

# PREZENTACJA WYNIKÓW ZA I PÓŁROCZE 2019



# Spis treści

	strona
❑ Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe – I półrocze 2019 roku	3
❑ Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2019 roku	4-6
❑ Czynniki wpływające na działalność obecnie i w najbliższej przyszłości	7-8
❑ Sprzedaż lokali w I półroczu 2019 roku	9
❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe za I półrocze 2019 roku	10
❑ Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży	11
❑ Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za I półrocze 2019 roku	12
❑ Lokale do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach z inwestycji zakończonych i realizowanych	13
❑ Inwestycje realizowane w I półroczu 2019 roku	14
❑ Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 30.06.2019 r.	15
❑ Najważniejsze wydarzenia oraz polityka marketingowo-sprzedażowa w I półroczu 2019 r.	16
❑ Załączniki	17-24

# Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe – I półrocze 2019 roku

W I półroczu 2019 r. **realizowano budowę 12 inwestycji na 3 782 lokali** o powierzchni ponad **177 tys. m<sup>2</sup>**, w tym:

- ❑ powierzchnia **mieszkaniowa** na prawie **139 tys. m<sup>2</sup>**,
- ❑ powierzchnia **komercyjna** na ponad **38 tys. m<sup>2</sup>**.

Deweloper  
powierzchni  
mieszkaniowych i  
komercyjnych

**W trakcie przygotowania kolejne 19 inwestycji łącznie na 5 131 lokali** o powierzchni ponad **417 tys. m<sup>2</sup>** (w tym powierzchnia magazynowa i komercyjna na ponad **161 tys. m<sup>2</sup>**):

- ❑ **w Warszawie i okolicach** na **1.660 lokali** o powierzchni użytkowej ponad **168 tys. m<sup>2</sup>**  
(w tym prawie 82 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-komercyjnej),
- ❑ **poza Warszawą** na **3.471 lokali** o powierzchni ponad **248 tys. m<sup>2</sup>**
  - w Krakowie, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie i Gdańsku (w tym 79 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-hotelowo-komercyjnej).

## Zarządzanie nieruchomościami

- ❑ **30 wspólnot mieszkaniowych**
- ❑ **11 tys. lokali**

Zarządzanie  
nieruchomościami, w  
tym hotelami i  
aparthotelami

## Prawie 20 letnie doświadczenie na rynku hotelarskim

- ❑ **7** wybudowanych hoteli i apartoteli
- ❑ **1 174** pokoi i apartamentów
- ❑ **2 638** miejsc noclegowych
- ❑ **3 060** miejsc konferencyjnych
- ❑ **1 677** miejsc w restauracjach

# Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2019 roku

- ❑ Zakończenie budowy osiedla **Bliska Wola - Etap EM (część mieszkaniowa)** w Warszawie, przy ul. Kasprzaka na **671 lokali**. Uzyskano pozwolenie na użytkowanie w III kwartale (lokale prawie w 100% sprzedane).
- ❑ Zakończenie budowy osiedla **Bliska Wola - Etap EK (część komercyjno-mieszkaniowa)** w Warszawie, przy ul. Kasprzaka na **433 lokale**. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie (lokale prawie w 100% sprzedane).
- ❑ Zakończenie budowy domów szeregowych **Alicja szereg D**, koło Ożarowa Mazowieckiego na **21 domów**. Uzyskano pozwolenie na użytkowanie 17 domów (4 domy w II kw. br., 13 domów w III kw. br.) Do tej pory Grupa wybudowała i realizuje łącznie 183 domy w tej okolicy.
- ❑ Uzyskano pozwolenie na użytkowanie osiedla **Kamerata** w Gdyni przy ul. Sochaczewskiej na **55 lokali**.
- ❑ Rozpoczęcie inwestycji **Willa Wiślana** w Warszawie przy ul. Mikołaja Trąby na **140 lokali**.



# Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2019 roku

- ❑ Kontynuacja budowy ostatniego etapu flagowej inwestycji Bliska Wola przy ul. Kasprzaka. **Etap D, czyli Bliska Wola Tower** (27 kondygnacji naziemnych), to prawie **1.500 lokali** mieszkaniowych i lokali na wynajem, których łączna powierzchnia to blisko **62 tys. m<sup>2</sup>**.
- ❑ Kontynuowanie realizacji pozostałych inwestycji **na 985 lokali**:
  - ❑ **Hanza Tower** w Szczecinie przy al. Wyzwolenia na **508 lokali**,
  - ❑ **Nowe Tysiąclecie etap III** w Katowicach przy Al. Tysiąclecia na **346 lokali**,
  - ❑ **Wrzosowa Aleja** na warszawskiej Białołęce na **81 lokali**
  - ❑ **Domy Alicja szereg E** koło Ożarowa Mazowieckiego na **20 domów**.
  - ❑ **Domy Alicja szereg F** koło Ożarowa Mazowieckiego na **30 domów**.



## Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2019 roku

Dalsze poszerzenie banku gruntów o zakup nieruchomości - łączna wartość 26 mln zł:  
(wartość zakupionych gruntów w ostatnich 2 latach to ok. 200 mln zł.)

- Przy **ul. Celnej w Szczecinie** na **810 lokali**, **PUM: 48 800 m<sup>2</sup> \***
- Przy **ul. Kilińskiego w Łodzi** na **245 lokali**, **PUM: 10 400 m<sup>2</sup>**
- Przy **ul. Modlińskiej w Warszawie** na **280 lokali**, **PUM: 12 500 m<sup>2</sup>**

\* Podany PUM i liczba lokali dla działek zakupionych w grudniu 2018 r. i styczniu 2019 r.

# Czynniki wpływające na działalność obecnie i w najbliższej przyszłości

P  
O  
Z  
Y  
T  
Y  
W  
N  
E

## Związane z wykorzystaniem potencjału Grupy:

- ❑ Grupa posiada potencjał dotyczący przekazania lokali na kolejne **3 lata** – na 30.06.2019 r. było prawie **3.800 lokali nieprzekazanych**, w tym:
  - ❑ **prawie 2.450 lokali** sprzedanych, ale jeszcze nieprzekazanych,
  - ❑ **prawie 1.350 lokali** w ofercie do sprzedaży (lokale gotowe i w trakcie realizacji)
- ❑ Spółka planuje wprowadzić do sprzedaży w najbliższych okresach ponad 5.100 lokali. Razem z aktualną ofertą oznacza to prawie **6.500 lokali**, a więc Grupa posiada zapewnioną ofertę na **ponad 4 lata**.
- ❑ **Wysoki stan środków pieniężnych** na rachunkach (**ponad 102 mln zł**) i niskie zadłużenie netto.

## Związane z korzystnymi uwarunkowaniami zewnętrznymi:

- ❑ Wzrost cen mieszkań sprzedanych w największych aglomeracjach miejskich sprzedanych w II kwartale 2019 r. o ponad 8 % w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego (w I kwartale 2019 roku wystąpił wzrost cen sprzedanych w największych aglomeracjach miejskich o ponad 9% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego).\*
- ❑ Niskie stopy procentowe, które według szacunków mają się utrzymać do końca 2021 roku, a nawet według zapowiedzi Prezesa NBP istnieje w Polsce przestrzeń do obniżki stóp procentowych. Niskie stopy sprzyjają zakupom nieruchomości jako alternatywna forma inwestycji. \*\*
- ❑ Wysoka skłonność do konsumpcji i inwestycji: niska stopa bezrobocia i rosnące średnie płace.
- ❑ W II kwartale 2019 roku banki udzieliły 59,3 tys. kredytów mieszkaniowych wartych 16,44 mld zł. To wzrost wobec poprzedniego kwartału odpowiednio o 17,2 i o 21 proc. Podobnie wysoki wynik sprzedaży odnotowano ostatnio w 2008 roku. \*\*\*

\*Według danych REAS

\*\*Według zapowiedzi prezesa NBP

\*\*\* Według centrum analiz AMRON-SAR-FIN

# Czynniki wpływające na działalność obecnie i w najbliższej przyszłości

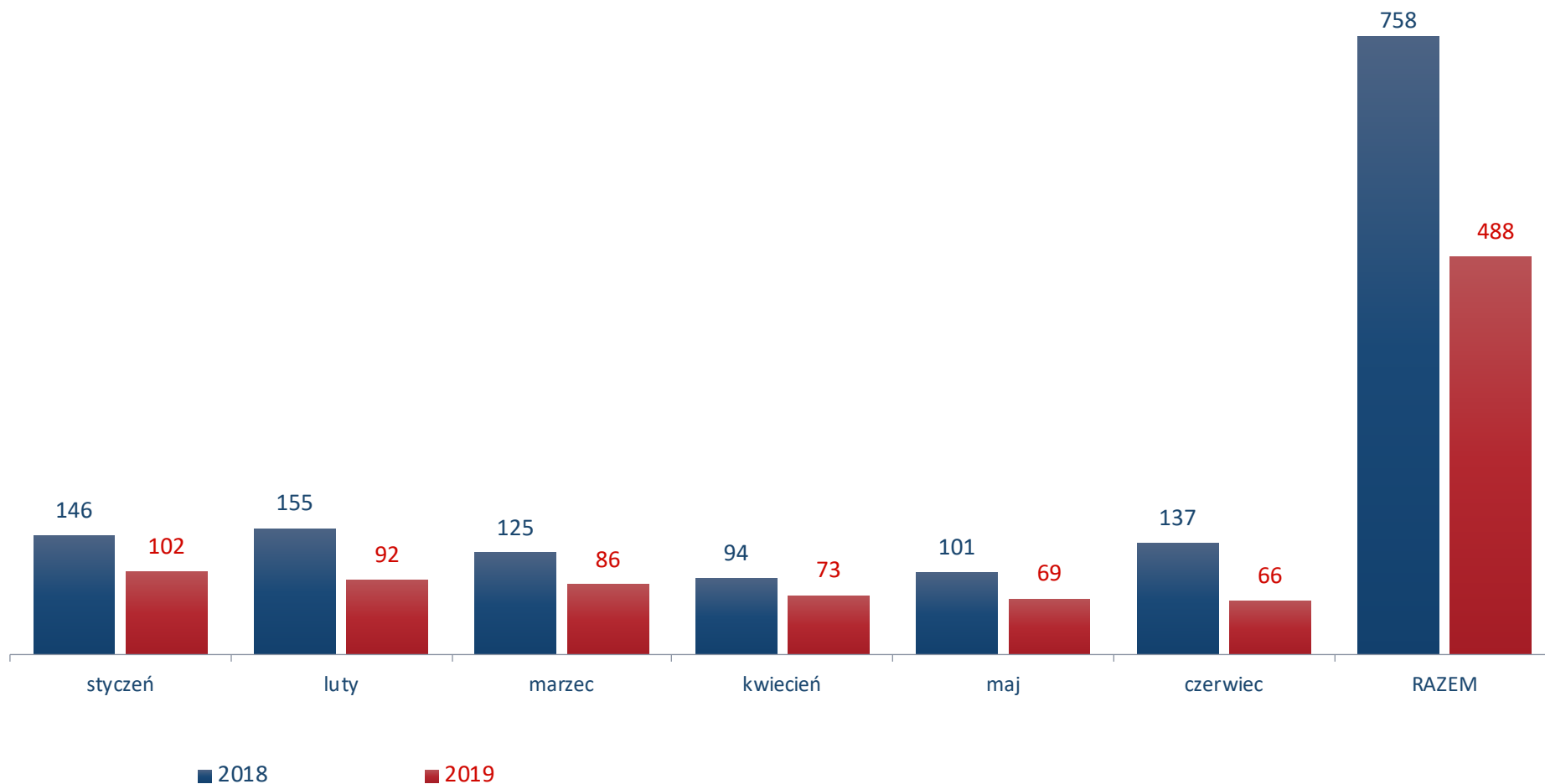
N  
E  
G  
A  
T  
Y  
W  
N  
E

- ❑ Niepewność co do zmian prawnych związanych z rynkiem nieruchomości. Między innymi planowana nowelizacja ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego przewidująca m.in. wprowadzenie obowiązkowych składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowi ryzyko mogące wpłynąć na działalność Grupy i jej wyniki finansowe.
- ❑ Kurczące się zasoby pracowników w budownictwie oraz trudności w pozyskiwaniu wykonawców prac budowlanych mogą przekładać się na terminy rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.
- ❑ Wyższe koszty materiałów, wykonawstwa i zakupu gruntów inwestycyjnych.
- ❑ Spadek tempa sprzedaży mieszkań w największych aglomeracjach miejskich w II kwartale 2019 roku, o ponad 3% względem analogicznego okresu roku ubiegłego (w I kwartale 2019 roku wystąpił spadek sprzedaży mieszkań w największych aglomeracjach miejskich o ponad 10% względem analogicznego okresu roku ubiegłego).\*
- ❑ Długotrwały proces pozyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych dla obecnych i planowanych projektów.
- ❑ Brak podaży gruntów z klarowną sytuacją prawną i gotowych do zabudowy.

\*Według danych REAS



## Sprzedaż lokali w I półroczu 2019 roku



■ W I półroczu 2019 roku Grupa sprzedała 488 lokali.

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe za I półrocze 2019 roku

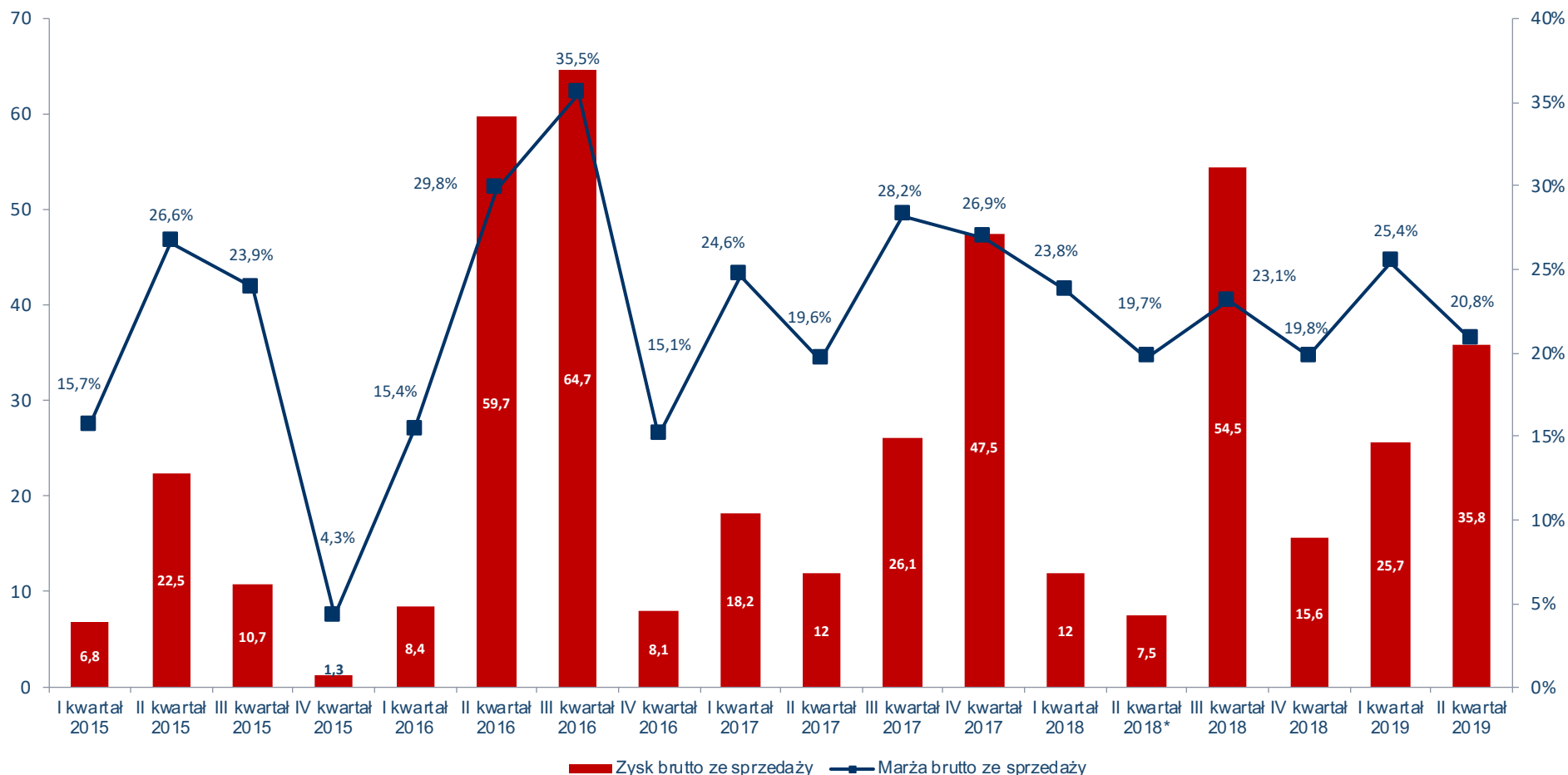
Wybrane dane finansowe	I półrocze 2019	I półrocze 2018 *	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	172,1 mln zł**	89,8 mln zł	92 %
Zysk brutto ze sprzedaży	35,8 mln zł	4,4 mln zł	713 %
Marża brutto ze sprzedaży	20,8 %	4,9 %	15,9 p.p.
Wynik z działalności operacyjnej	5,4 mln zł	-24,7 mln zł	122 %
Wynik netto	1,4 mln zł	-21,4 mln zł	107 %

- ▣ Prawie 2-krotny wzrost przychodów w I półroczu 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego
- ▣ Ponad 8-krotny wzrost zysku brutto w I półroczu 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego

\* Na wynik w I półroczu 2018 roku ujemnie wpłynęła jednorazowa transakcja związana ze sprzedażą nieruchomości we Wrocławiu. Sprzedaż tej nieruchomości wygenerowała stratę w kwocie ponad 15 mln zł.

\*\* W tym przychody z działalności hoteli i aparthoteli 37,5 mln zł.

# Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży

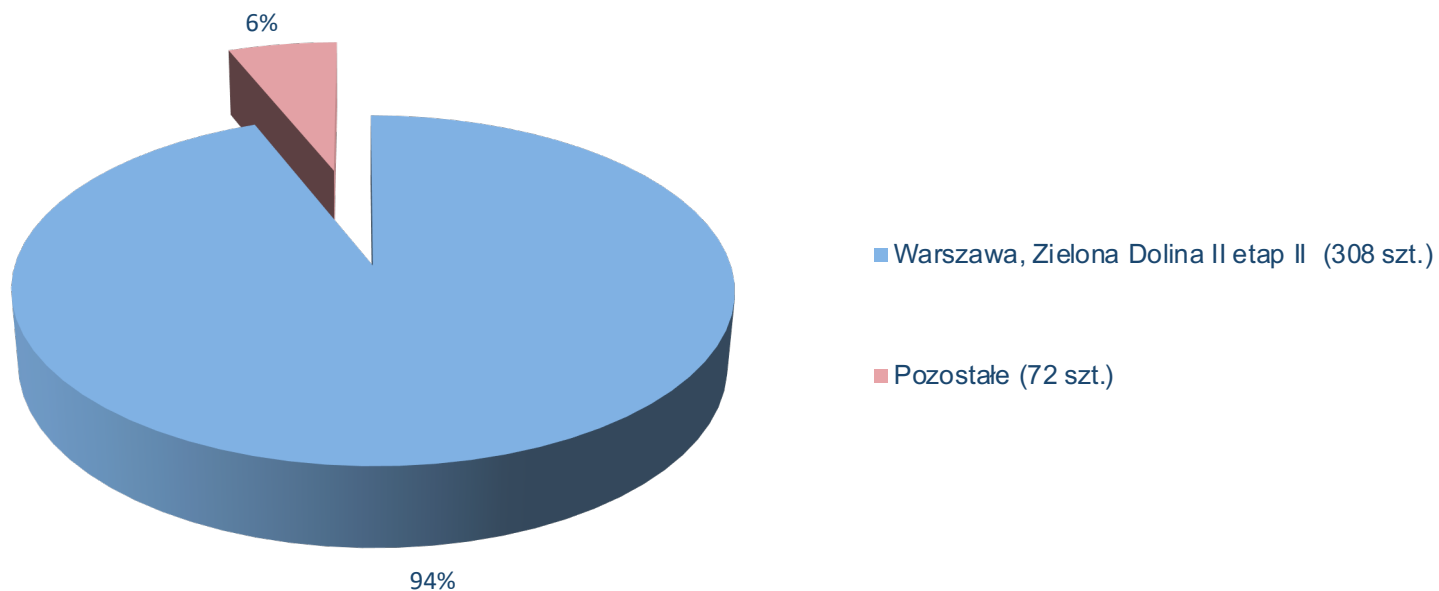


\*Za II kwartał 2018 roku zaprezentowano marżę bez uwzględnienia transakcji jednorazowej sprzedaży działki we Wrocławiu, gdyż transakcja nie jest związana z typową, bieżącą działalnością Spółki.

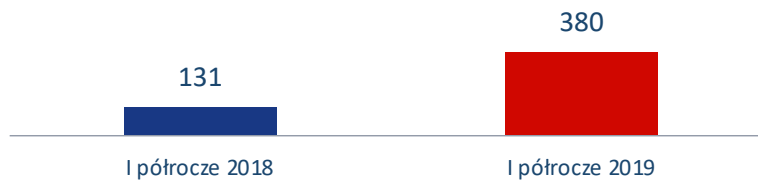
□ Marża brutto ze sprzedaży w długim okresie utrzymuje się na poziomie około **20-25%**

## Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za I półrocze 2019 roku

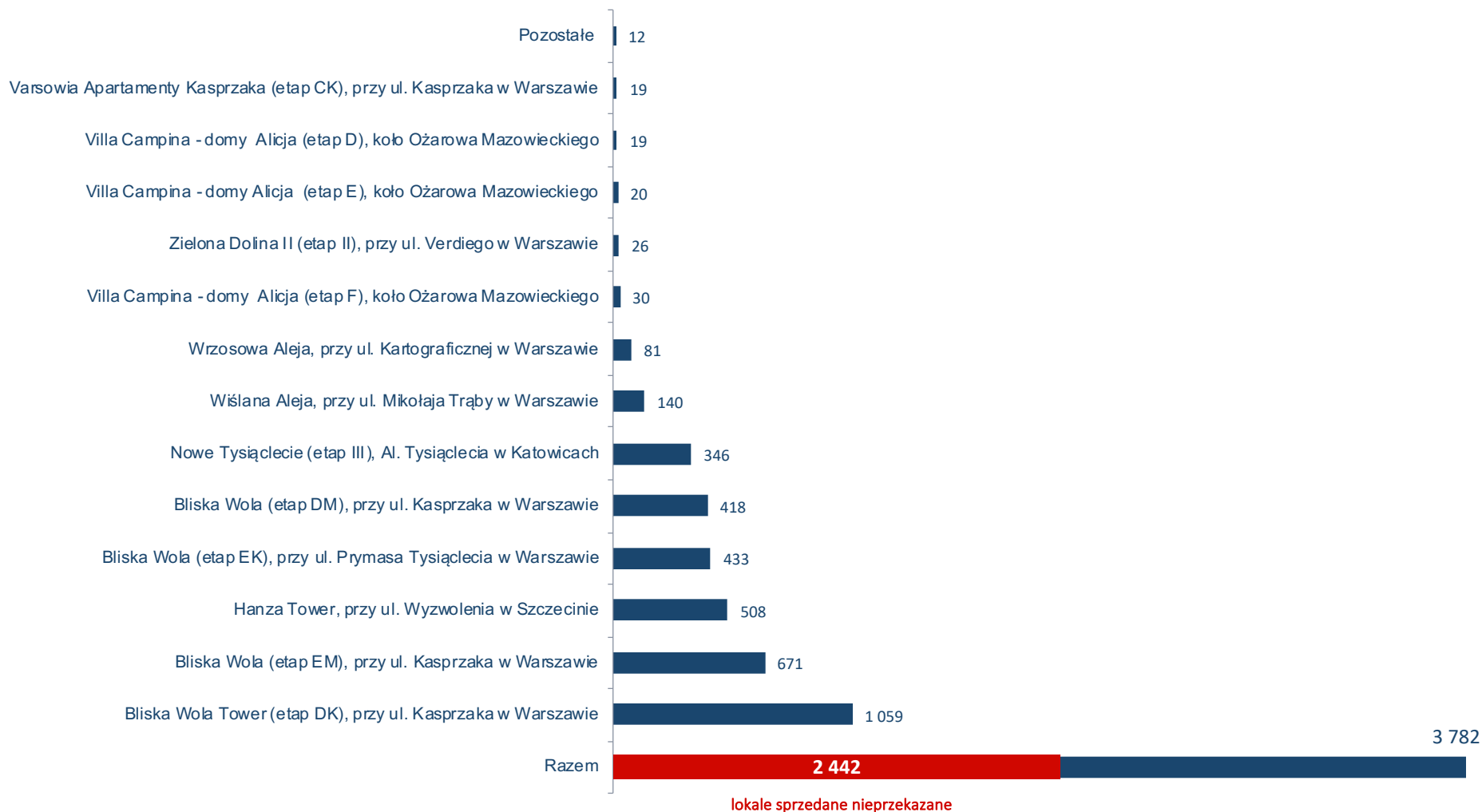
- Poziom wypracowanego zysku brutto ze sprzedaży za I półrocze 2019 roku to **35,8 mln zł.** Udział procentowy projektów deweloperskich rozpoznanych w zysku ze sprzedaży:



- Lokale rozpoznane w wyniku za **I półrocze 2018 r.** vs. **I półrocze 2019 r.**



# Lokale do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach z inwestycji zakończonych i realizowanych



# Inwestycje realizowane w I półroczu 2019 roku

W I półroczu 2019 roku Grupa realizowała 12 **inwestycji** o łącznej powierzchni użytkowej ponad **177 000 m<sup>2</sup>**

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna	% lokali sprzedanych wg. stanu na 30.06.2019 r.	% Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg. stanu na 30.06.2019 r.
Bliska Wola - etap D (mieszaniowo-komercyjny), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	1 059	25 417	17 078	24%	11%
Bliska Wola - etap D (mieszaniowy), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	418	19 178		94%	5%
Bliska Wola - etap E (mieszaniowy), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	671	30 452		99%	100%
Bliska Wola - etap E (mieszaniowo-komercyjny), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	433	4 535	10 074	99%	100%
Hanza Tower, Szczecin - Hanza Invest S.A.	508	21 950	11 034	63% *	51%
Nowe Tysiąclecie - etap III, Katowice - J.W. Construction Holding S.A.	346	18 261		59%	44%
Willa Wiślana, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	140	5 847		23%	15%
Wrzosowa Aleja, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	81	2 958		98%	70%
Kamerata, Gdynia - J.W. Construction Holding S.A.	55	3 435		100%	100%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	30	2 857		43%	28%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg D), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	21	2 017		100%	100%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg E), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	20	2 003		70%	64%
<b>Razem</b>	<b>3 782</b>	<b>138 910</b>	<b>38 186</b>		

\*dotyczy lokali mieszkalnych

# Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 30.06.2019

- Spółka, na bazie posiadanego banku ziemi, planuje uruchomienie realizacji **5.131 lokali** oraz powierzchni magazynowo-komercyjnej, łącznie o powierzchni **417.035 m<sup>2</sup>**

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna
Myślenice k. Krakowa	1 223	63 120	
ul. Celna, Szczecin	810	34 000	14 796
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica	638	32 550	589
ul. Waryńskiego, Pruszków	446	19 709	1 929
ul. Poznańska, Skórzewo k. Poznania	280	14 500	
ul. Modlińska, Warszawa	280	12 500	
ul. Radość, Nowogard	275	14 710	
ul. Berensona, Warszawa	264	11 855	
ul. Kilińskiego, Łódź	245	10 300	100
ul. Antoniewska, Warszawa	221	13 763	
Domy etap VI i dalsze, Ożarów Mazowiecki	150	15 675	
Wrzosowa Aleja III etap II, Warszawa	146	4 709	
ul. Aluzyjna, etap II, Warszawa	68	3 670	
Wrzosowa Aleja III etap I, Warszawa	40	1 631	
ul. Aluzyjna, etap I, Warszawa	32	1 850	
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180	
Małopole (magazyny), k.Warszawy			80 000
Port (magazyny), Szczecin			53 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków			10 899
<b>Razem</b>	<b>5 131</b>	<b>255 722</b>	<b>161 313</b>

# Najważniejsze wydarzenia oraz polityka marketingowo-sprzedażowa w I półroczu 2019 r.

- ❑ Prowadzenie efektywnych działań reklamowych we wszystkich skutecznych kanałach komunikacji. Kierowanie przekazu reklamowego do potencjalnych Klientów szerokiej gamy produktów Spółki
- ❑ Wprowadzenie do sprzedaży oraz promocja nowego projektu Willa Wiślana zlokalizowanego przy ul. Mikołaja Trąby w Warszawie
- ❑ Promocja inwestycji na wiosennej edycji imprez branżowych: Targach nieruchomości w Warszawie i Katowicach oraz organizacja Dni Otwartych i Dni Inwestora w biurach handlowych oraz na inwestycjach.
- ❑ Prowadzenie akcji specjalnych połączonych z bonusami: „wakacje w Hotelu Czarny Potok Resort & SPA w Hotelu” dla projektu Villa Campina, karta rabatowa do Leroy Merlin dla Klientów warszawskich projektów.
- ❑ Przygotowanie do wprowadzenia do sprzedaży nowych produktów w Pruszkowie (Osiedle Stacja Centrum), Poznaniu (Osiedle Gościnne) i Gdańsku (Osiedle Horizon).



SPRAWDŹ

**OSTATNI TYDZIEŃ SPRZEDAŻY!**  
**2 POKOJE od 252 000 zł**



## Nagrody i wyróżnienia:

### Hotel Czarny Potok

Po raz 5 wyróżniony tytułem „Certificate of Excellence 2019” oraz tytułem „HALL OF FAME - Galeria Sław”

### Hotel Dana

Certyfikat Jakości 2019 portalu TripAdvisor





# Załączniki

## Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Pruszków przy ul. Waryńskiego

Projekt	Pruszków, Stacja Centrum
Lokalizacja	Pruszków, ul. Waryńskiego
Liczba lokali	446
Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )	PUM 19 709 m <sup>2</sup> PU 1 929 m <sup>2</sup>



### Charakterystyka

- ❑ Lokalizacja w Centrum Pruszkowa, przy stacji PKP
- ❑ Znakomity projekt – układy pomieszczeń i metraże zaprojektowane w odpowiedzi na oczekiwania przyszłych nabywców
- ❑ Bliskość udogodnień aglomeracji: szkół, przedszkoli, centrów handlowych
- ❑ Szybki dojazd do centrum Warszawy
- ❑ Projekt idealny dla rodzin z dziećmi



## Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Gdańsk przy ul. Starowiejskiej

Projekt	Gdańsk, Horizon
Lokalizacja	Gdańsk, ul. Starowiejska
Liczba lokali	638
Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )	PUM: 32 550 m <sup>2</sup> PU: 589 m <sup>2</sup>

### Charakterystyka

- ❑ Kluczowym atutem jest doskonała lokalizacja w rewitalizowanej części Gdańska, dzielnicy z potencjałem przyciągającym inwestorów oraz osoby pragnące zakupić mieszkanie. Rozwój dzielnicy oprócz budowy Stadionu Energa Gdańsk oraz dodatkowej infrastruktury objął budowę tunelu pod Martwą Wisłą który połączył Wisłę Portową z zachodnią częścią miasta.
- ❑ Nowoczesny projekt, poszukiwane na rynku metraże oraz powierzchnie
- ❑ Wspaniała panorama z ostatnich pięter



# Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Skórzewo k. Poznania przy ul. Poznańskiej

Projekt	Skórzewo k. Poznania, Osiedle Gościnne
Lokalizacja	Skórzewo k. Poznania, ul. Poznańska
Liczba lokali	280
Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )	14 500 m <sup>2</sup>



## Charakterystyka

- ❑ Bardzo dobra lokalizacja, uznawana za jedną z najatrakcyjniejszych dla osób poszukujących mieszkań w okolicach Poznania
- ❑ Bliskość terenów zielonych – parku marcelesińskiego
- ❑ Połączenie natury ze zurbanizowaną częścią miasta, bliskość udogodnień: szkół, przedszkoli, centrów handlowych
- ❑ Nowoczesny projekt, atrakcyjny zarówno wizualnie jak i pod względem funkcjonalności mieszkań i części wspólnych.



# Projekty magazynowe planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy w Szczecinie

Projekt	Park Logistyczny, Szczecin
Lokalizacja	Szczecin
Łączna planowana powierzchnia	około 53 000 m <sup>2</sup>



## Charakterystyka

- Atutem Parku jest jego położenie. Inwestycja znajduje się w granicach miasta (północna część Szczecina, w odległości zaledwie 10 km od ścisłego centrum oraz 50 km od lotniska w Goleniowie) a zarazem w sąsiedztwie granicy polskoniemieckiej, z dobrym dostępem do autostrady A6 prowadzącej do Berlina.





# Hotele i Aparthotele

## J.W. Construction Holding S.A.

J.W. Construction Holding S.A. zarządza pięcioma Hotelami: w Tarnowie Podgórnym, Strykowie, Zegrzu, Krynicy-Zdrój, Szczecinie i Aparthotelami w Warszawie.

Docelowo grupą Klientów sieci Hoteli są zarówno klienci indywidualni jak i instytucjonalni tj. firmy i instytucje, które poszukują obiektów odpowiednich do organizacji dużych konferencji czy seminariów. Natomiast klientami Aparthoteli są Klienci korporacyjni i indywidualni, w tym na pobyty długoterminowe.

OBIEKT	LOKALIZACJA	ILOŚĆ POKOI/APARTAMENTÓW	ILOŚĆ MIEJSC NOCLEGOWYCH	ŁĄCZNA ILOŚĆ MIEJSC KONFERENCYJNYCH	ŁĄCZNA ILOŚĆ MIEJSC W RESTAURACJI/RESTAURACJACH
Hotel 500	Tarnowo Podgórne	170	338	600	150
Hotel 500	Stryków	115	230	340	130
Hotel 500	Zegrze	128	250	570	390
Hotel Dana	Szczecin	100	176	250	54
Hotel Czarny Potok Resort SPA & Conference	Krynica Zdrój	236	535	1300	790
Apartamenty Varsovia Jerozolimskie	Warszawa	114	234	0	38
Apartamenty Varsovia Kasprzaka*	Warszawa	311	875	0	125
<b>PODSUMOWANIE</b>		<b>1174</b>	<b>2638</b>	<b>3060</b>	<b>1677</b>

\*obiekt zarządzany wyłącznie przez Varsovia Kasprzaka



HOTEL 500 ZEGRZE



HOTEL 500 STRYKÓW



HOTEL 500 ZEGRZE



HOTEL 500 TARNOWO PODGÓRNE







**Dziękujemy za uwagę**

**DZIAŁ RELACJI INWESTORSKICH**

e-mail: [relacje.inwestorskie@jwc.pl](mailto:relacje.inwestorskie@jwc.pl)