

PREZENTACJA WYNIKÓW ZA I PÓŁROCZE 2017



Spis treści

	strona
❑ Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe według stanu na dzień 30.06.2017	3
❑ Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2017	4-6
❑ Najważniejsze wydarzenia oraz polityka marketingowo-sprzedażowa w I półroczu 2017 r.	7-8
❑ Czynniki wpływające na działalność Spółki w I półroczu 2017 roku	9-10
❑ Sprzedaż lokali w I półroczu 2017	11
❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe za I półrocze 2017	12
❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe za II kwartał 2017	13
❑ Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży	14
❑ Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za I półrocze 2017 roku	15
❑ Koszty zarządu vs zatrudnienie	16
❑ Lokale do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach z inwestycji zakończonych i realizowanych	17
❑ Inwestycje realizowane w I półroczu 2017	18
❑ Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 30.06.2017	19
❑ Załączniki	20-27

Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe według stanu na dzień 30.06.2017

Potencjał Spółki

- Zabudowa posiadanego banku gruntów, w tym **4 427 lokali w trakcie realizacji i 3 180 lokali planowanych** do uruchomienia
- Obecnie posiadany bank ziemi pozwoli na realizację nowych projektów deweloperskich w horyzoncie **ponad 3 letnim, dodatkowo spółka prowadzi działania nad zakupem nowych gruntów**
- Na dzień 30.06.2017 roku Spółka posiadała **2 391 lokali sprzedanych i nieprzekazanych, 1 821 lokali w ofercie do sprzedaży oraz 116 lokali zakończonych, ale jeszcze nie wprowadzonych do oferty**
- Znaczący **majątek trwały oraz nieruchomości inwestycyjne stanowią potencjalne źródło płynności Grupy** w przypadku potrzeby pozyskania środków pieniężnych przed datą ukończenia projektów mieszkaniowych

Wysoka i stabilna rentowność brutto ze sprzedaży

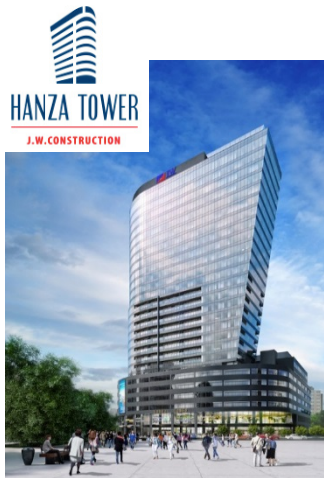
- Marża brutto ze sprzedaży w długim okresie czasu jest utrzymywana na poziomie około 25% z tendencją wzrostową w ostatnich latach
- Wygenerowanie wysokich przepływów z działalności operacyjnej w latach 2014-2016 pozwoliło na znaczącą redukcję zadłużenia odsetkowego

Dywersyfikacja przychodów

- Oprócz działalności deweloperskiej grupa prowadzi działalność budowlaną hotelarską i zarządzanie nieruchomościami i jest obecna w 4 aglomeracjach miejskich w Polsce
- Rozszerzenie oferty o budowę i zarządzanie jednostkami apartotelowymi
- Spółka posiada w ofercie mieszkania zarówno z segmentu popularnego jak i premium

Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2017

- ❑ Utrzymujące się dobre tempo sprzedaży – **wzrost liczby sprzedanych lokali o 16%** względem roku ubiegłego: **850 lokali w I półroczu 2017r.** w porównaniu do 733 w analogicznym okresie roku 2016
- ❑ Pozyskanie finansowania i rozpoczęcie budowy najwyższego budynku w **Szczecinie** - 31 kondygnacyjnego apartamentowca **Hanza Tower na 501 lokali z przewagą funkcji mieszkaniowej** (stan zero zrealizowany w poprzednich okresach)
- ❑ Pozyskanie finansowania i rozpoczęcie realizacji kolejnego **III etapu osiedla Nowe Tysiąclecie w Katowicach na 346 lokali** (trzy wieże od 13 do 19 kondygnacji)
- ❑ Rozpoczęcie realizacji kolejnego etapu osiedla domów w zabudowie szeregowej **Villa Campina** koło Ożarowa Mazowieckiego **na 21 domów**
- ❑ Uzyskanie pozwolenia na budowę osiedla **Lewandów IV (Wrzosowa Aleja)** na warszawskiej Białołęce **na 81 lokali**



Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2017

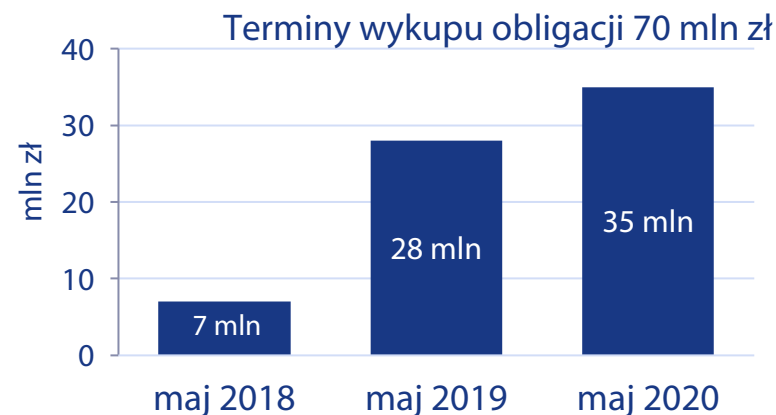
- ❑ Zakończenie realizacji i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie **II etapu osiedla Nowe Tysiąclecie (B1) w Katowicach na 122 lokale** i osiedla **Willa One na 21 lokali**
- ❑ Zakończenie realizacji **Zielona Dolina II etap I w Warszawie na 321 lokali** (w trakcie uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie)
- ❑ Zakończenie przebudowy obiektu apartotelowego **Varsovia Apartamenty na 116 lokali przy Alejach Jerozolimskich w Warszawie** oraz jego otwarcie
- ❑ Kontynuowanie realizacji pozostałych inwestycji **na 2 979 lokali:**
 - ❑ Bliska Wola - Etap E w Warszawie - część mieszkalna na 671 lokali
 - ❑ Zielona Dolina II etap II w Warszawie na 570 lokali
 - ❑ Bliska Wola - Etap C w Warszawie – część mieszkalna na 481 lokali
 - ❑ Bliska Wola - Etap C w Warszawie - Wola Invest na 457 lokali
 - ❑ Bliska Wola - Etap E w Warszawie - Wola Invest na 413 lokali
 - ❑ Bernadowo Park etap II w Gdyni na 236 lokali
 - ❑ Kamerata w Gdyni na 55 lokali
 - ❑ Zielona Dolina III w Warszawie na 54 lokale
 - ❑ Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim – 42 domy



Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2017

Emisja obligacji głównie celem zakupu gruntów:

- ❑ Wartość emisji - 70 mln zł
- ❑ Seria - JWC0520
- ❑ Data emisji – 31.05.2017r.
- ❑ Termin zapadalności:
 - ❑ 7 mln zł w maju 2018r.
 - ❑ 28 mln zł w maju 2019r.
 - ❑ 35 mln zł w maju 2020r.



Działania w kierunku poszerzenia banku gruntów:

- ❑ Wygranie przetargu na zakup nieruchomości w Krakowie przy ul. Wielopole 19-21, ul. Dietla 86, 88 i 90. Cena zakupu to 44,1 mln zł netto
- ❑ Zawarcie umowy przedwstępnej na zakup nieruchomości gruntowych w Gdańsku przy ul. Starowiejskiej 67 o łącznej powierzchni 0,9693 ha. Cena zakupu to 20,5 mln zł
- ❑ Zawarcie umowy przedwstępnej na zakup nieruchomości w Gdańsku przy ul. Jesionowej o łącznej powierzchni 0,3136 ha. Cena zakupu to 6,5 mln zł
- ❑ Poszukiwania innych terenów pod inwestycje w największych polskich miastach

Najważniejsze wydarzenia oraz polityka marketingowo-sprzedażowa w I półroczu 2017 r.

- ❑ Kampania reklamowa wprowadzenia do sprzedaży projektu Hanza Tower – 31 kondygnacyjnego (z garażami) apartamentowca w Szczecinie. Obiekt ze względu na lokalizację, architekturę, wysokość oraz multifunkcjonalność stanie się wizytówką Szczecina. Akcja promocyjna jest prowadzona pod hasłem „Zamieszkać na najwyższym poziomie”. Ambasadorem projektu został Radosław Majdan
- ❑ Wprowadzenie do sprzedaży i kampania reklamowa nowego etapu domów Villa Campina
- ❑ Przygotowania do otwarcia obiektu Varsovia Apartamenty Jerozolimskie

Docelowo sieć będzie obejmowała:

Varsovia Apartamenty Jerozolimskie (Jerozolimskie Invest) – obiekt zrealizowany

Varsovia Apartamenty Kasprzaka (Wola Invest) – obiekt w budowie

Varsovia Apartamenty Pileckiego – w przygotowaniu

W późniejszym terminie planujemy realizację również aparthotelu w Gdyni

- ❑ Kierowanie przekazu do inwestorów oczekujących stałych i pewnych wpływów. Nacisk na promocję sprzedaży jednostek typu aparthotelowego oraz Apartamentów Premium w kampanii Bliskiej Woli „Zamieszkać lub zarabiać na wynajmie”. Dodatkowo promocja zakupu biur „small office” z przeznaczeniem na cele własne lub wynajem



SPRAWDŹ

**ZAMIESZKAJ NA
NAJWYŻSZYM POZIOMIE!**
DZIEŃ OTWARTY 27 MAJA

Radosław Majdan



Najważniejsze wydarzenia oraz polityka marketingowo-sprzedazowa w I półroczu 2017 r.

- ❑ Nagroda dla Nowego Tysiąclecia - I miejsce w kategorii Osiedle Przyjazne Rodzinie i tytuł "Inwestycji na medal" w konkursie organizowanym przez Dziennik Zachodni
- ❑ Prowadzenie efektywnych działań reklamowych na wszystkich skutecznych kanałach komunikacji. Wprowadzanie nowinek z zakresu reklamy internetowej
- ❑ Promocja inwestycji wyróżniających nas na tle konkurencji: najlepsze lokalizacje - blisko centrum (Bliska Wola, Bernadowo Park, Nowe Tysiąclecie), central park (Bliska Wola i Bernadowo Park), wysoka jakość i podwyższony standard (Apartamenty Premium na Bliskiej Woli, penthousy na Nowym Tysiącleciu, Kamerata – willa miejska w Gdyni, Willa One w Warszawie); mieszkania z panoramicznymi oknami i pięknym widokiem (Bliska Wola, Kamerata, Nowe Tysiąclecie); rodzinne osiedle w najlepszej cenie (Zielona Dolina i Villa Campina)
- ❑ Aktywna akcja reklamowa „ostatnich chwil z programem MdM” – możliwością zakupu mieszkania z dopłatą rządową
- ❑ Prowadzenie akcji specjalnych połączonych z bonusami: „Czynsz gratis” dla Willa One, „Mieszkania bez VAT-u” czy „weekend w Hotelu 500” w walentynkowej promocji
- ❑ Promocja inwestycji na lokalnych imprezach branżowych: Targach nieruchomości w Warszawie, Katowicach i Gdyni oraz organizacja Dni Otwartych i Dni Inwestora w biurach handlowych



Czynniki wpływające na działalność Grupy w I półroczu 2017 roku

P
O
Z
Y
T
Y
W
N
E

Związane z wykorzystaniem potencjału Grupy:

- ❑ Spółka posiada potencjał dotyczący przekazania lokali na najbliższe ponad **3 lata** – na 30.06.2017 było prawie **4.500 lokali nieprzekazanych w trakcie realizacji lub gotowych**
- ❑ Dzięki ponad **5.000 lokali niesprzedanych** (ponad 1.800 w ofercie i ponad 3.300, które spółka planuje wprowadzić do sprzedaży w najbliższych okresach) Grupa posiada zapewnioną ofertę na **ponad 3 lata**
- ❑ **Wysoki stan środków pieniężnych** na rachunkach (**blisko 161 mln zł**) mimo systematycznego zmniejszania zadłużenia

Związane z korzystnymi uwarunkowaniami zewnętrznymi:

- ❑ Nadal utrzymująca się dobra koniunktura na rynku nieruchomości, wg danych REAS, w I półroczu sprzedano o około 23% mieszkań więcej mieszkań niż w analogicznym okresie roku ubiegłego
- ❑ Wzrost średnich cen mieszkań w II kwartale o 5,9% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego
- ❑ Niskie stopy procentowe, które według szacunków mają się utrzymać co najmniej do połowy 2018 roku* sprzyjają zakupom inwestycyjnym także zakupom apartamentów
- ❑ Dobra sytuacja na rynku pracy: niska stopa bezrobocia i rosnące średnie płace

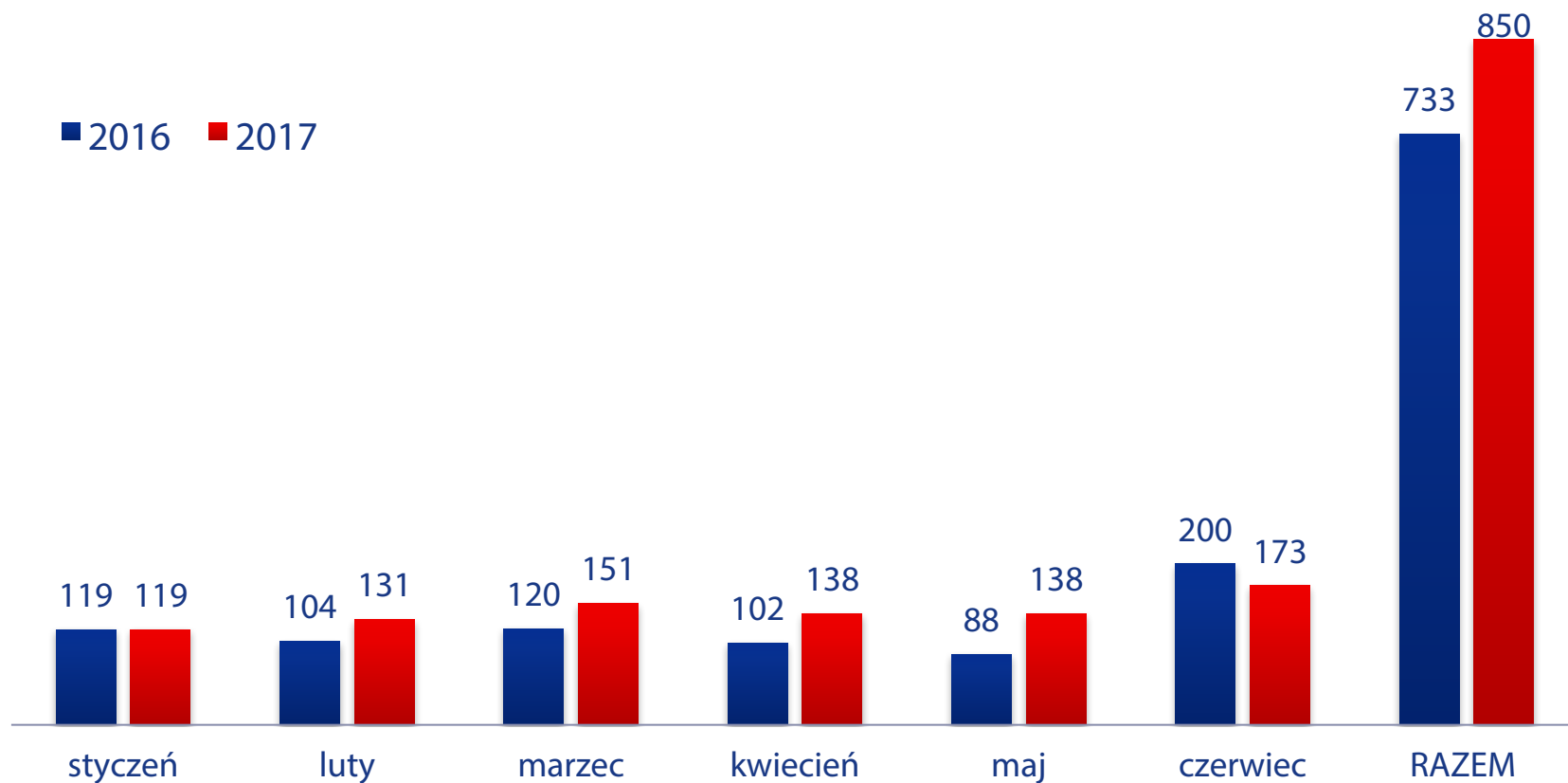
*Według analityków REAS

Czynniki wpływające na działalność Grupy w I półroczu 2017 r.

N
E
G
A
T
Y
W
N
E

- ❑ Wyczerpanie się puli środków MdM na dopłaty dla inwestycji kończonych w 2017r.
- ❑ Wyższe koszty finansowe kredytów, w tym hipotecznych
- ❑ Niepewność co do wpływu na rynek deweloperski programu Mieszkanie plus
- ❑ Długotrwały proces pozyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych dla obecnych i planowanych projektów
- ❑ Niepewność co do zmian prawnych związanych z rynkiem nieruchomości

Sprzedaż lokali w I półroczu 2017



- W I półroczu 2017 Grupa sprzedała **850 lokali** czyli o **16%** więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego

Wybrane skonsolidowane dane finansowe za I półrocze 2017

Wybrane dane finansowe	I półrocze 2017	I półrocze 2016	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	135,3 mln zł	255 mln zł	-46,9%
Zysk brutto ze sprzedaży	30,2 mln zł	68,1 mln zł	-55,7%
Marża brutto ze sprzedaży	22 %	27 %	- 5 p.p.
Wynik z działalności operacyjnej	0,8 mln zł	37,5 mln zł	-97,8%
Wynik netto	-3,5 mln zł	26,1 mln zł	-

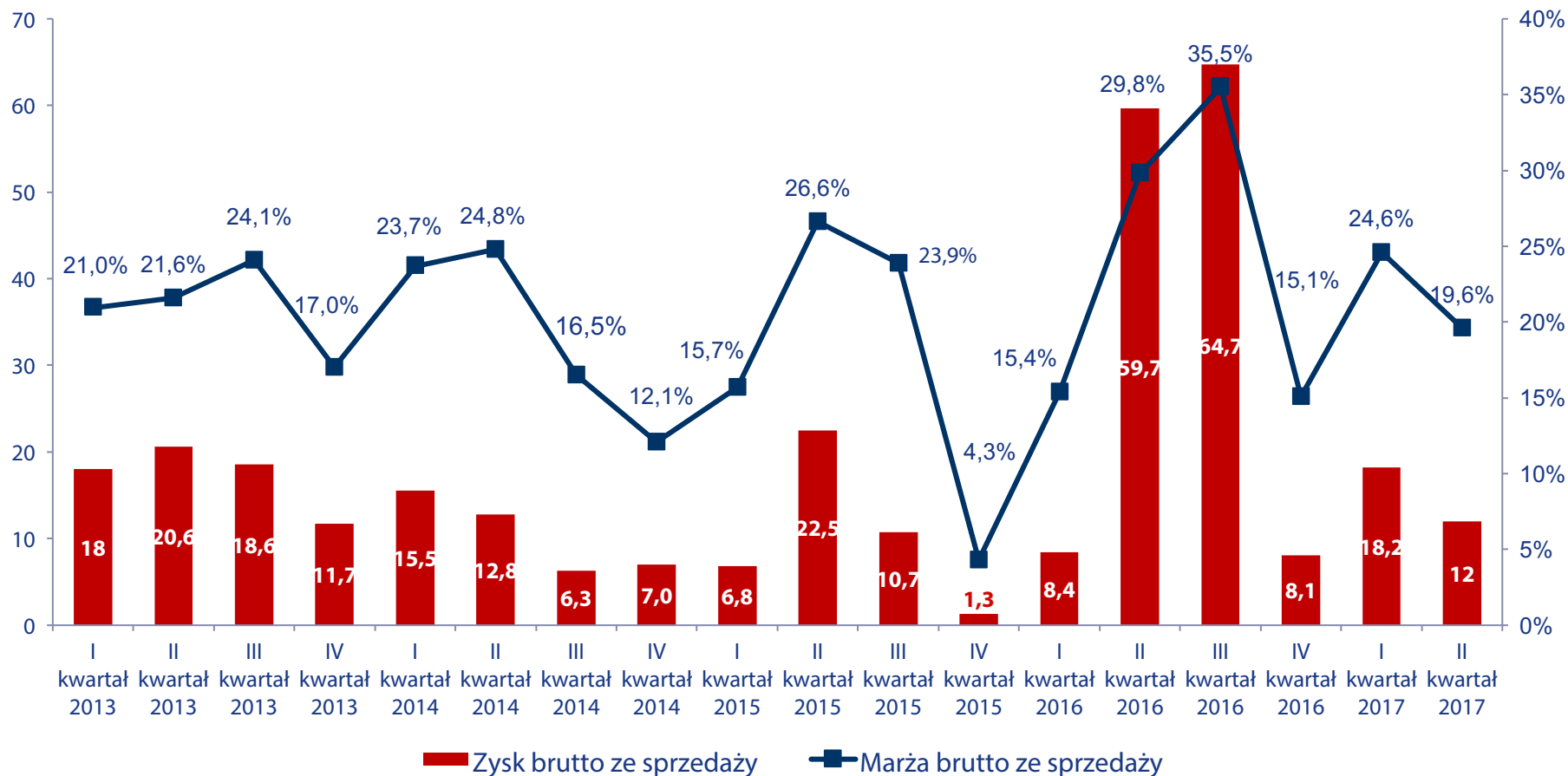
- Spadek przychodów ze sprzedaży w I półroczu 2017 roku o 46,9% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego oraz strata netto były spowodowane możliwością przekazania jedynie niewielkiej liczby lokali z kończonych budów

Wybrane skonsolidowane dane finansowe za II kwartał 2017

Wybrane dane finansowe	II kwartał 2017	II kwartał 2016	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	61,3 mln zł	200,3 mln zł	-69,4%
Zysk brutto ze sprzedaży	12 mln zł	59,7 mln zł	-79,9%
Marża brutto ze sprzedaży	20%	30%	-10 p.p.
Wynik z działalności operacyjnej	-5,7 mln zł	44,8 mln zł	-
Wynik netto	- 5,6 mln zł	35,7 mln zł	-

- ❑ Spadek marży brutto ze sprzedaży w II kwartale 2017 roku konsekwencją rozpoznania przychodów głównie z mniej rentownej katowickiej inwestycji
- ❑ Spadek przychodów ze sprzedaży w II kwartale 2017 roku o 69,4% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego oraz strata netto były spowodowane możliwością przekazań jedynie niewielkiej liczby lokali z kończonych budów

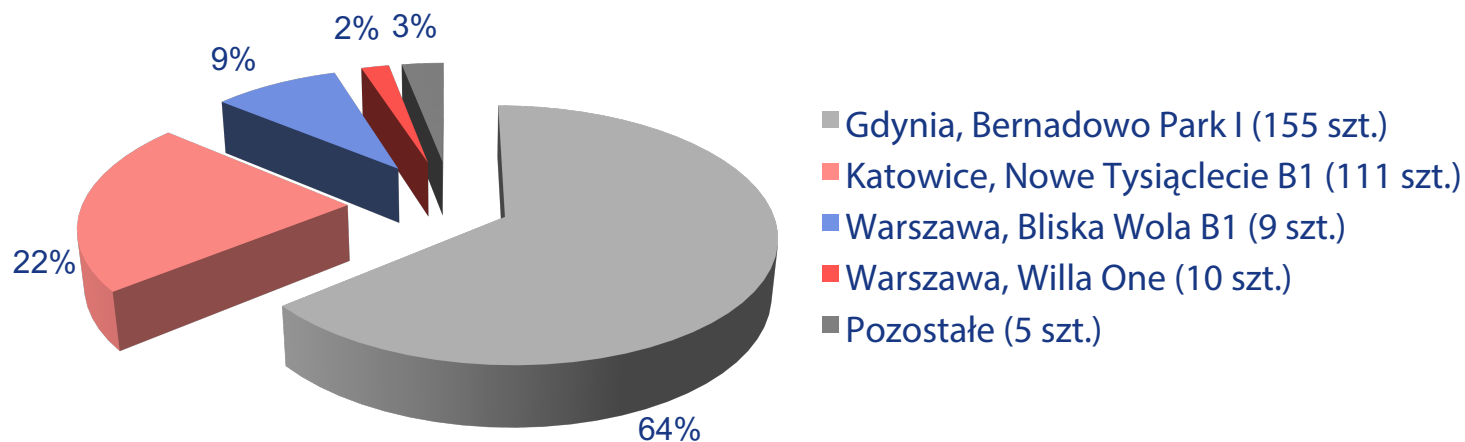
Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży



Marża brutto ze sprzedaży w długim okresie utrzymuje się na poziomie około 25%

Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za I półrocze 2017 roku

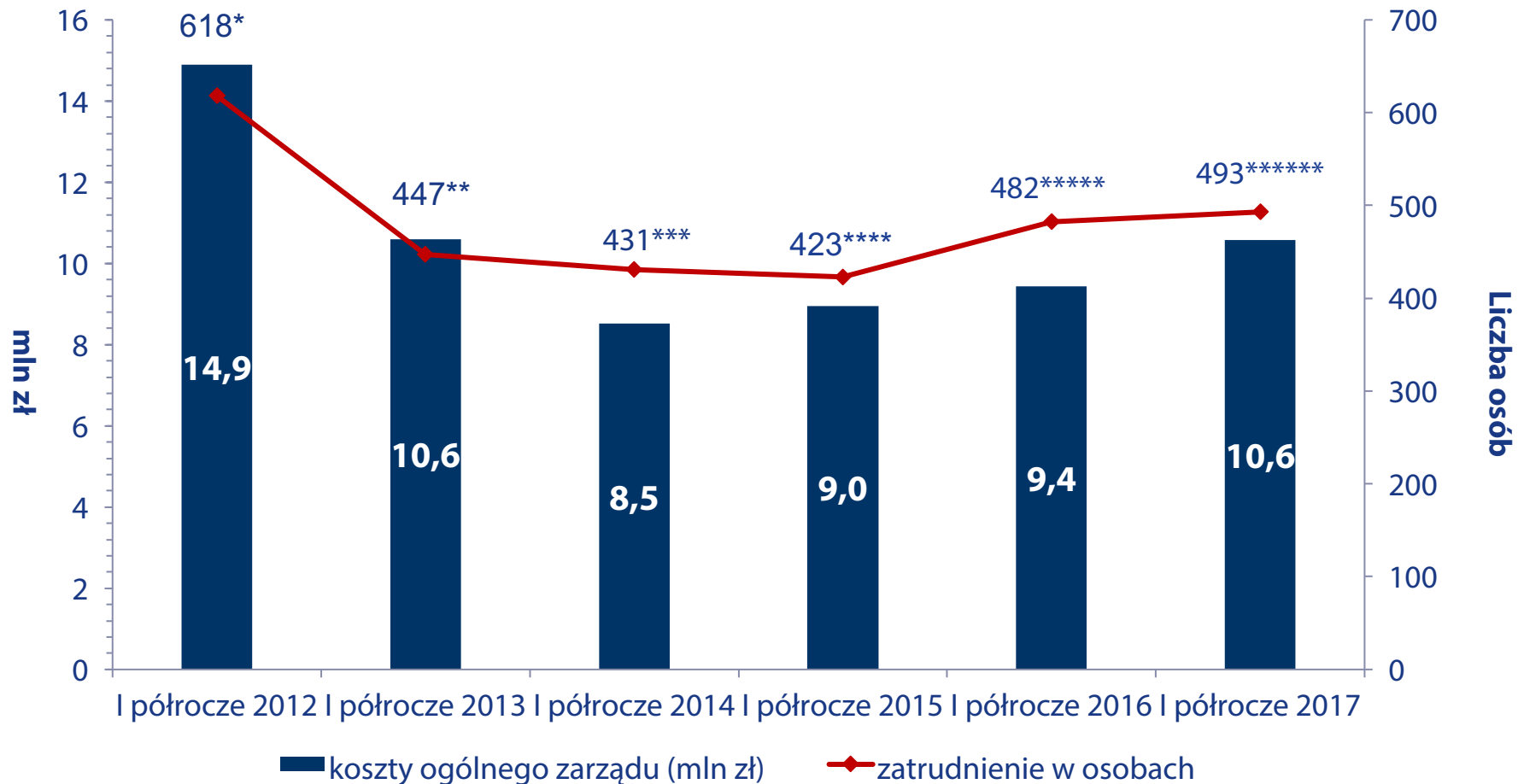
- Poziom wypracowanego zysku brutto ze sprzedaży za I półrocze 2017 roku to **30,2 mln zł**.
 Udział procentowy projektów deweloperskich rozpoznanych w zysku ze sprzedaży:



- Lokale rozpoznane w wyniku za I półrocze 2017 r. vs. I półrocze 2016 r.



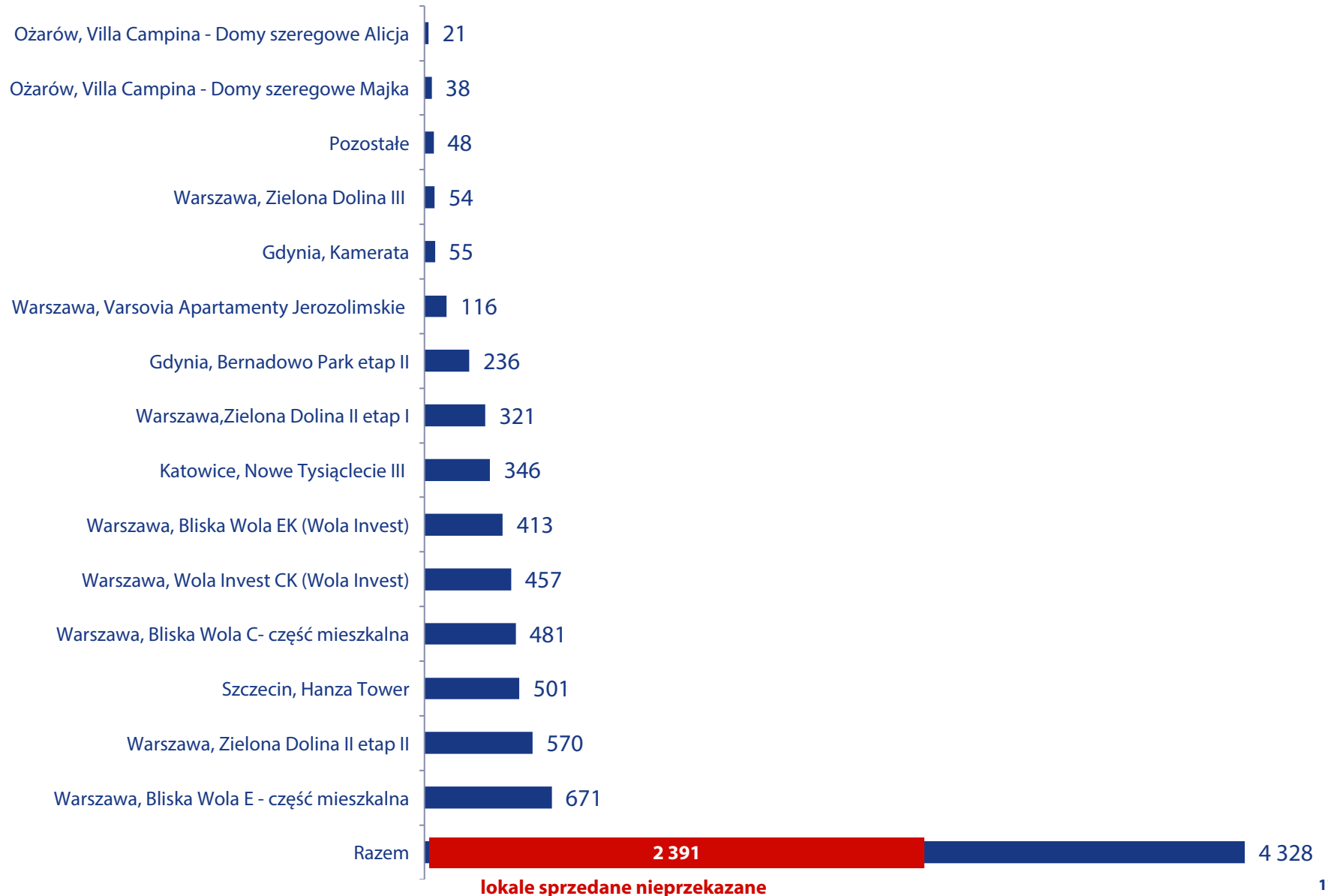
Koszty zarządu vs zatrudnienie



■ W tym zatrudnienie w hotelach:

- * 131 osób
- ** 130 osób
- *** 131 osób
- **** 131 osób
- ***** 198 osób
- ***** 214 osób

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



Inwestycje realizowane w I półroczu 2017

W I półroczu 2017 Grupa realizowała **16 inwestycji** o łącznej powierzchni użytkowej **207 189 m²**

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych	Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna, Warszawa	671	30 563	-	84%	15%
Zielona Dolina II etap II, Warszawa	570	25 360	-	17%	46%
Hanza Tower, Szczecin	501	21 952	10 721	18%	15%
Bliska Wola - Etap C – część mieszkalna, Warszawa	481	21 375		99%	95%
Bliska Wola - Etap C - Wola Invest, Warszawa	457	-	14 559	99%	68%
Bliska Wola - Etap E - Wola Invest, Warszawa	413*	4 549	10 050	45%	9%
Nowe Tysiąclecie etap III, Katowice	346	18 264		13%	1%
Zielona Dolina II etap I, Warszawa	321	12 809		69%	99%
Bernadowo Park etap II, Gdynia	236	13 180		51%	54%
Nowe Tysiąclecie, etap B1, Katowice	122	7 128		99%	100%
Varsovia Apartamenty Jerozolimskie, Warszawa	116	-	3 437	Nie wprowadzono do oferty	100%
Kamerata, Gdynia	55	3 420		80%	27%
Zielona Dolina III, Warszawa	54	2 269		43%	77%
Villa Campina – domy, Ożarów	42	4 588		88%	97%
Willa One, Warszawa	21	957		52%	100%
Villa Campina - Domy Alicja, Ożarów	21	2 008		71%	6%
Razem	4 427	168 422	38 767		

* w tym: 110 mieszkań i 303 jednostek typu apartotelowego oraz lokali usługowych

Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 30.06.2017

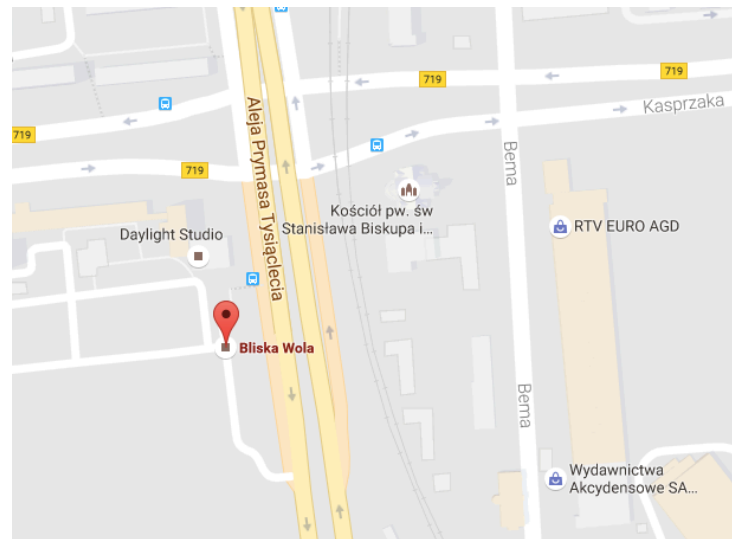
- Spółka, na bazie posiadanego banku ziemi, planuje uruchomienie realizacji **3 180 lokali o powierzchni 150 741 m²**

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM/PU(m ²)	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna (m ²)
Bliska Wola etap D (mieszaniowo-aparthotelowo-komercyjny), Warszawa	1 073	25 297	17 409
Bliska Wola etap D (mieszaniowy), Warszawa	418	19 180	
ul. Berensona, Warszawa	264	11 855	
Varsovia Apartamenty Pileckiego – Aparthotel, Warszawa	239		8 016
ul. Antoniewska, Warszawa	221	13 763	
ul. Spokojna – aparthotel, Gdynia	181		9 000
Domy etap VI i dalsze, Ożarów	150	15 675	
Lewandów Park III etap II, Warszawa	146	4 709	
ul. Mikołaja Trąby, Warszawa	122	5 500	
ul. Odkryta, etap II, Warszawa	82	4 158	
Lewandów Park IV, Warszawa	81	2 990	
ul. Aluzyjna, etap II, Warszawa	68	3 670	
Lewandów Park III etap I, Warszawa	40	1 631	
ul. Aluzyjna, etap I, Warszawa	32	1 850	
Domy Villa Campina, etap V, Ożarów	30	2 878	
Domy Villa Campina, etap IV, Ożarów	20	1 980	
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180	
	3 180	116 316	34 425

Załączniki

Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Warszawa, Bliska Wola, Etap D – lokale mieszkalne i aparthotel

Projekt	Warszawa, Bliska Wola
Lokalizacja	Warszawa, Wola
Liczba lokali	1 491
PUM	44 477
PU lokali komercyjno-aparthotelowych,	17 409



Charakterystyka

- unikatowy multifunkcyjny projekt
- doskonała lokalizacja – zaledwie 3 km od ścisłego centrum miasta
- bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna - stacja Metra Rondo Daszyńskiego
- teren rekreacyjny wewnątrz osiedla
- ciekawa, nowoczesna architektura budynków

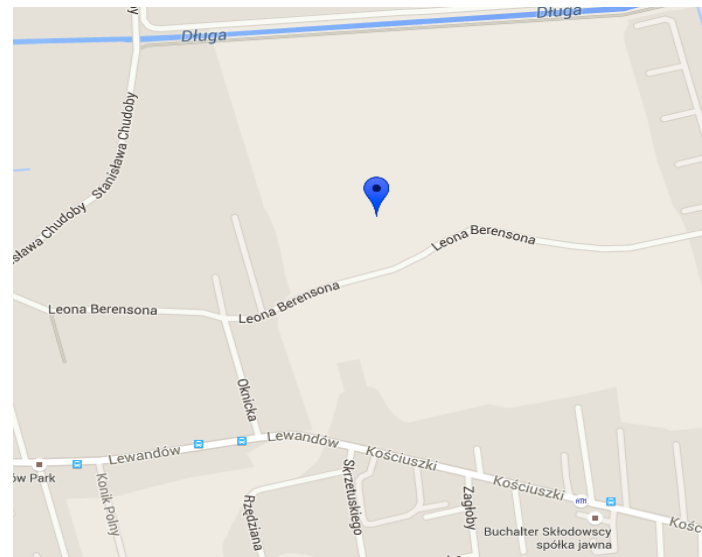


Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Warszawa, ul. Berensona

Projekt	Warszawa, ul. Berensona
Lokalizacja	Warszawa, ul. Berensona
Liczba mieszkań	264
PUM (w m ²)	11 855

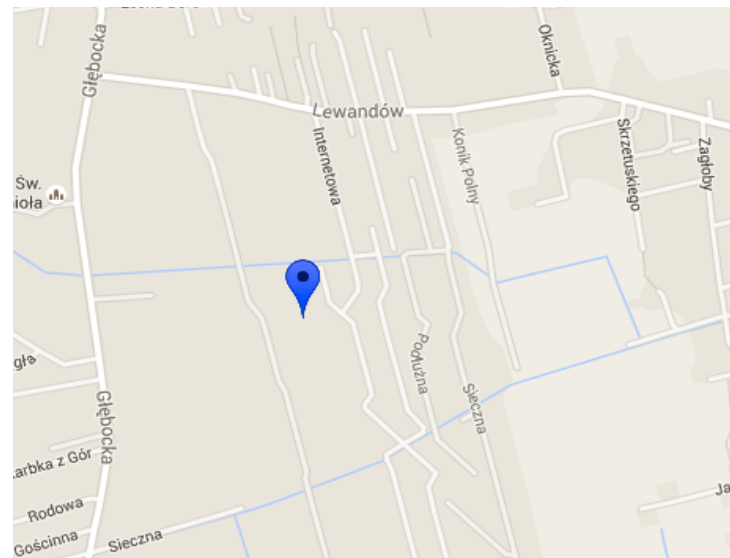
Charakterystyka

- ❑ projekt obejmuje 12 budynków
- ❑ niska, prestiżowa zabudowa
- ❑ lokalizacja na Białołęce – najprężniej rozwijającej się dzielnicy Warszawy
- ❑ bezpieczne place zabaw na terenie osiedla
- ❑ bliskość udogodnień aglomeracji: szkół, przedszkoli, centrów handlowych
- ❑ szybki dojazd do centrum miasta



Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Warszawa, Lewandów Park III etap I i II oraz Lewandów Park IV (Wrzosowa Aleja)

Projekt	Warszawa, Lewandów Park
Lokalizacja	Warszawa, ul. Lewandów
Liczba mieszkań	Lewandów Park III etap I – 40 Lewandów Park III etap II – 146 Lewandów Park IV – 81
PUM (w m ²)	9 330



Charakterystyka

- ❑ niska, prestiżowa zabudowa
- ❑ bezpieczne place zabaw na terenie osiedla
- ❑ szybki dojazd zarówno do centrum jak i obszarów rekreacyjnych – Zalew Zegrzyński
- ❑ bezpieczne place zabaw na terenie osiedla
- ❑ przyjazna lokalizacja na Białołęce – najchętniej wybieranej dzielnicy wśród osób poszukujących pierwszego mieszkania
- ❑ bliskość wielkomiejskich udogodnień – centrów handlowych, szkół, kina, restauracji



Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: domy w Warszawie, ul. Nowodworska

Projekt	Warszawa, Domy
Lokalizacja	Warszawa, ul. Nowodworska
Liczba domów	13
PUM (w m ²)	1 180

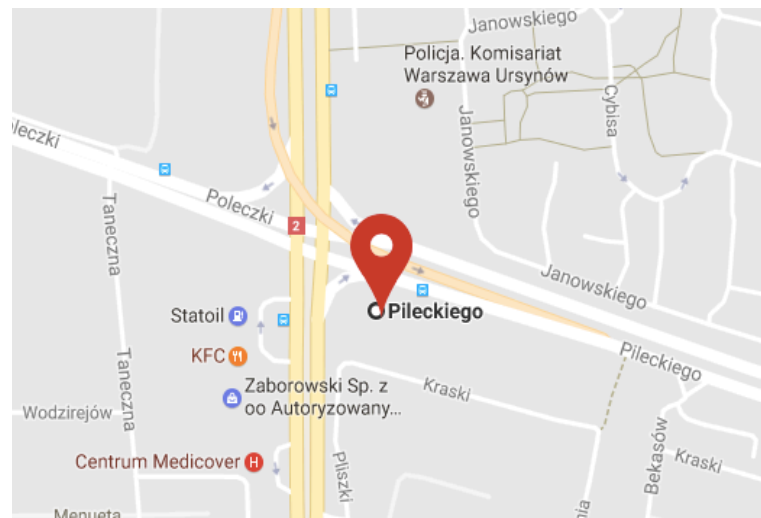
Charakterystyka

- ❑ projekt obejmuje 13 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej
- ❑ każdy z budynków posiada 3-kondygnacje naziemne, w tym poddasze
- ❑ domy położone na warszawskich Nowodworach w dzielnicy Białołęka z łatwym dostępem do stacji metra Młociny
- ❑ gwarantują bliskość infrastruktury miejskiej, łatwy dostęp do przedszkoli, szkół, służby zdrowia, atrakcyjnych placówek handlowych, terenów rekreacyjnych i obiektów sportowych



Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Varsovia Apartamenty przy ul. Pileckiego w Warszawie

Projekt	Warszawa, Aparthotel Pileckiego
Lokalizacja	Warszawa, ul. Pileckiego
Liczba jednostek apartotelu	224
Liczba lokali usługowych	15
PU lokali komercyjno-aparthotelowych	8 016 m ²



Charakterystyka

- ▣ projekt obejmuje 224 lokali apartotelowych już od 17m² oraz powierzchnię komercyjną
- ▣ udogodnienia dla przyszłych rezydentów m.in. recepcja i pralnia, punkty usługowe
- ▣ atrakcyjna lokalizacja na Ursynowie przy ul. Puławskiej
- ▣ szybki dojazd do centrum miasta, międzynarodowego lotniska, dworca kolejowego oraz głównych arterii komunikacyjnych

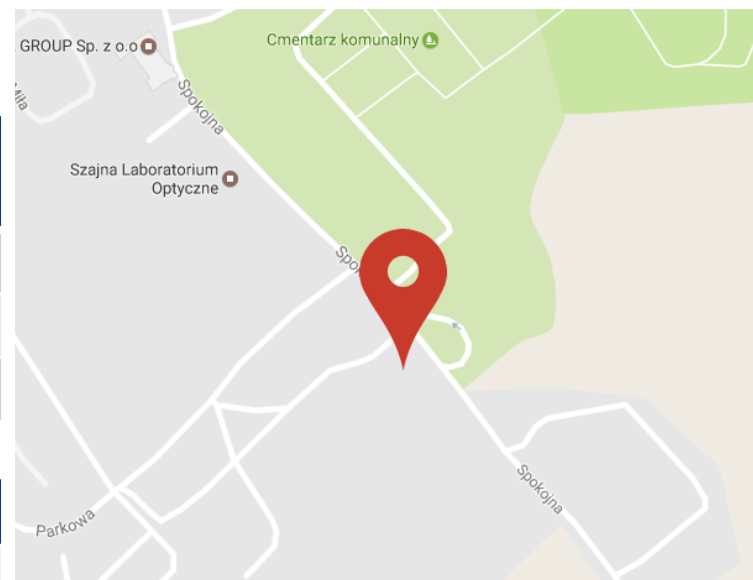


Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Aparthotel przy ul. Spokojnej w Gdyni

Projekt	Gdynia, Aparthotel Spokojna
Lokalizacja	Gdynia, ul. Spokojna
Liczba jednostek apartotelowych	181
Powierzchnia	9 000 m ²

Charakterystyka

- ❑ kompaktowe mini-apartamenty już od 20m²
- ❑ udogodnienia dla przyszłych rezydentów m.in. recepcja, punkty usługowe
- ❑ sąsiedztwo terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego
- ❑ atrakcyjna lokalizacja



Dziękujemy za uwagę

RELACJE INWESTORSKIE:

Małgorzata Szwarc-Sroka

Członek Rady Nadzorczej J.W. Construction Holding S.A.
nadzorujący relacje inwestorskie

Monika Matejuk

Aleksander Oksiuta

e-mail: relacje.inwestorskie@jwc.pl