

PREZENTACJA WYNIKÓW ZA ROK 2020



Spis treści

	strona
❑ Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe w 2020 roku	3
❑ Najważniejsze wydarzenia w 2020 roku	4-5
❑ Czynniki wpływające na działalność obecnie i w najbliższej przyszłości	6-7
❑ Sprzedaż lokali w 2020 roku	8
❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe za rok 2020	9
❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe za IV kwartał 2020 roku	10
❑ Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży	11
❑ Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za rok 2020	12
❑ Potencjał lokali do rozpoznania w kolejnych kwartałach	13
❑ Inwestycje realizowane w 2020 roku	14
❑ Realizowane inwestycje i potencjał ich przekazania	15
❑ Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 31.12.2020 roku	16
❑ Rozbudowany i atrakcyjny bank ziemi	17
❑ Najważniejsze wydarzenia oraz polityka marketingowo-sprzedażowa w roku 2020	18
❑ Załączniki	19-22

Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe w 2020 roku

Deweloper
powierzchni
mieszkaniowych i
komercyjnych

W 2020 roku **realizowano budowę 10 inwestycji, obejmujących 2 650 lokali**, o powierzchni ponad **132 tys. m²**,

w tym:

- ❑ powierzchnia **mieszkaniowa** ponad **104 tys. m²**,
- ❑ powierzchnia **komercyjna** ponad **28 tys. m²**.

W trakcie **przygotowania** znajduje się **kolejnych 18 inwestycji**, łącznie **5 233 lokali**, o powierzchni prawie **360 tys. m²** (w tym powierzchnia magazynowa i komercyjna na prawie **121 tys. m²**):

- ❑ **w Warszawie i okolicach** - **1 618 lokali** o powierzchni użytkowej ponad **168 tys. m²**
(w tym prawie **100 tys. m²** powierzchni magazynowo-komercyjnej),
- ❑ **poza Warszawą** - **3 615 lokali** o powierzchni prawie **192 tys. m²**
 - w Krakowie, Skórzewie k. Poznania, Łodzi, Szczecinie, Gdańsku i Chorzowie (w tym **ponad 21 tys. m²** powierzchni komercyjnej).

Zarządzanie nieruchomościami:

- ❑ **28 wspólnot mieszkaniowych**
- ❑ **10 tys. lokali mieszkalnych**
- ❑ **ponad 600 tys. m² lokali usługowych**

Zarządzanie
nieruchomościami,
w tym hotelami i
aparthotelami

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 2020 roku

❑ Na koniec 2020 roku w **trakcie realizacji było 2 063 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. m²**.

❑ Pozostałe inwestycje na łączną liczbę **586 lokali**:

❑ **Hanza Tower** w Szczecinie przy Alei Wyzwolenia: **509 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**

❑ W 2020 roku **realizowano i zakończono budowę** inwestycji na łączną liczbę **587 lokali**

❑ **Nowe Tysiąclecie etap III** w Katowicach przy Alei Tysiąclecia: **345 lokali**

❑ **Willa Wiślana** na warszawskim Tarchominie: **141 lokali**

❑ **Wrzosowa Aleja** na warszawskiej Białołęce: **81 lokali**

❑ **Domy Alicja szereg E** koło Ożarowa Mazowieckiego: **20 domów**



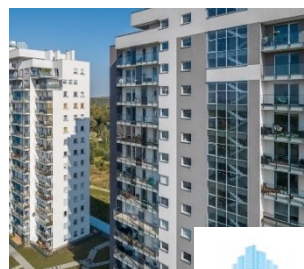
BLISKA WOLA TOWER



HANZA TOWER
J.W.CONSTRUCTION



Villa Campina



NOWE TYSIĄCLECIE



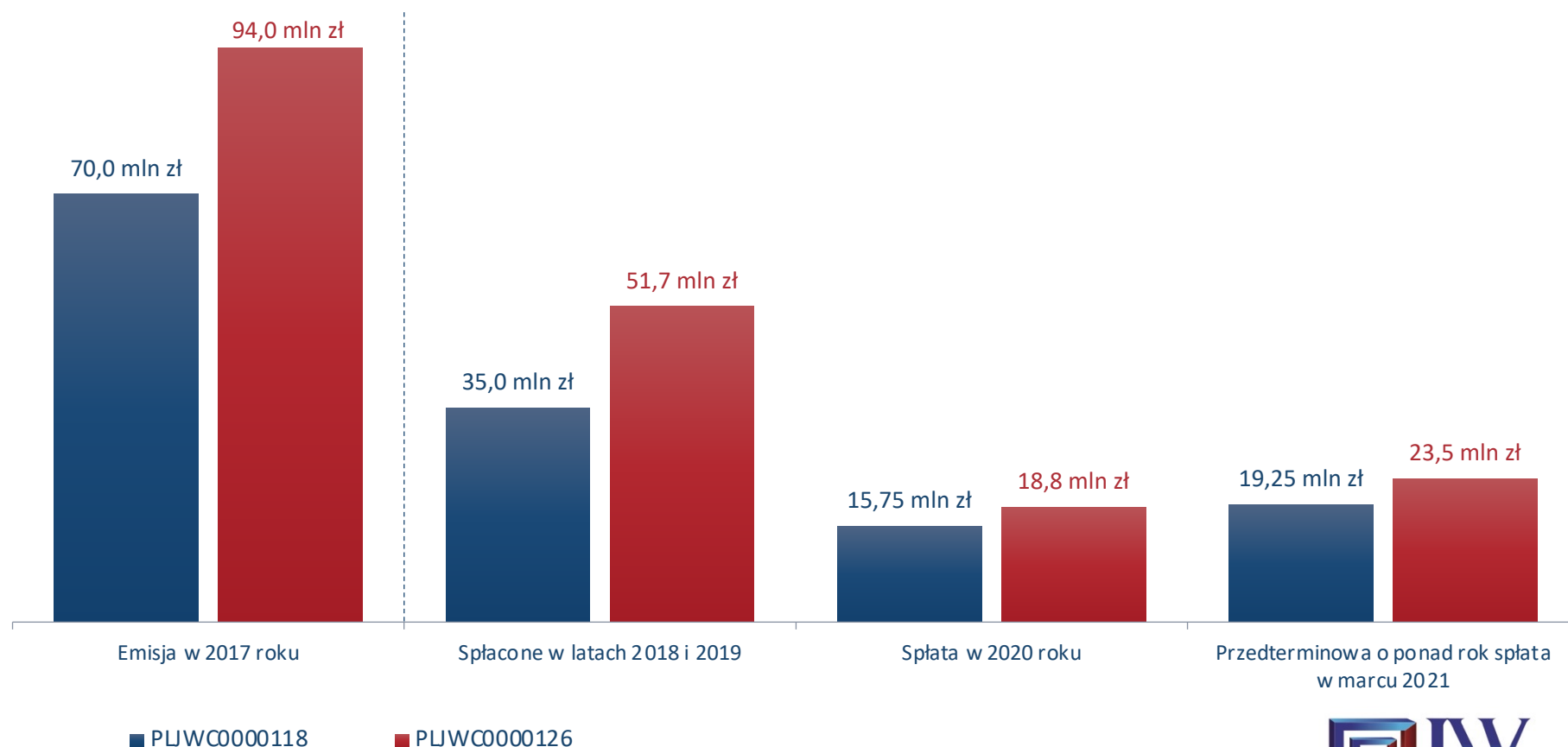
Willa Wiślana



WRZOSOWA ALEJA

Najważniejsze wydarzenia w 2020 roku – spłata zadłużenia

- W dniu 30.06.2020 r. JWCH dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego w kwocie 66,8 mln zł na realizację Hotelu Czarny Potok.
- Z wyemitowanych obligacji na łączną kwotę 164 mln zł w 2020 roku JWCH spłaciła 34,55 mln zł. Na dzień 31.12.2020 do spłaty pozostała kwota 42,75 mln zł (obligacje zostały całkowicie przedterminowo wykupione w marcu 2021 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 31.12.2020 r. było ponad **2.750 lokali nieprzekazanych**, w tym:
 - ❑ **prawie 2.200 lokali** sprzedanych, ale jeszcze nieprzekazanych,
 - ❑ **ponad 550 lokali** w ofercie do sprzedaży,
- ❑ Grupa posiada możliwość wprowadzenia do sprzedaży, w zależności od koniunktury, prawie **5.100 lokali**. Razem z aktualną ofertą oznacza to prawie **5.650 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 prowadzone projekty są bliskie ukończenia.
- ❑ Wysokie, utrzymujące się **saldo środków na rachunkach** na koniec rok 2020 – **210 mln zł**
- ❑ Utrzymująca się **dobra współpraca z instytucjami finansującymi**.

Związane z korzystnymi uwarunkowaniami zewnętrznymi:

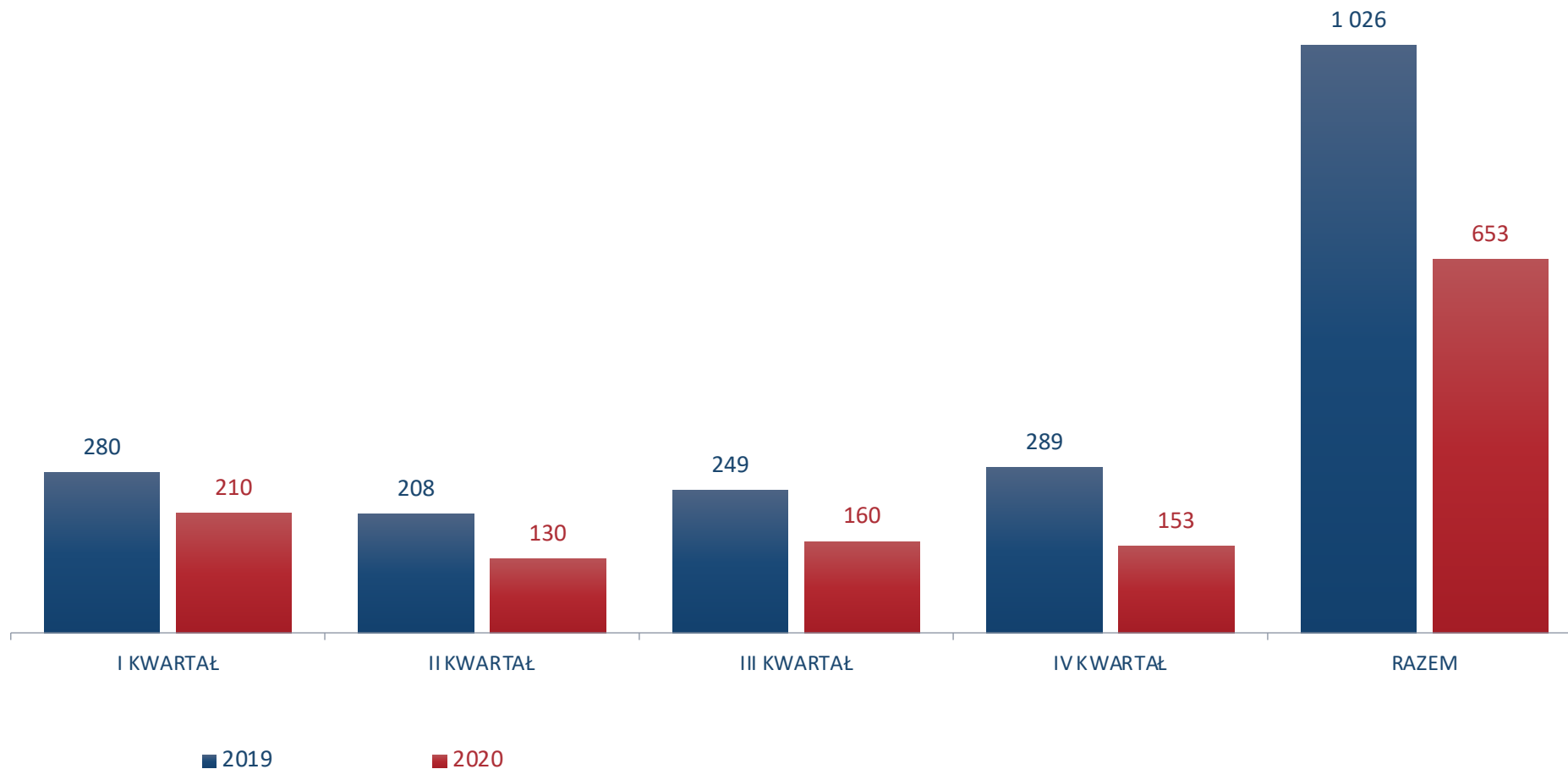
- ❑ **Zmiany na rynku pracy i usług** - łatwiej o znalezienie nowych pracowników, jak i podwykonawców.
- ❑ **Spowolnienie wzrostu cen materiałów budowlanych**
- ❑ **Niskie stopy procentowe** - sprzyjają zakupom nieruchomości jako alternatywnej formie inwestycji.
- ❑ **Akcja kredytowa odbudowała się po spowolnieniu w 2 i 3 kwartale 2020 roku** – w IV kwartale 2020 roku nastąpił stopniowy wzrost liczby i wolumenu udzielonych kredytów mieszkaniowych

Czynniki wpływające na działalność obecnie i w najbliższej przyszłości

N
E
G
A
T
Y
W
N
E

- ▣ Niepewność na rynku w związku z rozszerzającą się 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.
- ▣ Ryzyko legislacyjne – planowana nowelizacja ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego przewidująca m. in. wprowadzenie obowiązkowych składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

Sprzedaż lokali w 2020 roku



■ W 2020 roku Grupa sprzedała 653 lokali.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe za rok 2020

Wybrane dane finansowe	Rok 2020	Rok 2019	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	182,2 mln zł	605,3 mln zł	- 70 %
Zysk brutto ze sprzedaży	31,9 mln zł	147,1 mln zł	- 78 %
Marża brutto ze sprzedaży	17,5 %	24,3 %	-6,8 p.p.
Wynik z działalności operacyjnej	-3,6 mln zł	87,8 mln zł	-
Wynik netto	-12,1 mln zł	63,4 mln zł	-
Stan środków pieniężnych	210,4 mln zł	108,5 mln zł	94 %

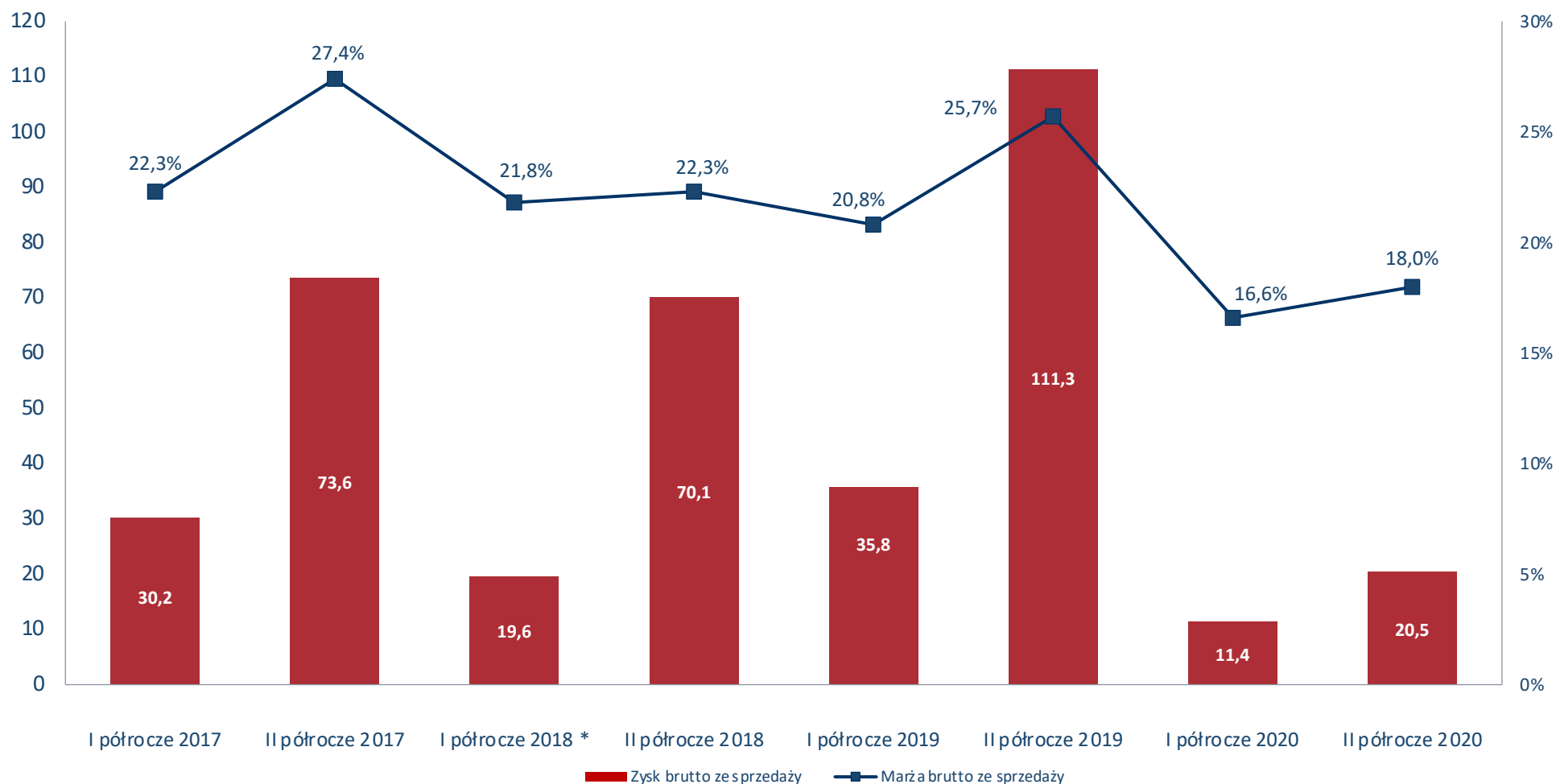
- Na powyższy spadek przychodów i wynik w 2020 roku miał wpływ cykl realizacji projektów, grupa przekazała jedynie 191 lokali w stosunku do 1 485 lokali rok wcześniej. Przekazania wynikają z rozłożenia dat zakończenia inwestycji i nie układają się równomiernie na przestrzeni kolejnych lat.
- Pomimo wykazania straty za rok 2020 Spółka posiada bardzo dobrą płynność finansową, czego ilustracją może być dokonanie przedterminowego wykupu obligacji w marcu 2021 roku za kwotę 42,75 mln zł.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe za IV kwartał 2020 roku

Wybrane dane finansowe	IV kwartał 2020	IV kwartał 2019	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	58,7 mln zł	199,0 mln zł	- 70 %
Zysk brutto ze sprzedaży	12,5 mln zł	44,8 mln zł	- 72 %
Marża brutto ze sprzedaży	21,2 %	22,5 %	- 1,3 p.p.
Wynik z działalności operacyjnej	22,1 mln zł	37,0 mln zł	- 48 %
Wynik netto	12,8 mln zł	25,8 mln zł	- 50 %

- Wykazane wyniki, istotnie gorsze niż przed rokiem, są pokłosiem małej liczby przekazanych lokali gotowych, co jest ściśle związane z cyklem realizacji inwestycji. Specyfiką działania branży deweloperskiej jest cykliczność, a wykazywany wynik jest zawsze skorelowany z liczbą przekazanych lokali na zakończonych inwestycjach.
- Na dzień 31.12.2020 r. spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 210,4 mln zł.

Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży

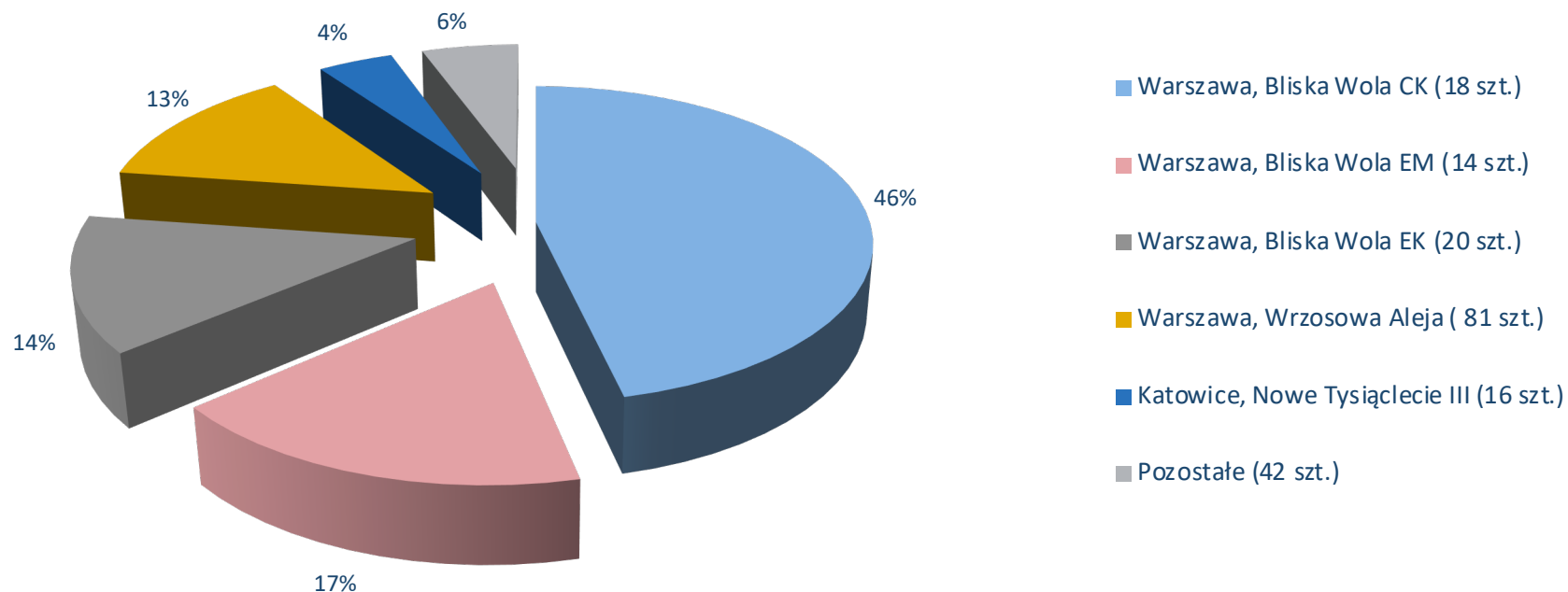


*Za I półrocze 2018 roku zaprezentowano marżę bez uwzględnienia jednorazowej transakcji sprzedaży działki we Wrocławiu, gdyż transakcja ta, nie była związana z typową, bieżącą działalnością Spółki.

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

Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za rok 2020

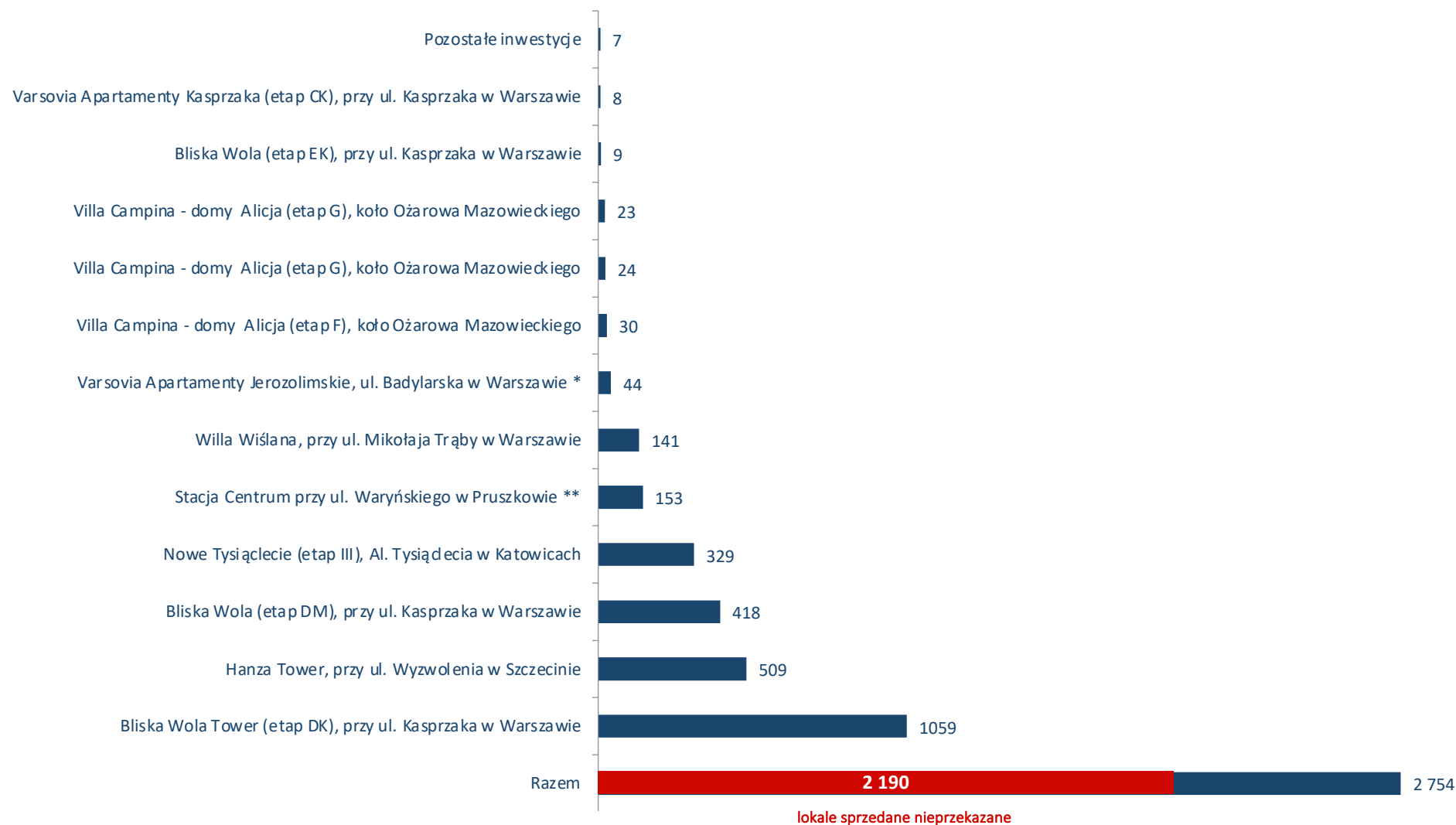
- ▣ Poziom wypracowanego zysku brutto ze sprzedaży 2020 roku to **31,9 mln zł**.
Udział procentowy projektów deweloperskich rozpoznanych w zysku ze sprzedaży:



- ▣ Lokale rozpoznane w wyniku za **2019 r.** vs **2020 r.**



Potencjał lokali do rozpoznania w kolejnych kwartałach



* 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 realizowane w 2020 roku

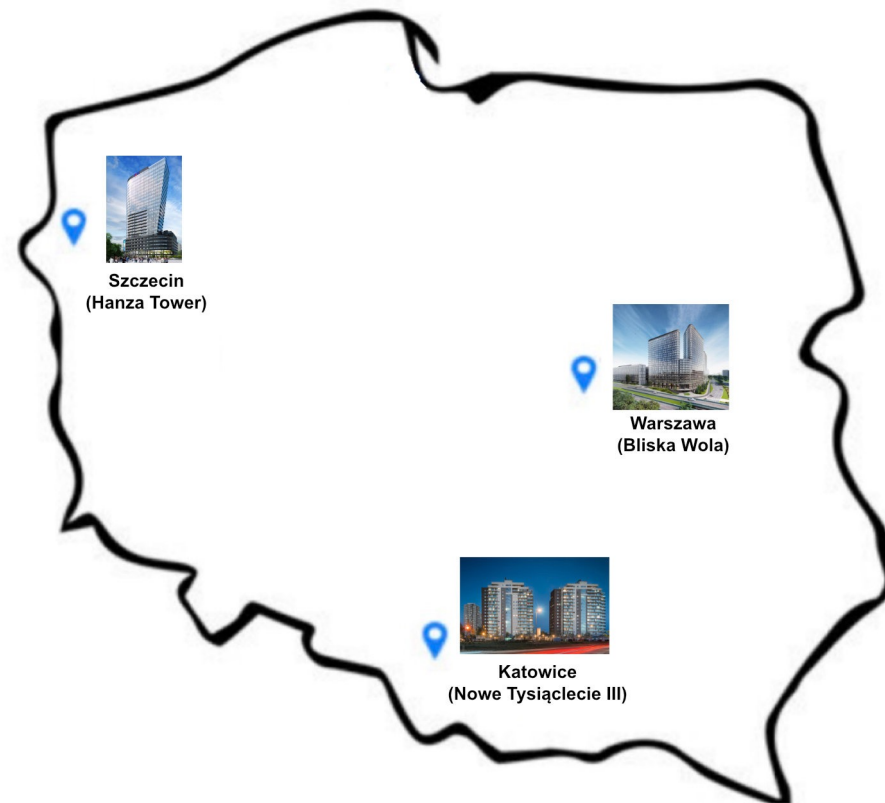
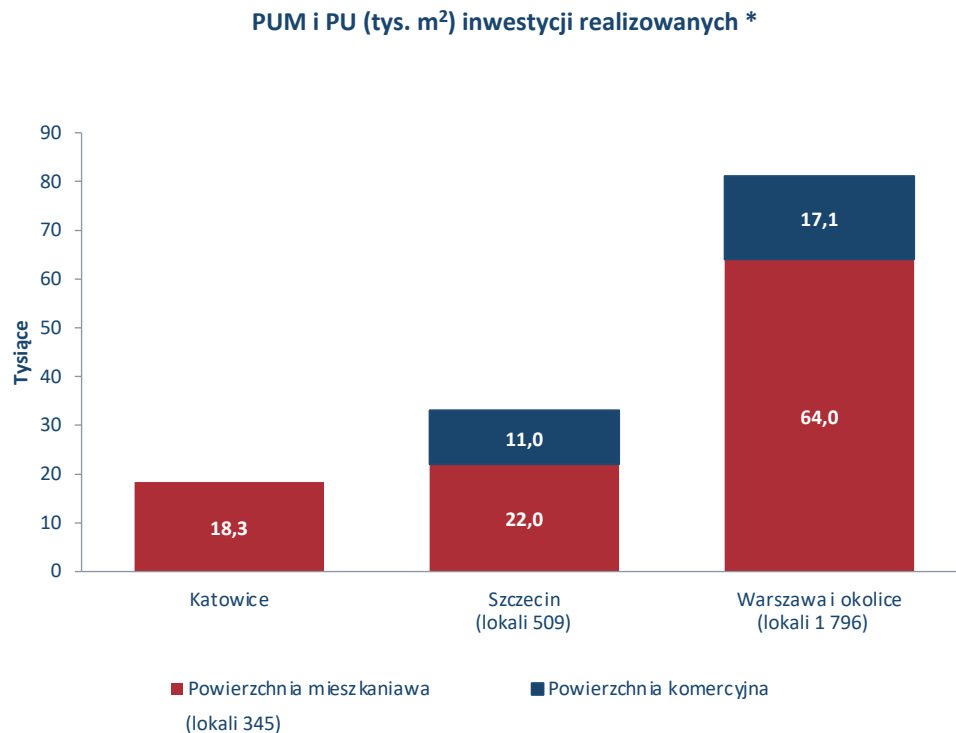
■ W 2020 roku Grupa realizowała **10 inwestycji** na łączną liczbę **2 650** o łącznej powierzchni użytkowej **132 288 m²**

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna	% lokali sprzedanych wg. stanu na 31.12.2020 r.	% Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg. stanu na 31.12.2020 r.
Bliska Wola - etap D (mieszkaniowo-komercyjny), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	1 059	25 417	17 078	71%	52%
Bliska Wola - etap D (mieszkaniowy), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	418	19 178		99%	51%
Hanza Tower, Szczecin - Hanza Invest S.A.	509	21 950	11 034	89% *	97%
Nowe Tysiąclecie - etap III, Katowice - J.W. Construction Holding S.A.	345	18 261		95%	100%
Willa Wiślana, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	141	5 872		96%	99%
Wrzosowa Aleja, Warszawa- J.W. Construction Holding S.A.	81	2 958		100%	100%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	30	2 857		100%	94%
Domy Villa Campina - Gaja (szereg G), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	24	2 605		33%	94%
Domy Villa Campina – Wiktoria (szereg H), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	23	3 075		0%	42%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg E), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	20	2 003		100%	100%
Razem	2 650	104 176	28 112		

*dotyczy lokali mieszkalnych

Realizowane inwestycje i potencjał ich przekazania

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



* W 2020 roku z realizowanych, w tym okresie inwestycji w wyniku rozpoznano 117 lokali.

Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 31.12.2020 roku

- Spółka, na bazie posiadanego banku ziemi, planuje uruchomienie realizacji **18 inwestycji** o łącznej powierzchni **mieszkań około 239 tys. m²** oraz powierzchni **magazynowo-komercyjnej o powierzchni około 121 tys. m²**, łączna powierzchnia to prawie **360 tys. m²**

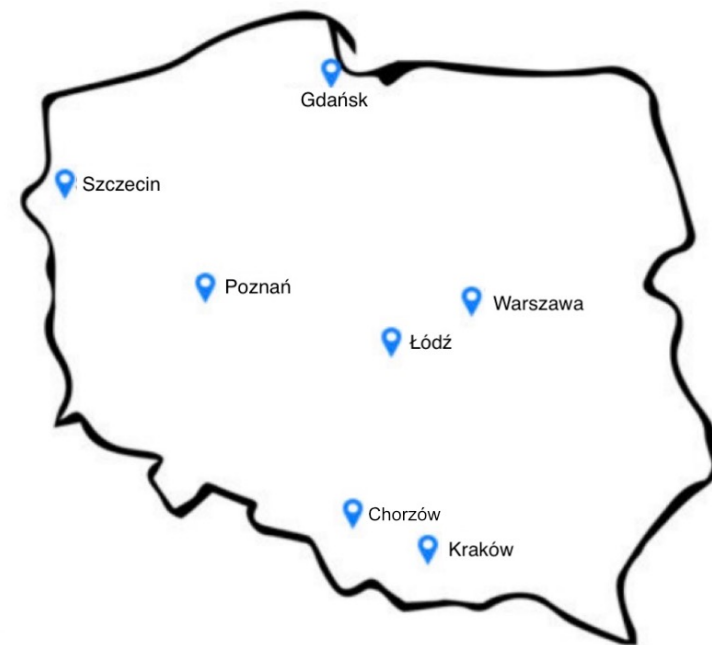
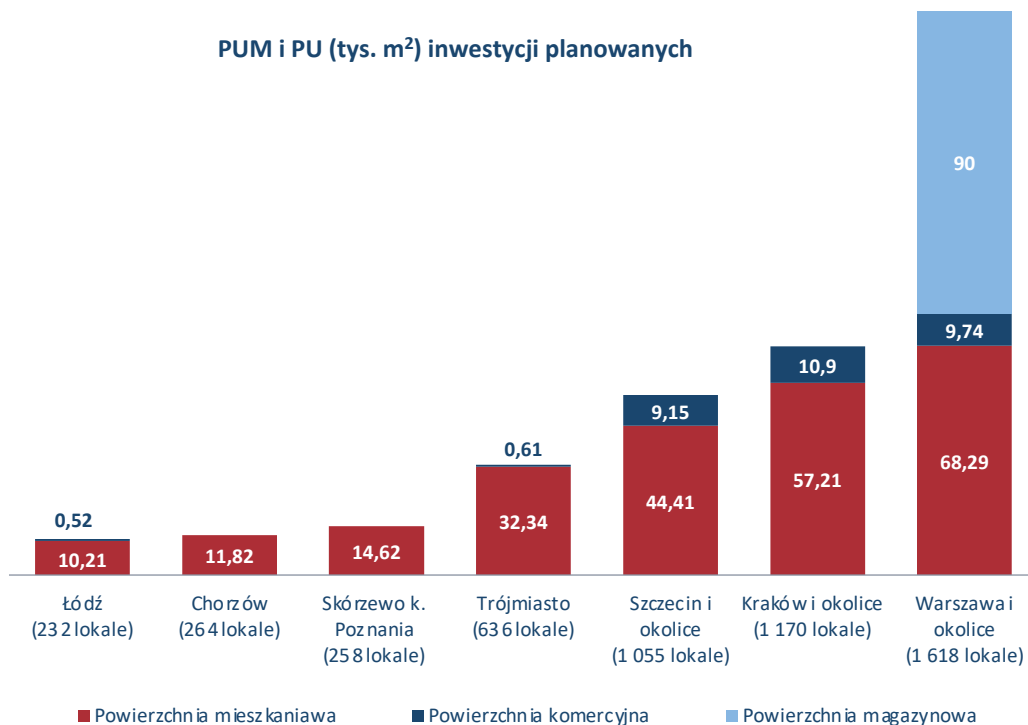
Nazwa projektu	Liczba lokali do wybudowania w projekcie	PUM	Pow. Komercyjna
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica	636	32 335	607
ul. Waryńskiego, Pruszków *	462	17 802	1 591
ul. Celną, Szczecin	780	30 450	9 150
ul. Modlińska, Warszawa	228	10 032	
ul. Kilińskiego, Łódź	232	10 205	518
Zawada k. Krakowa	1 170	57 206	
ul. Pileckiego, Warszawa	239		8 148
ul. Poznańska, Skórzewo k. Poznania	258	14 619	
ul. Kościuszki, Chorzów	264	11 824	
ul. Radość, Nowogard	275	13 961	
ul. Berensona, Warszawa	263	11 815	
ul. Aluzyjna, Warszawa	100	5 520	
Wrzosowa Aleja III etap I, Warszawa	40	1 631	
Wrzosowa Aleja III etap II, Warszawa	146	4 709	
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180	
Domy Ożarów Mazowiecki	127	15 600	
Małopole (magazyny), k. Warszawy **			90 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków			10 899
RAZEM	5 233	238 888	120 913

* Sprzedaż rezerwacyjna mieszkań

** Zawarta przedwstępna umowa zakupu 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, Trójmieście, Chorzowie, Łodzi, okolicach Krakowa i Poznania



Najważniejsze wydarzenia oraz polityka marketingowo-sprzedażowa w roku 2020

- ❑ Prowadzenie efektywnych działań reklamowych we wszystkich skutecznych kanałach komunikacji. Kierowanie przekazu reklamowego do potencjalnych Klientów szerokiej gamy produktów.
- ❑ Reakcja na sytuację kryzysową związaną z pandemią koronawirusa i wprowadzonymi przez rząd ograniczeniami. Stałe monitorowanie rynku oraz zachowań Klientów oraz konkurencji.
 - ❑ dostosowanie przekazów reklamowych do sytuacji
 - ❑ koncentracja na działaniach digital marketingu
 - ❑ wprowadzenie dodatkowych środków bezpieczeństwa w biurach sprzedaży
- ❑ Wprowadzenie do sprzedaży 2 nowych projektów eko – domów na osiedlu Villa Campina. Koncepcja domów Gaja i Wiktoria 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.



Najważniejsze nagrody i wyróżnienia:

J.W. Construction Holding S.A.

Top Marka 2020 w kategorii "Deweloperzy" przyznane przez Kapitułę Programu Laur Klienta

Hotel Czarny Potok Resort & SPA

Nagroda **Tripadvisor Travellers 'Choice 2020** Best of the Best

Varsovia Apartamenty Kasprzaka

Wyróżnienie portalu **Hotels.com** Loved by Guest 2020



Best of the Best

Załączniki

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

Projekt	Gdańsk, Horizon
Lokalizacja	Gdańsk, ul. Starowiejska
Liczba lokali	636
Powierzchnia (w m ²)	PUM: 32 335 m ² PU: 607 m ²

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: Pruszków przy ul. Waryńskiego

Projekt	Pruszków, Stacja Centrum
Lokalizacja	Pruszków, ul. Waryńskiego
Liczba lokali	462
Powierzchnia (w m ²)	PUM 17 802 m ² PU 1 591 m ²



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 ²)	108 – 109 m ²



Charakterystyka

Dom prefabrykowany z drewna, nowoczesna technologia:

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