

# PREZENTACJA WYNIKÓW ZA I PÓŁROCZE 2021



## Spis treści

	strona
❑ Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe w I półroczu 2021 roku	3
❑ Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2021 roku	4
❑ Czynniki wpływające na działalność obecnie i w najbliższej przyszłości	5-6
❑ Sprzedaż lokali w I półroczu 2021 roku	7
❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe za I półrocze 2021 roku	8
❑ Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży	9
❑ Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za I półrocze 2021 roku	10
❑ Potencjał lokali do rozpoznania w kolejnych okresach	11
❑ Inwestycje realizowane w I półroczu 2021 roku	12
❑ Realizowane inwestycje i potencjał ich przekazania	13
❑ Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 30.06.2021 roku	14
❑ Rozbudowany i atrakcyjny bank ziemi	15
❑ Najważniejsze wydarzenia oraz polityka marketingowo-sprzedażowa w I półroczu 2021 roku	16
❑ Załączniki	17-22

# Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe w I półroczu 2021 roku

Deweloper  
powierzchni  
mieszkaniowych i  
komercyjnych

W I półroczu 2021 roku **realizowano budowę 11 inwestycji, obejmujących 3 242 lokali**, o łącznej powierzchni prawie **157 tys. m<sup>2</sup>**,

w tym:

- ❑ powierzchnia **mieszkaniowa** ponad **120 tys. m<sup>2</sup>**,
- ❑ powierzchnia **komercyjna** prawie **37 tys. m<sup>2</sup>**.

W trakcie **przygotowania** znajduje się **kolejnych 13 inwestycji**, łącznie **3 361 lokali**, o powierzchni ponad **270 tys. m<sup>2</sup>** (w tym powierzchnia magazynowa i komercyjna na ponad **112 tys. m<sup>2</sup>**):

- ❑ **w Warszawie i okolicach** – **1 015 lokali** o powierzchni użytkowej prawie **144 tys. m<sup>2</sup>**  
(w tym prawie **92 tys. m<sup>2</sup>** powierzchni magazynowo-komercyjnej),
- ❑ **poza Warszawą** – **2 346 lokali** o powierzchni ponad **126 tys. m<sup>2</sup>**
  - w Krakowie, Szczecinie i Chorzowie (w tym **ponad 20 tys. m<sup>2</sup>** powierzchni komercyjnej).

Zarządzanie  
nieruchomościami,  
w tym hotelami i  
aparthotelami

**Zarządzanie nieruchomościami:**

- ❑ **28 wspólnot mieszkaniowych**
- ❑ **10 tys. lokali mieszkalnych**
- ❑ **ponad 600 tys. m<sup>2</sup> lokali usługowych**

**Prawie 20 letnie doświadczenie na rynku hotelarskim**

- ❑ **zarządzanie 5 hotelami i aparthotelem**
- ❑ **1 060 pokoi i apartamentów**
- ❑ **2 404 miejsc noclegowych**
- ❑ **3 060 miejsc konferencyjnych**
- ❑ **1 639 miejsc w restauracjach**



# Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2021 roku

- ❑ Spółka w I półroczu 2021 roku **spłaciła obligacje** w łącznej **wysokości 59,25 mln zł**, w tym **całkowicie obligację do podmiotów zewnętrznych** w kwocie **42,75 mln**.
- ❑ **W I półroczu 2021 roku w trakcie realizacji było 2 204 lokali:**
  - ❑ **Bliska Wola Tower** przy ul. Kasprzaka - (część mieszkaniowa i komercyjna) czyli ostatni etap flagowej inwestycji Bliska Wola (27 kondygnacji naziemnych), to łącznie **1 477 lokali**, których łączna powierzchnia to blisko **62 tys. m<sup>2</sup>**.
  - ❑ Pozostałe rozpoczęte w poprzednich okresach inwestycje na łączną liczbę **727 lokali:**
    - ❑ **Hanza Tower** w Szczecinie przy Alei Wyzwolenia: **509 lokali**
    - ❑ **Willa Wiślana** na warszawskim Tarchominie: **141 lokali**
    - ❑ **Domy Alicja szereg F** koło Ożarowa Mazowieckiego: **30 domów**
    - ❑ **Domy Gaja szereg G** koło Ożarowa Mazowieckiego: **24 domów**
    - ❑ **Domy Wiktoria szereg H** koło Ożarowa Mazowieckiego: **23 domów**
- ❑ **Rozpoczęto realizację inwestycji na łączną liczbę 1 038 lokali:**
  - ❑ **Horizon w Gdańsku** na łączną liczbę **636 lokali** o powierzchni blisko **33 tys. m<sup>2</sup>**
  - ❑ **Pileckiego 59** w Warszawie: **240 lokali** o powierzchni prawie **8 tys. m<sup>2</sup>**
  - ❑ **Apartamenty na Wzgórzach** – Etap 1 w Zawada na łączną liczbę **162 lokali** o powierzchni ponad **7 029 tys. m<sup>2</sup>**



# 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 30.06.2021 r. było około **3.470 lokali nieprzekazanych**, w tym:
  - ❑ **prawie 2.180 lokali** sprzedanych, ale jeszcze nieprzekazanych,
  - ❑ **oraz 1.290 lokali** będących do sprzedaży, z czego prawie **700 lokali** to lokale znajdujące się w ofercie do sprzedaży,
- ❑ Grupa posiada możliwość wprowadzenia do sprzedaży, w zależności od koniunktury, ponad **3.800 lokali**. Razem z aktualną ofertą oznacza to prawie **4.500 lokali**, a więc posiada zapewnioną ofertę na ponad **4 lata**.
- ❑ Pomimo COVID-19 większość **budów realizowanych jest zgodnie z harmonogramami**.
- ❑ **Wysokie zaawansowanie sprzedaży inwestycji** pozwoli Grupie rozpoznać nadwyżki z realizowanych projektów po zakończeniu procesu budowlanego, przy czym w większości prowadzone projekty są bliskie ukończenia.
- ❑ Wysokie, utrzymujące się **saldo środków na rachunkach** na koniec I półrocza br. – ponad **150 mln zł**
- ❑ Utrzymująca się **dobra współpraca z instytucjami finansującymi**.

## Związane z korzystnymi uwarunkowaniami zewnętrznymi:

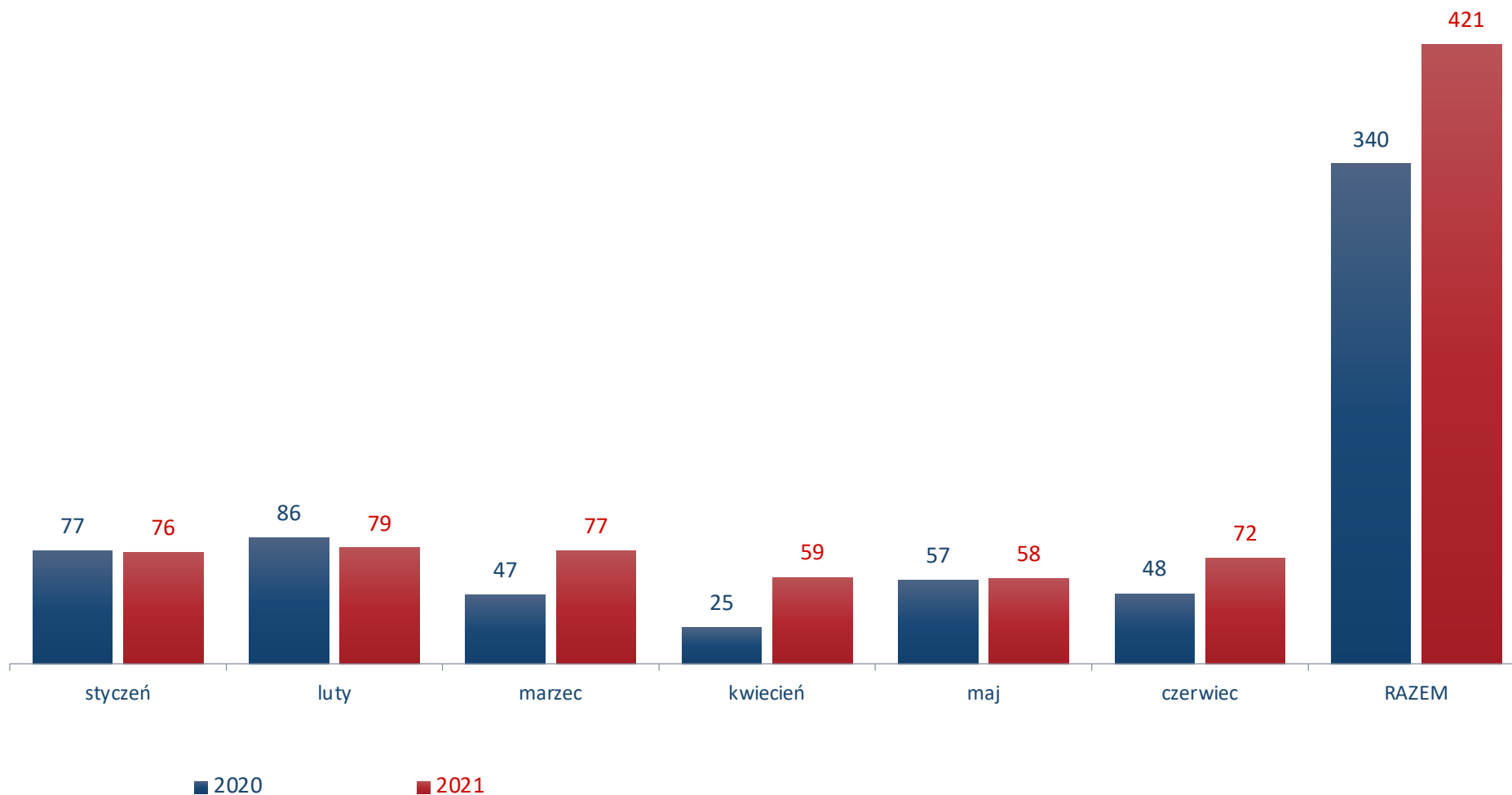
- ❑ **Zmiany na rynku pracy i usług** - łatwiej o znalezienie nowych pracowników, jak i podwykonawców.
- ❑ **Niskie stopy procentowe** - sprzyjają zakupom nieruchomości jako alternatywnej formie inwestycji.
- ❑ **Złagodzenie kryteriów polityki kredytowej**

# Czynniki wpływające na działalność obecnie i w najbliższej przyszłości

N  
E  
G  
A  
T  
Y  
W  
N  
E

- ❑ Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego przewidująca m. in. wprowadzenie obowiązkowych składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny
- ❑ Niepewność na rynku w związku z epidemią COVID-19
  - ❑ Niechęć banków w zakresie finansowania nowych przedsięwzięć inwestycyjnych
  - ❑ Ryzyko ograniczenia popytu inwestycyjnego i wstrzymanie popytu spekulacyjnego
  - ❑ Obawy potencjalnych klientów związane z niepewnością co do utrzymania zatrudnienia w przyszłości i obniżenia wynagrodzeń.
  - ❑ Spadek popytu na mieszkania w wyniku m.in. pogorszenia się sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych
  - ❑ Niepewność dotycząca działalności hotelarskiej poprzez dalsze ograniczenia w funkcjonowaniu obiektów
- ❑ Długotrwały proces pozyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych, dla obecnych i planowanych projektów. W związku z COVID-19 procesy mogą ulec dodatkowemu wydłużeniu.
- ❑ Wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów budowy

# Sprzedaż lokali w I półroczu 2021 roku



■ W I półroczu 2021 r. Grupa sprzedała 421 lokali.

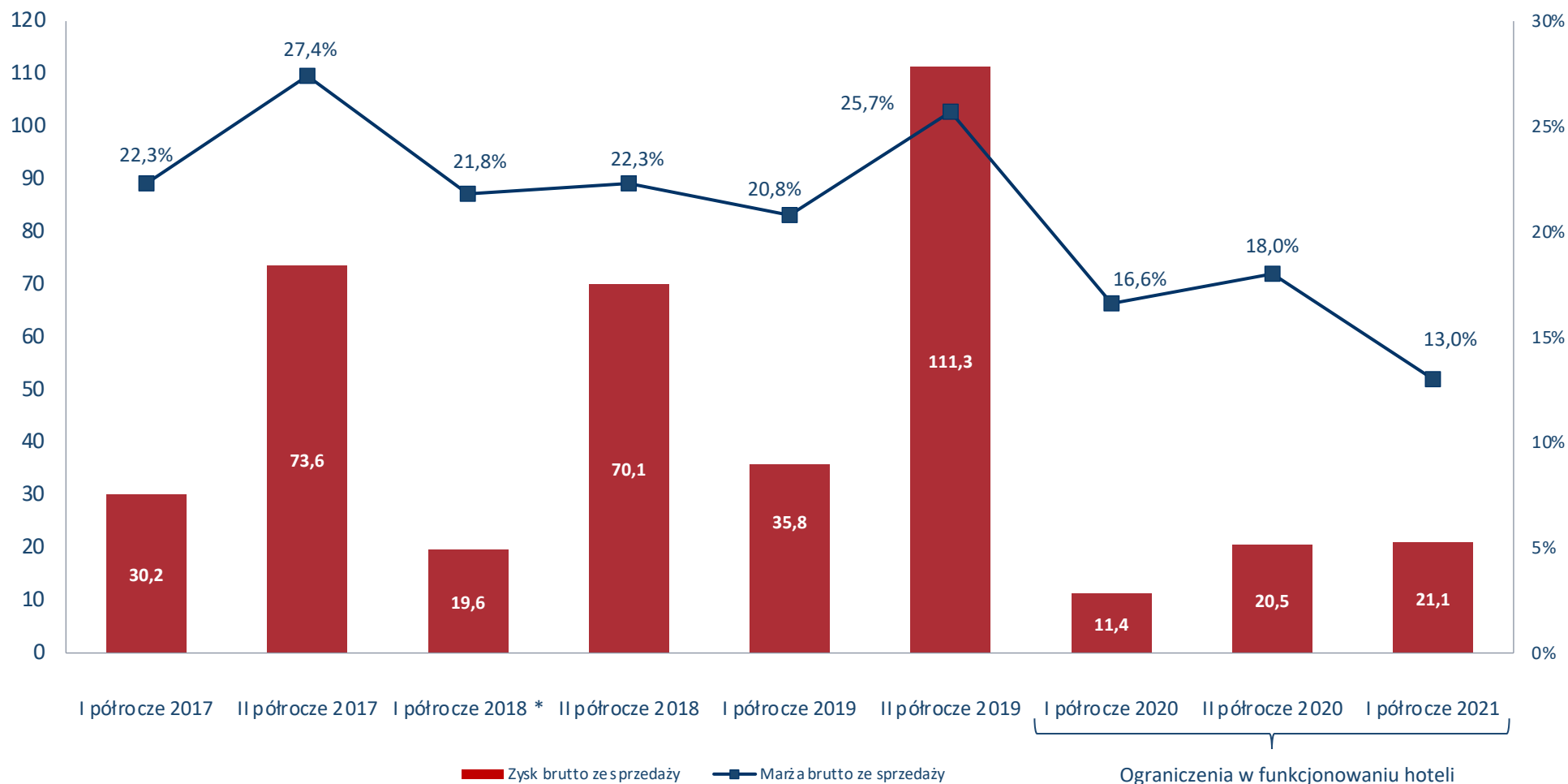
## Wybrane skonsolidowane dane finansowe za I półrocze 2021

Wybrane dane finansowe	I półrocze 2021	I półrocze 2020	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	163,0 mln zł	68,4 mln zł	138 %
Zysk brutto ze sprzedaży	21,1 mln zł	11,4 mln zł	86 %
Marża brutto ze sprzedaży	13,0 %	16,6 %	-3,6 p.p.
Wynik z działalności operacyjnej	-5,2 mln zł	- 18,0 mln zł	-
Wynik netto	-9,7 mln zł	-15,4 mln zł	-
	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	
Stan środków pieniężnych	153,6 mln zł	210,4 mln zł	

- ❑ Wzrost przychodów ze sprzedaży w I półroczu 2021 o 138% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- ❑ Na wynik Spółki miała wpływ strata z działalności w segmencie hotelarskim (hotele zostały otwarte dopiero w czerwcu) oraz mała ilość przekazanych lokali z inwestycji pozawarszawskich, które charakteryzują się niższą zyskownością.
- ❑ Pomimo wcześniejszej, przedterminowej spłaty obligacji w I półroczu 2021 w wysokości 59,25 mln zł, Spółka na 30.06.2021 r. posiadała ponad 150 mln zł środków na rachunkach.



## Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży

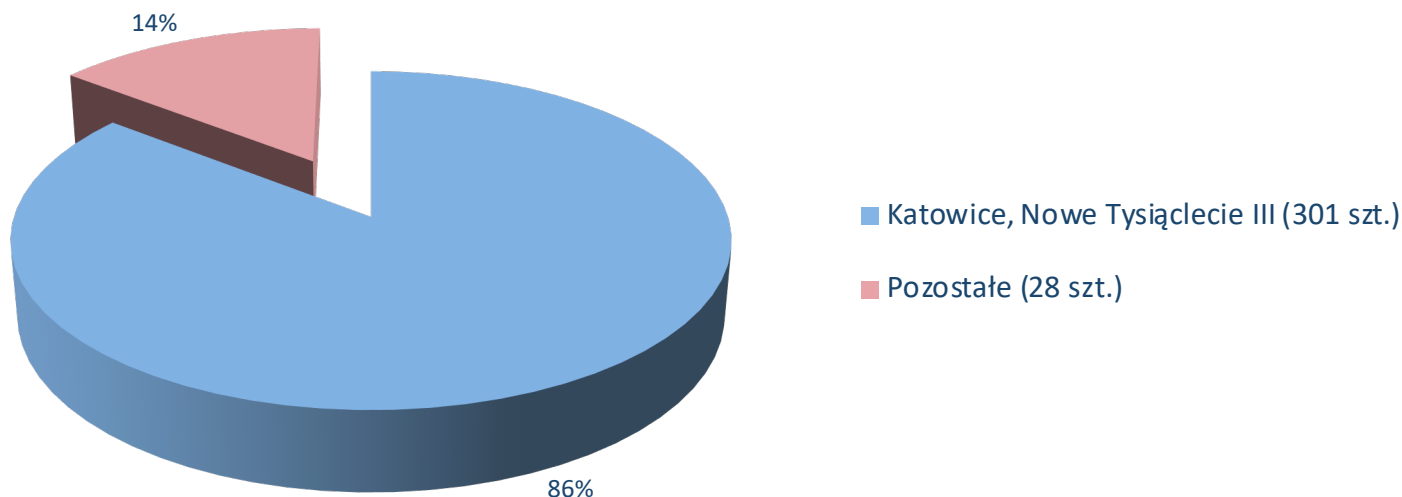


\*Za I półrocze 2018 roku zaprezentowano marżę bez uwzględnienia jednorazowej transakcji sprzedaży działki we Wrocławiu, gdyż transakcja ta, nie była związana z typową, bieżącą działalnością Spółki.

- Marża brutto ze sprzedaży w długim okresie utrzymuje się na poziomie około 20-25%. Od 2020 roku marża jest na niższym poziomie co jest spowodowane m. in. ograniczeniami w funkcjonowaniu branży hotelarskiej.

## Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za I półrocze 2021 roku

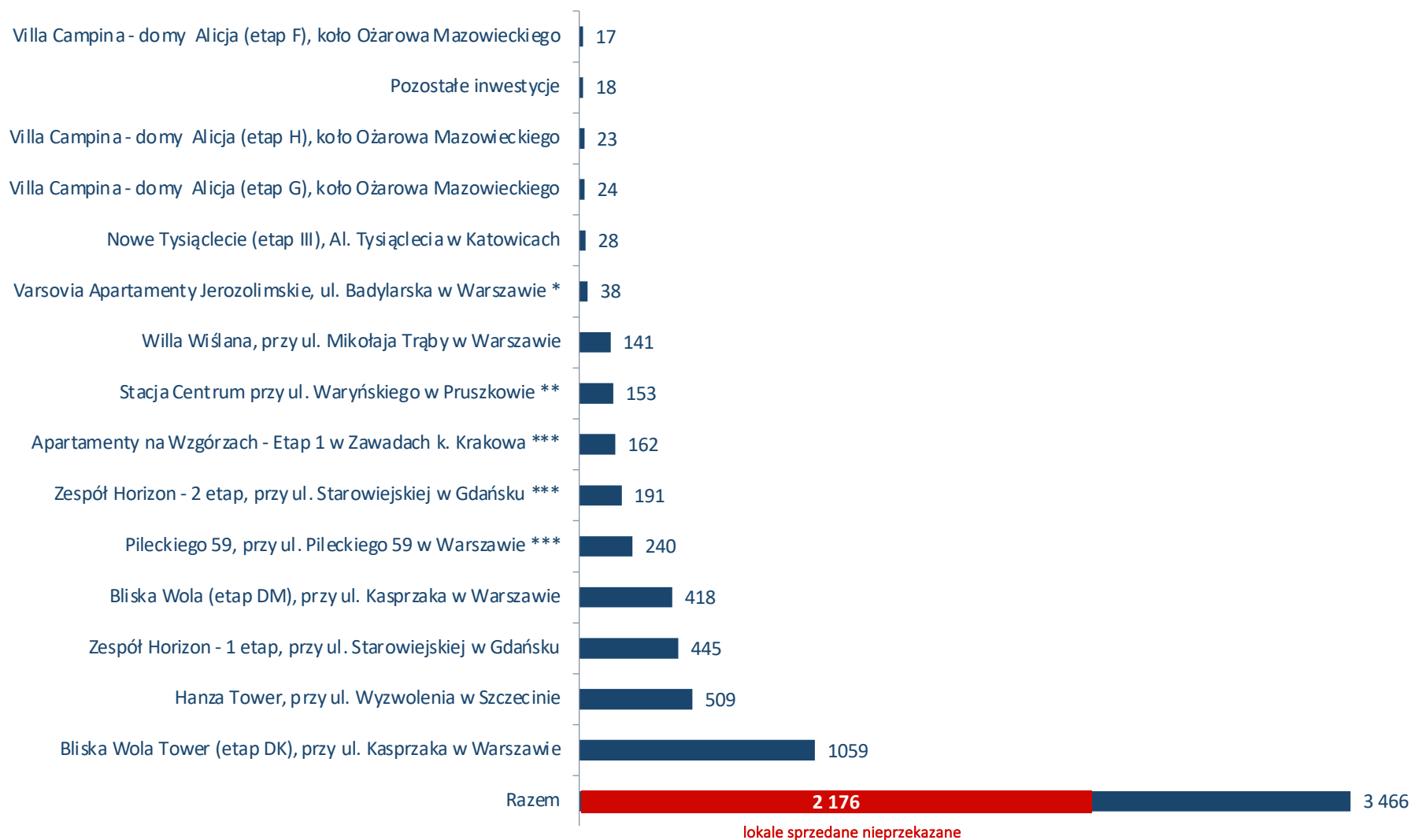
- Poziom wypracowanego zysku brutto ze sprzedaży w I półroczu 2021 roku to **21,1 mln zł**.  
Udział procentowy projektów deweloperskich rozpoznanych w zysku ze sprzedaży:



- Lokale rozpoznane w wyniku za **I półrocze 2020 r.** vs za **I półrocze 2021 r.**



# Potencjał lokali do rozpoznania w kolejnych okresach



\* Inwestycja częściowo wprowadzona do sprzedaży, projekt ma ogółem 116 lokali, do oferty sprzedażowej wprowadzono 56 lokali

\*\* Sprzedaż rezerwacyjna, projekt ma ogółem 462 lokali, wprowadzono do oferty sprzedażowej 153 lokali

\*\*\* Inwestycje niewprowadzone do sprzedaży

# Inwestycje realizowane w I półroczu 2021 roku

W I półroczu 2021 Grupa realizowała **11 inwestycji** na łączną liczbę **3 242** o łącznej powierzchni użytkowej **156 996 m<sup>2</sup>**

Nazwa projektu	Osoba odpowiedzialna	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna	% lokali sprzedanych wg. stanu na 30.06.2021 r.	% Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg. stanu na 30.06.2021 r.
Bliska Wola - etap D (mieszaniowo-komercyjny), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	Warszawa i okolice	1 059	25 417	17 078	84%	71%
Bliska Wola - etap D (mieszaniowy), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	Warszawa i okolice	418	19 178		99%	69%
Zespół Horizon - 1 etap, Gdańsk - J.W. Construction Holding S.A.	Gdańsk	445	23 273	608	27%	5%
Hanza Tower, Szczecin - Hanza Invest S.A.	Szczecin	509	21 950	11 034	94% *	99%
Pileckiego 59, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A. **	Warszawa i okolice	240		7 950	0%	6%
Zespół Horizon - 2 etap, Gdańsk - J.W. Construction Holding S.A. **	Gdańsk	191	9 069		0%	3%
Apartamenty na Wzgórzach Etap I, Zawada - J.W. Construction Holding S.A. **	Kraków i okolice	162	7 029		0%	0%
Willa Wiślana, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	Warszawa i okolice	141	5 872		99%	100%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	Warszawa i okolice	30	2 857		100%	99%
Domy Villa Campina - Gaja (szereg G), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	Warszawa i okolice	24	2 605		88%	99%
Domy Villa Campina - Wiktoria (szereg H), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	Warszawa i okolice	23	3 075		48%	77%
<b>Razem</b>		<b>3 242</b>	<b>120 326</b>	<b>36 670</b>		

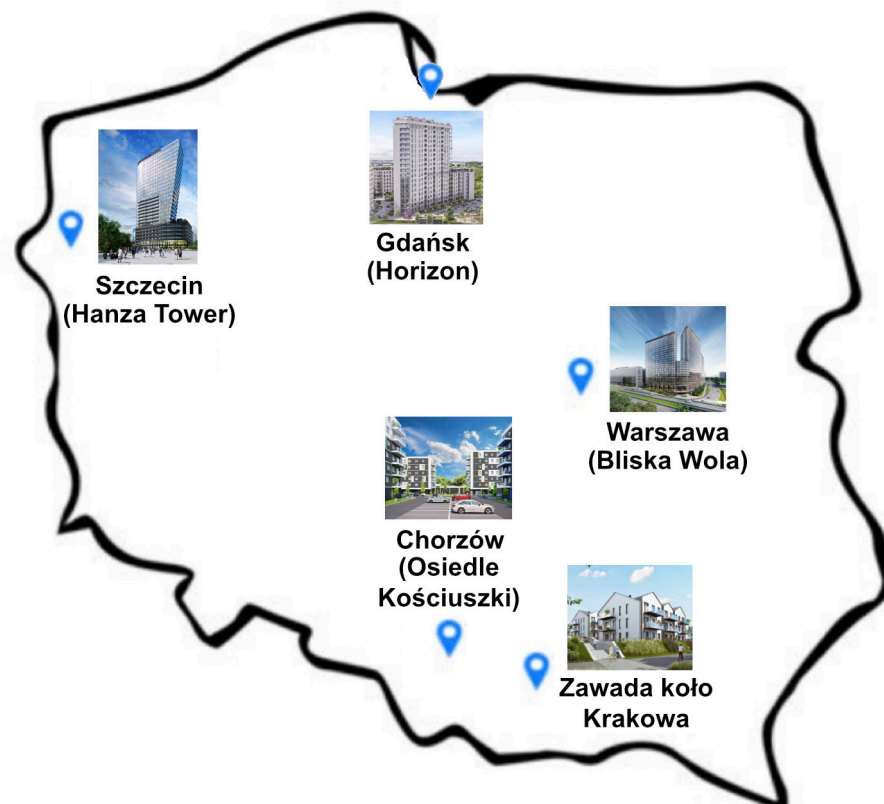
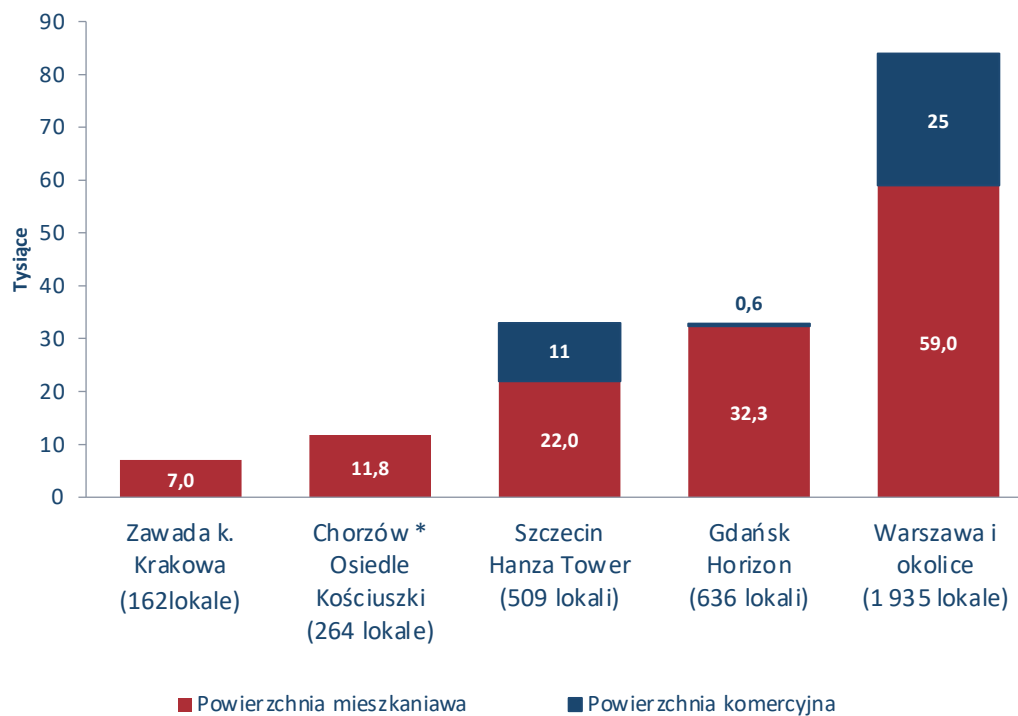
\* Dotyczy lokali mieszkalnych

\*\* Nie wprowadzono do sprzedaży

# Realizowane inwestycje i potencjał ich przekazania

Realizowane obecnie inwestycje będą miały przełożenie głównie na wyniki w latach 2021 i 2022.

PUM i PU (tys. m<sup>2</sup>) inwestycji realizowanych



\* Inwestycja rozpoczęta w lipcu 2021

# Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 30.06.2021 roku

- ☐ Spółka, na bazie posiadanego banku ziemi, planuje uruchomienie realizacji **13 inwestycji** o łącznej **liczbie lokali 3 361**, o powierzchni **mieszkań na prawie 159 tys. m<sup>2</sup>** oraz powierzchni **magazynowo-komercyjnej** o powierzchni około **112 tys. m<sup>2</sup>**, łącznie **ponad 270 tys. m<sup>2</sup>**.

Nazwa projektu	Liczba lokali do wybudowania w projekcie	PUM	Powierzchnia komercyjna	Suma powierzchni
ul. Waryńskiego, Pruszków *	462	17 802	1 591	19 393
ul. Celną, Szczecin	799	30 422	9 167	39 589
Zawada k. Krakowa**	1 008	50 177		50 177
ul. Kościuszki, Chorzów***	264	11 824		11 824
ul. Radosława, Nowogard	275	13 961		13 961
ul. Berensona, Warszawa	127	5 712		5 712
ul. Aluzyjna, Warszawa	100	5 520		5 520
Wrzosowa Aleja/Lewandów III etap I, Warszawa	40	1 631		1 631
Wrzosowa Aleja/Lewandów III etap II, Warszawa	146	4 709		4 709
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180		1 180
Domy Ożarów Mazowiecki	127	15 600		15 600
Małopole (magazyny), k.Warszawy****			90 000	90 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków			10 899	10 899
<b>RAZEM</b>	<b>3 361</b>	<b>158 538</b>	<b>111 657</b>	<b>270 195</b>

\* Sprzedaż rezerwacyjna mieszkań, do sprzedaży wprowadzono 153 lokale

\*\* I etap inwestycji na 162 lokale mieszkalne, rozpoczęty w I półroczu 2021 r.

\*\*\* Inwestycja rozpoczęta w dn. 07.07.2021 r.

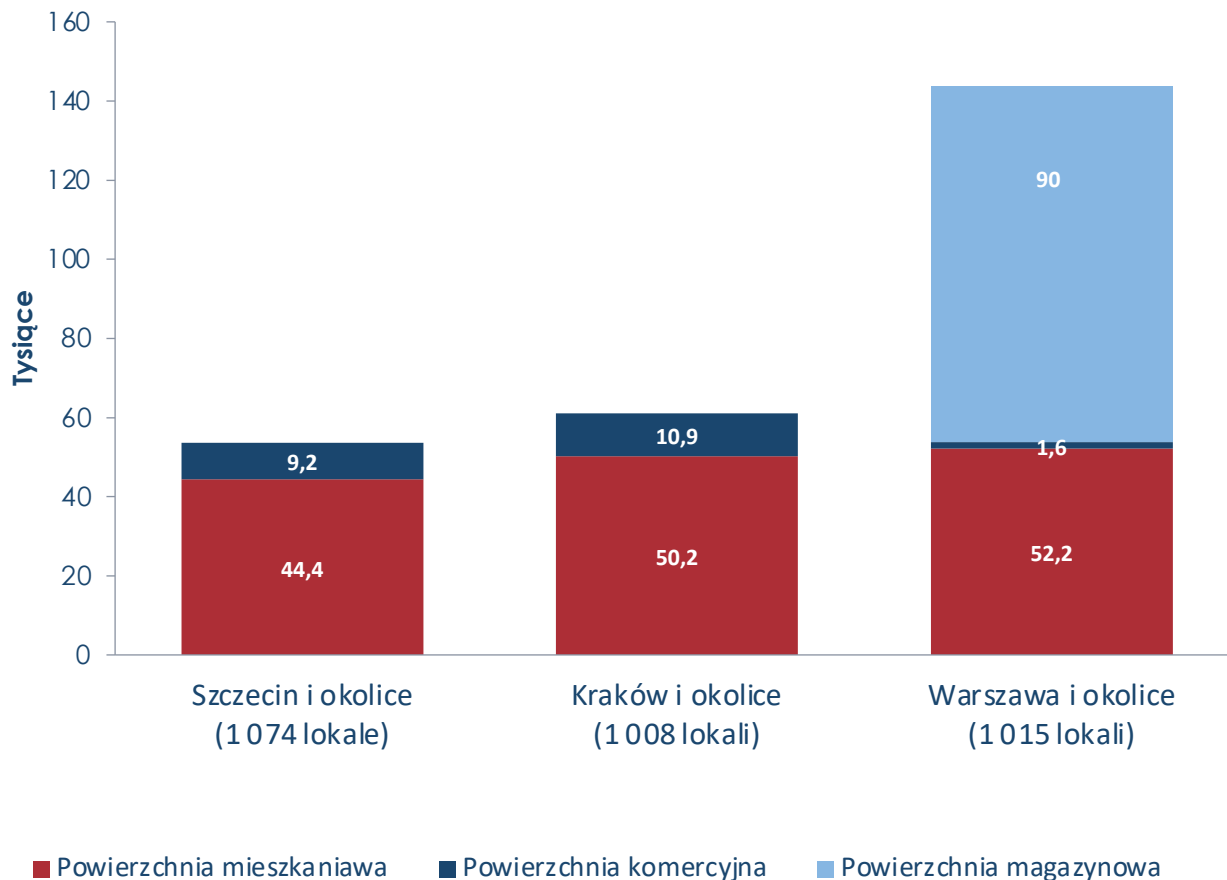
\*\*\*\* W maju br. podpisano ostateczne umowy nabycia nieruchomości



# Rozbudowany i atrakcyjny bank ziemi

- W przypadku wszystkich planowanych projektów deweloperskich, **Grupa JWCH jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym gruntu.**
- Dywersyfikacja geograficzna** – Grupa JWCH planuje dywersyfikację geograficzną realizowanych inwestycji na rynkach doskonale sobie już znanych w Warszawie, Szczecinie, Krakowie i jego okolicach

PUM i PU (tys. m<sup>2</sup>) inwestycji planowanych



# Najważniejsze wydarzenia oraz polityka marketingowo-sprzedażowa w I półroczu 2021

- ❑ Prowadzenie efektywnych działań reklamowych we wszystkich skutecznych kanałach komunikacji. Kierowanie przekazu reklamowego do potencjalnych Klientów szerokiej gamy produktów.
- ❑ Wprowadzenie do przedsprzedaży nowego projektu Osiedle Horizon w Gdańsku - Letnicy. Intensywna kampania reklamowa skierowana do osób poszukujących miejsca do zamieszkania oraz do inwestorów.
- ❑ Wprowadzenie do sprzedaży oferty Osiedla Kościuszki w Chorzowie. Kameralnego projektu zlokalizowanego zaledwie 3 min. od Parku Śląskiego.
- ❑ Aktywna promocja eko – domów na osiedlu Villa Campina. Koncepcja projektów została zaczerpnięta z nowoczesnych rozwiązań eko-budownictwa, bazującego na wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii, sprawiając, że mieszkanie w eko-domu jest nie tylko zdrowe dla użytkownika ale również znacząco wpływa na obniżenie kosztów utrzymania.
- ❑ Monitorowanie sytuacji związanej z pandemią koronawirusa i wprowadzonymi przez rząd ograniczeniami. Dostosowywanie przekazów reklamowych do aktualnych możliwości i potrzeb potencjalnych Klientów.



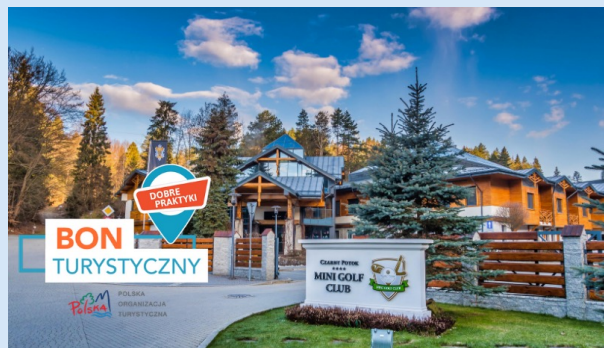
## Nagrody i wyróżnienia:

**Hotel Czarny Potok Resort Spa & Conference**

Nagroda **Travellers Choice 2021** – portal  
TripAdvisor

**Certyfikat dobrych praktyk Bon Turystyczny** –  
Polska Organizacja Turystyczna  
**Konsumencki lider jakości 2021**

**I miejsce** w kategorii – **Najlepsze wakacje**  
dla rodzin z dziećmi w Górach



# Załączniki

# Inwestycja rozpoczęta w marcu 2021 roku

## Zespół Horizon przy ul. Starowiejskiej w Gdańsku

Projekt	Gdańsk, Horizon
Lokalizacja	Gdańsk, ul. Starowiejska
Liczba lokali	636
Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )	PUM: 32 342 m <sup>2</sup> PU: 608 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 metrażu oraz powierzchni
- ❑ Wspaniała panorama z ostatnich pięter





# Inwestycja rozpoczęta w lipcu 2021 roku: Osiedle Kościuszki, Chorzów

Projekt	Chorzów, Osiedle Kościuszki
Lokalizacja	Chorzów, ul. Kościuszki
Liczba lokali	264
Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )	PUM 11 824 m <sup>2</sup>

## Charakterystyka

- nowoczesny, kameralny projekt
- przeszklenia i ciekawe detale architektoniczne
- wysoki standard
- funkcjonalnie zaprojektowane mieszkania
- plac zabaw
- bogata zieleń na terenie osiedla
- wygodne windy
- miejsca garażowe i parkingowe



# Budowa rozpoczęta w maju 2021 roku: Apartamenty na Wzgórzach – Etap 1, Zawada koło Krakowa

Projekt	Zawada, Apartamenty na Wzgórzach
Lokalizacja	Zawada koło Krakowa
Liczba lokali	162
Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )	7029 m <sup>2</sup>

## Charakterystyka

Projekt Apartamenty na Wzgórzach to nowoczesne, kompaktowe obiekty o czystej bryle i funkcjonalnym wnętrzu, w którym zastosowana zostanie technologia prefabrykacji drewnianej.

Projekty realizowany w powyższej technologii zabudowy wielorodzinnej są:

- Ekologiczne,
- energooszczędne,
- dźwiękochłonne,
- wielopokoleniowe,
- zdrowe dla użytkownika,
- przyjazne dla środowiska.





## Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: „Stacja Centrum” w Pruszkowie przy ul. Waryńskiego

Projekt	Pruszków, Stacja Centrum
Lokalizacja	Pruszków, ul. Waryńskiego
Liczba lokali	462
Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )	PUM 17 802 m <sup>2</sup> PU 1 591 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: Domy w technologii „prefabrykacji drewnianej” - Villa Campina, Ożarów Mazowiecki koło Warszawy

Projekt	Ożarów Mazowiecki, Villa Campina
Lokalizacja	Ożarów Mazowiecki koło Warszawy
Liczba domów w technologii „prefabrykacji drewnianej”	Realizowanych obecnie jest 47 domów (domy Gaja i Wiktorja) Łącznie z realizowanymi etapami planujemy realizację 174 domów w tej technologii
Powierzchnia użytkowa domu (w m <sup>2</sup> )	108 – 109 m <sup>2</sup>



## Charakterystyka

### Dom prefabrykowany z drewna, nowoczesna technologia:

- Ekologiczny
- Energooszczędny
- Dźwiękochłonny
- Zdrowy dla użytkownika
- Komfortowy
- Wielopokoleniowy
- Szybki w budowie
- Przyjazny dla środowiska

**Lokalizacja** – Osiedle Villa Campina. Szybki dojazd do centrum Warszawy. Przyszłościowa lokalizacja, zaledwie 10 min. od planowanej stacji Metra Chrzanów. Bliskość udogodnień aglomeracji: szkół, przedszkoli, centrów handlowych.

**Projekt idealny dla rodzin z dziećmi**







**Dziękujemy za uwagę**

**DZIAŁ RELACJI INWESTORSKICH**

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