

List Zarządu J.W. Construction Holding S.A.

Z perspektywy deweloperów rok 2019 można uznać za rok prosperity. Rynek mieszkaniowy napędzała dobra sytuacja na rynku pracy i rosnące wynagrodzenia. Niskie raty kredytów, dzięki niskim stopom procentowym, spowodowały, że pomimo utrzymujących się wysokich cen, popyt na mieszkania utrzymywał się na wysokim poziomie. Polacy kupowali mieszkania na własne potrzeby, jak też inwestowali w lokale na wynajem (według raportu JLL 30 proc. lokali z rynku pierwotnego kupiono z takim przeznaczeniem). Z najnowszych danych, opublikowanych przez GUS, wynika, że deweloperzy przekazali do eksploatacji 130,9 tys. mieszkań, tj. o 16,6 proc. więcej niż w 2018 roku. Tak wielu lokali nie zbudowano w Polsce od początku lat 80. Na wyższym niż w roku 2018 poziomie kształtowały się średnie ceny; według Expandera ofertowe ceny mieszkań wzrosły w dwucyfrowym tempie w 14 z 16 największych polskich miast. Najdroższą dotąd Warszawę (średnio 9,6 tys. zł za m kw.), prawie dogonił Gdańsk (8,3 tys. zł) i Kraków (8,2 tys. zł). Można było zauważyć również dynamiczne wzrosty cen na rynku najmu. Wzrost czynszu, jak wynika z badań Expandera i Rentier.io, wyniósł 6 proc. w skali roku.

Rok 2019 był także, pomimo trudności z pozyskiwaniem pracowników i wzrostu kosztów budowy, udany dla Grupy J.W. Construction Holding. Biorąc pod uwagę wyniki sprzedaży, Spółka odczuła mocny pozytywny efekt na poziomie zysków. Grupa J.W. Construction Holding sprzedała w 2019 roku łącznie 1.026 lokali. Przychody netto ze sprzedaży w 2019 wyniosły 605,3 mln zł, przy przekazanych 1.485 lokalach. Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 147,1 mln zł, a zysk operacyjny 87,8 mln zł. Grupa odnotowała zysk netto w wysokości 63,4 mln zł.

Grupa J.W. Construction Holding dysponuje obecnie gruntem pozwalającym na budowę ponad 5200 lokali. Uwzględniając zakupy dokonane w 2019 roku i w poprzednich latach wartość banku gruntów wzrosła o ponad 200 mln zł.

Dobre wyniki są konsekwencją przekazania lokali z zakończonych w 2019 inwestycji, przede wszystkim: Bliskiej Woli Etap Ek i Em w Warszawie (1.059

przekazanych lokali) i Zielonej Dolinie II etap II na warszawskiej Białołęce (328 lokali).

Spółka uzyskała w 2019 roku pozwolenia na użytkowanie w zakończonych inwestycjach na łączną liczbę 1.180 lokali.

W 2019 roku Spółka kontynuowała rozpoczęte w poprzednich latach komercyjno-mieszkaniowe projekty: Hanza Tower w Szczecinie i Bliska Wola w Warszawie oraz realizowała kolejne etapy budowy mieszkań na Osiedlu Tysiąclecie w Katowicach i domów jednorodzinnych w luksusowym podmiejskim osiedlu Villa Campina, pod Ożarowem Mazowieckim.

Ponadto Spółka rozpoczęła budowę budynku mieszkalnego Willa Wiślana na warszawskim Tarchominie. Wydłużający się proces uzyskiwania pozwoleń na budowę i inne bariery administracyjno-prawne, spowodowały, że dopiero w tym roku rozpoczną się kolejne inwestycje na warszawskiej Białołęce. Będą to: kolejne etapy rozbudowy osiedla Wrzosowa Aleja, budynki mieszkalne: przy ul. Aluzyjnej, ul. Berensona i ul. Modlińskiej, a przy ul. Nowodworskiej powstanie 13 domów w zabudowie szeregowej. Na przestrzeni 25 lat działalności, grupa JWCH zrealizowała w dzielnicy Białołęka już 19 projektów. W okolicach Warszawy, na osiedlu Villa Campina powstanie, także w zabudowie szeregowej, 24 domów drewnianych. Spółka planuje rozpocząć również budowę pruszkowskiej inwestycji Stacja Centrum oraz uruchomić projekt inwestycyjny, przy ul. Pileckiego na Ursynowie.

W planach Grupy J.W. Construction na 2020 rok jest rozpoczęcie budowy Osiedla Gościnnego na przedmieściach Poznania, prestiżowej inwestycji mieszkaniowej Horizon Letnica w Gdańsku oraz kompleksu apartamentów z mariną i zapleczem handlowo-usługowym nad Odrą w Szczecinie, przy ul. Celnej. W 2020 Spółka pojawi się po raz pierwszy na małopolskim rynku mieszkaniowym. W miejscowości Zawada, niedaleko Krakowa, rozpocznie budowę osiedla Apartamenty na wzgórzach. W planach jest także kolejna inwestycja na Śląsku, w Chorzowie oraz kolejna inwestycja w Łodzi. W tym roku Spółka będzie również realizować budowę centrum logistycznego na ponad 50 tys. m kw. w Szczecinie.

Należy również wspomnieć, że na wyniki J.W. Construction rzutuje to, że Grupa zarządza nieruchomościami, w tym w ramach 30 wspólnot mieszkaniowych administruje 11 tys. lokali, a także zarządza siedmioma, wybudowanymi przez

siebie, hotelami i aparthotelami z bogatym zapleczem konferencyjnym i restauracyjnym.

W 2020 roku, podobnie jak w poprzednich latach, priorytetem Grupy J.W. Construction Holding będzie zachowanie stabilności: przychodów, rentowności, zysku, ale również dalszej redukcji zadłużenia netto czy relacji długu do kapitałów własnych. Spółka planuje osiągnąć przychody na poziomie, na jakim oscylują od wielu lat - pomiędzy 400 a 500 mln złotych, utrzymać marżę brutto na poziomie nie niższym niż 25 proc.

Stabilizacja po stronie przychodów, jaką udaje się osiągnąć na przestrzeni ostatnich lat, to wynik dywersyfikacji, tak czasowej, czyli etapowania inwestycji (co pozwala Spółce na elastyczne reagowanie na zmiany kosztów i cen), jak i geograficznej (co ubezpiecza Spółkę od wahań koniunktury). Stabilność i bezpieczeństwo funkcjonowania Grupa J.W. Construction Holding osiągnęła poprzez konsekwentne stosowanie, po stronie kosztowej, trzech zasad: nie kupuje gruntów drogich (za wszelką cenę) ponieważ ma zasoby, budowany latami bank ziemi ma własną spółkę wykonawczą, co w dużym stopniu uniezależnia ją od ryzyka niekontrolowanego wzrostu kosztów generalnego wykonawstwa i pakietuje zlecenia usług zewnętrznych, co pozwala na optymalizację kosztową.

Zarząd J.W. Construction Holding S.A.