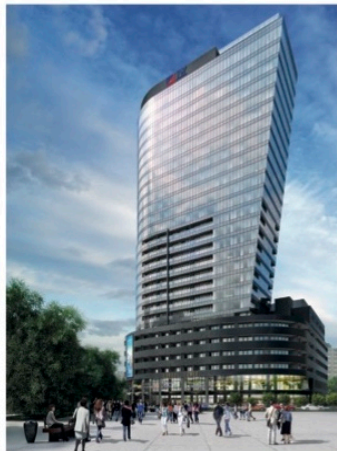


PREZENTACJA WYNIKÓW ZA III KWARTAŁ 2018



Spis treści

strona

❑ Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe – III kwartał 2018	3
❑ Najważniejsze wydarzenia w III kwartale 2018	4-5
❑ Najważniejsze wydarzenia oraz polityka marketingowo-sprzedażowa w III kwartale 2018 r.	6
❑ Czynniki wpływające na działalność obecnie i w najbliższej przyszłości	7-8
❑ Sprzedaż lokali w III kwartałach 2018	9
❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe narastająco za III kwartały 2018	10
❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe za III kwartał 2018	11
❑ Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży	12
❑ Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za III kwartały 2018 roku	13
❑ Koszty zarządu vs zatrudnienie	14
❑ Lokale do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach z inwestycji zakończonych i realizowanych	15
❑ Inwestycje realizowane w III kwartale 2018	16
❑ Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 30.09.2018	17
❑ Załączniki	18-21

Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe – III kwartał 2018

Deweloper powierzchni mieszkaniowych i komercyjnych

W III kwartale 2018 r. realizowano budowę 12 inwestycji na 4 213 lokali o powierzchni ponad 196 tys. m²:

- ❑ projekty mieszkaniowe o powierzchni ponad 158 tys. m²,
- ❑ inwestycje apartotelowo-komercyjne o powierzchni ponad 38 tys. m².

Przygotowywano do uruchomienia kolejne 22 inwestycje łącznie na 5 770 lokali o powierzchni prawie 421 tys. m² (w tym powierzchnia magazynowa i apartotelowo-komercyjna blisko 176 tys. m²):

- ❑ w Warszawie i okolicach na 1 892 lokale o powierzchni użytkowej ponad 144 tys. m² (w tym 60 tys. m² powierzchni magazynowo-apartotelowo-komercyjnej),
- ❑ poza Warszawą na 3.878 lokali o powierzchni ponad 277 tys. m²
 - w Krakowie, Poznaniu, Szczecinie i Trójmieście(w tym 115 tys. m² powierzchni magazynowo-apartotelowo-komercyjnej).

17 lat doświadczenia na rynku hotelarskim

Zarządzanie hotelami i apartotelami

- ❑ 7 wybudowanych hoteli i apartotelii
- ❑ 1 174 pokoi i apartamentów
- ❑ 2 638 miejsc noclegowych
- ❑ 3 060 miejsc konferencyjnych
- ❑ 1 677 miejsc w restauracjach
- ❑ wszystkie hotele generują dodatnie przepływy gotówkowe

Narastająco za III kwartał 2018 roku Spółka sprzedała 968 lokali, w tym 183 jednostek biurowo-apartotelowych

Najważniejsze wydarzenia w III kwartale 2018

- ❑ Rozpoczęcie budowy kolejnego, najbardziej lukratywnego etapu flagowej inwestycji Bliska Wola przy ul. Kasprzaka. **Etap D, czyli Bliska Wola Tower**, to prawie 1 500 lokali mieszkaniowych i apartotelowych, których łączna **powierzchnia to prawie 62 tys. m²**.
- ❑ Rozpoczęcie budowy kolejnego etapu **domów szeregowych koło Ożarowa Mazowieckiego**, etap obejmuje kolejnych **30 domów**.
- ❑ Uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę zespołu hotelowo-handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną, położonego przy ulicy Spokojnej w Gdyni (257 lokali). Pozwolenie jest ostateczne.
- ❑ Uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych na osiedlu Gdynia Bernardowo Park II w Gdyni (236 lokali).
- ❑ Uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie 4 budynków mieszkalnych realizowanych w ramach inwestycji Zielona Dolina II etap II na warszawskiej Białołęce (104 lokale).
- ❑ Uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie apartotelu Varsovia przy ul. Kasprzaka/Ordoną w Warszawie (457 lokale)



BLISKA WOLA TOWER



Villa Campina



BERNARDOWO APARTMENTS



ZIELONA DOLINA II



VARSOVIA

Najważniejsze wydarzenia w III kwartale 2018

- Kontynuowanie realizacji pozostałych inwestycji na **2 601 lokali**:
 - **Bliska Wola - Etap E** w Warszawie przy ul. Kasprzaka - część mieszkalna na **671 lokali**,
 - **Hanza Tower** w Szczecinie przy al. Wyzwolenia na **508 lokali**,
 - **Zielona Dolina II etap II** w Warszawie przy ul. Verdiego na **466 lokali** (cała inwestycja 570 lokali),
 - **Bliska Wola - Etap E (część komercyjno-mieszkaniowa)** w Warszawie przy ul. Kasprzaka na **433 lokale**,
 - **Nowe Tysiąclecie etap III** w Katowicach przy Al. Tysiąclecia na **346 lokali**,
 - Osiedla **Wrzosowa Aleja** w Warszawie przy ul. Kartograficznej na **81 lokali**,
 - Osiedle **Kamerata** w Gdyni przy ul. Sochaczewskiej na **55 lokali**,
 - **Domy Alicja szereg D** koło Ożarowa Mazowieckiego na **21 domów**,
 - **Domy Alicja szereg E** koło Ożarowa Mazowieckiego na **20 domów**.

- Dalsze poszerzenie banku gruntów o zakup nieruchomości na obrzeżach **Krakowa** na **1 769 lokali**.



Najważniejsze wydarzenia oraz polityka marketingowo-sprzedażowa w III kwartale 2018 r.

Prowadzenie efektywnych działań reklamowych we wszystkich skutecznych kanałach komunikacji. Kierowanie przekazu reklamowego do potencjalnych Klientów szerokiej gamy produktów Spółki:

- ❑ Intensywna kampania reklamowa Etapu DK inwestycji Bliska Wola (Tower) z wykorzystaniem wszelkich efektywnych kanałów komunikacji marketingowej
- ❑ Kierowanie przekazu do inwestorów oczekujących atrakcyjnej stopy zwrotu - zarówno dla projektów warszawskich jak i inwestycji w Szczecinie i Katowicach. Reklama biur, lokali usługowych oraz apartamentów inwestycyjnych
- ❑ Kontynuacja promocji mieszkań gotowych oraz w trakcie realizacji w projektach w Warszawie, Gdyni i Katowicach
- ❑ Prowadzenie akcji specjalnych połączonych z bonusami: voucher na pobyt w Hotelu Czarny Potok dla nabywców domów Villa Campina oraz mieszkania na osiedlu Nowe Tysiąclecie, karta rabatowa do Leroy Merlin.
- ❑ Promocja inwestycji na lokalnych imprezach branżowych: Targach nieruchomości w Warszawie oraz organizacja Dni Otwartych i Dni Inwestora w biurach handlowych oraz na inwestycjach.
- ❑ Przygotowanie do wprowadzenia do sprzedaży Bernadowo Apartments w Gdyni



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 30.09.2018 było blisko **4.300 lokali nieprzekazanych**, sprzedanych lub w ofercie:
 - ❑ blisko **2.400 lokali** sprzedanych i nieprzekazanych,
 - ❑ blisko **1.900 lokali** w ofercie do sprzedaży.
- ❑ Dzięki ponad **7.700 lokali planowanych do sprzedaży z oferty i planowanych do uruchomienia budów w przyszłości** (w tym, około 5.800 lokali, które spółka planuje wprowadzić do sprzedaży w najbliższych okresach) Grupa posiada zapewnioną ofertę na **ponad 4 lata**.
- ❑ **Wysoki stan środków pieniężnych na rachunkach (ponad 187 mln zł)** i niskie zadłużenie netto.
 - ❑ **Wskaźnik długu netto do kapitału własnego – 28%**
 - ❑ **Wskaźnik długu netto do kapitału własnego – 15% (bez kredytów z KFM dla TBS Marki Sp. z o.o. spłacanych w czynszach przez najemców)**

Związane z korzystnymi uwarunkowaniami zewnętrznymi:

- ❑ Wzrost średnich cen mieszkań sprzedanych w III kwartale o ponad 6 % w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego*.
- ❑ Niskie stopy procentowe, które według szacunków mają się utrzymać co najmniej do końca 2018 roku**, sprzyjają zakupom inwestycyjnym także zakupom apartamentów.
- ❑ Dobra sytuacja na rynku pracy: niska stopa bezrobocia i rosnące średnie płace.

*Według danych REAS

**Według zapowiedzi prezesa NBP

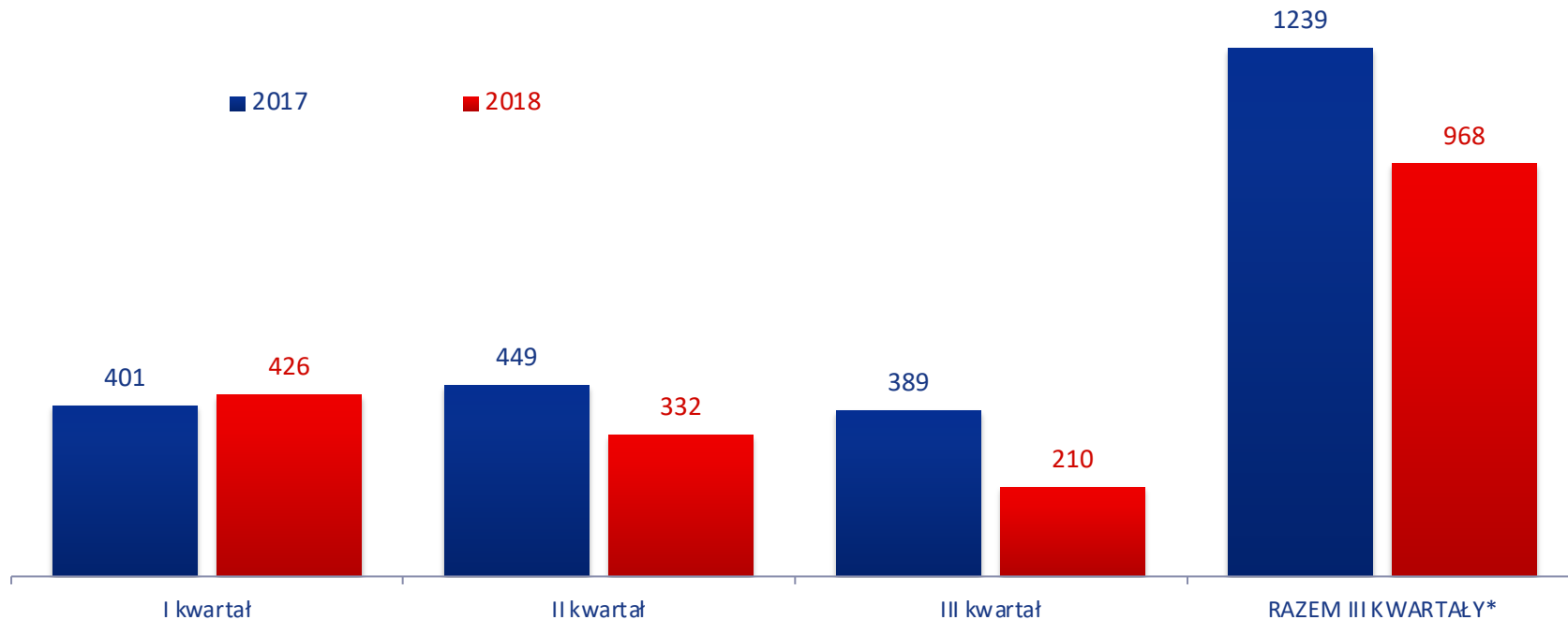
Czynniki wpływające na działalność obecnie i w najbliższej przyszłości

N
E
G
A
T
Y
W
N
E

- ❑ Wyczerpanie się środków z programu MdM i brak programów wspierających nabywców mieszkań.
- ❑ Niepewność co do wpływu na rynek deweloperski programu Mieszkanie Plus.
- ❑ Wyższe koszty materiałów, wykonawstwa i zakupu gruntów pod budowy.
- ❑ Spadek tempa sprzedaży mieszkań w największych aglomeracjach miejskich w III kwartale 2018 o prawie 19% względem analogicznego okresu roku ubiegłego*.
- ❑ Długotrwały proces pozyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych dla obecnych i planowanych projektów.
- ❑ Niepewność co do zmian prawnych związanych z rynkiem nieruchomości.
- ❑ Kurczące się zasoby pracowników w budownictwie oraz trudności w pozyskiwaniu wykonawców prac budowlanych mogą przekładać się na terminy rozpoczynania i kończenia inwestycji.

*Według danych REAS

Sprzedaż lokali w III kwartałach 2018



■ W III kwartałach 2018 Grupa sprzedała **968** lokali, w tym 183 jednostek biurowo-aparthotelowych.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe narastająco za III kwartały 2018

Wybrane dane finansowe	III kwartały 2018	III kwartały 2017	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	325,4 mln zł	227,7 mln zł	43%
Zysk brutto ze sprzedaży	58,9 mln zł	56,2 mln zł	5%
Marża brutto ze sprzedaży	18,1 %	24,7 %	- 6,6 p.p.
Wynik z działalności operacyjnej	14,8 mln zł	14,3 mln zł	3%
Wynik netto	15,2 mln zł	3,1 mln zł	397%

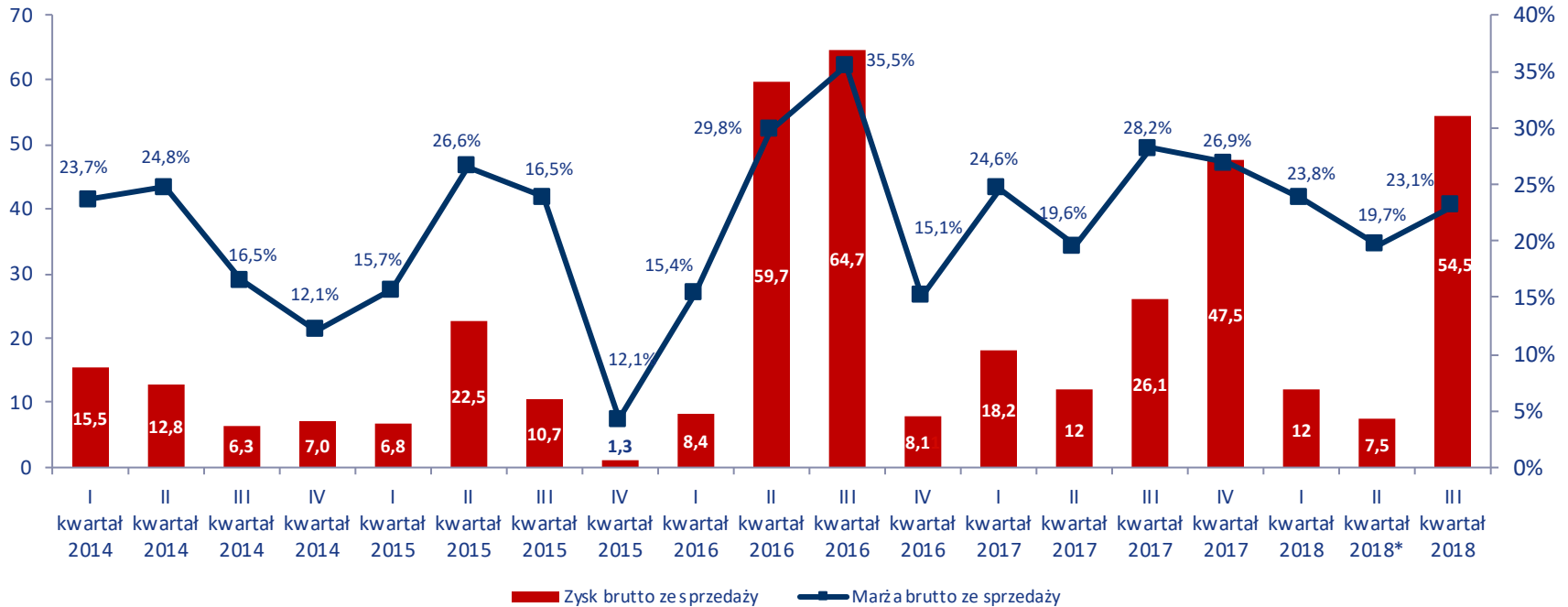
- ▣ Na powyższy wynik ujemnie wpłynęła w I półroczu jednorazowa transakcja związana ze sprzedażą nieruchomości we Wrocławiu. Spółka zdecydowała się zbyć nieruchomość, z uwagi na brak spełnienia parametrów technicznych przedmiotowej nieruchomości, przyrzeczonych w pierwotnej umowie zakupu, co w obecnym kształcie uniemożliwiało realizację rentownej inwestycji. Sprzedaż tej nieruchomości wygenerowała stratę w kwocie ponad 15 mln zł. Nadmienienia wymaga, że w związku z niezrealizowaniem inwestycji na przedmiotowej nieruchomości, z przyczyn niezależnych od Spółki, Spółka uzyskała prawomocny wyrok zasądający na jej rzecz kwotę 10.980.000 zł od osoby fizycznej – poręczyciela kontrahenta Spółki.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe za III kwartał 2018

Wybrane dane finansowe	III kwartał 2018	III kwartał 2017	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	235,7 mln zł	92,4 mln zł	155%
Zysk brutto ze sprzedaży	54,5 mln zł	26,1 mln zł	109%
Marża brutto ze sprzedaży	23,1%	28,2%	-5,1 p.p.
Wynik z działalności operacyjnej	39,5 mln zł	13,5 mln zł	192%
Wynik netto	36,6 mln zł	6,6 mln zł	455%

- ❑ Wzrost przychodów ze sprzedaży w III kwartale 2018 r o 155% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.
- ❑ Wzrost zysku netto w III kwartale 2018 r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, głównie efektem przekazania lokali z inwestycji Bliska Wola CK oraz Gdynia Bernadowo Park II

Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży

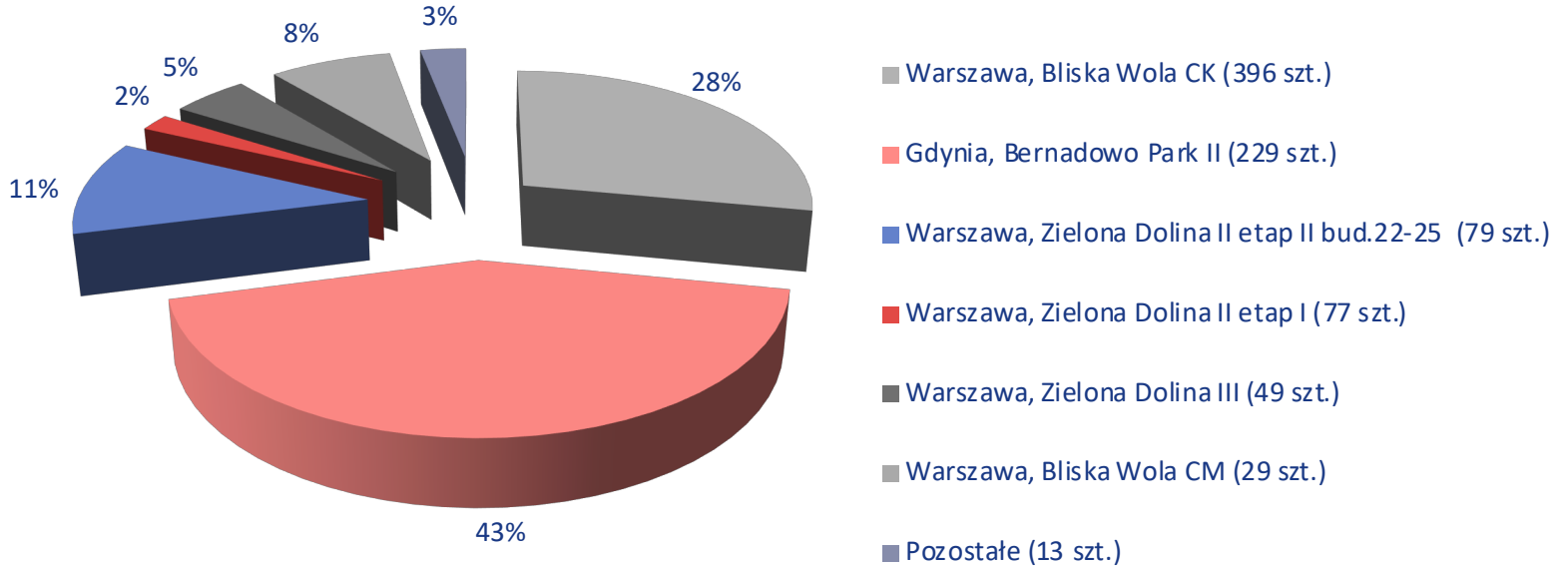


*Za II kwartał 2018 roku zaprezentowano marżę bez uwzględnienia transakcji jednorazowej sprzedaży działki we Wrocławiu, gdyż transakcja nie jest związana z typową, bieżącą działalnością Spółki.

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

Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za III kwartały 2018 roku

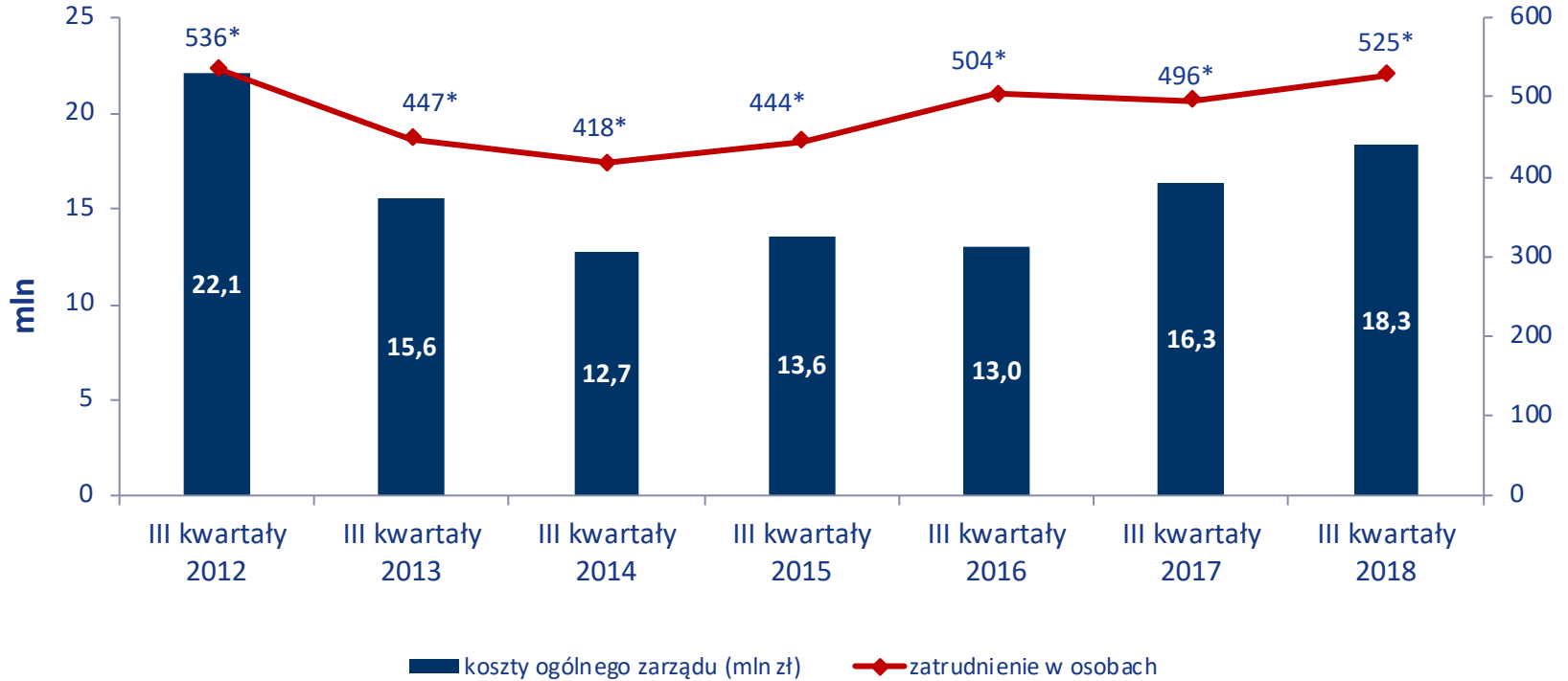
- Poziom wypracowanego zysku brutto ze sprzedaży za III kwartały 2018 to **58,9 mln zł**.
Udział procentowy projektów deweloperskich rozpoznanych w zysku ze sprzedaży:



- Lokale rozpoznane w wyniku za **III kwartał 2017 r.** vs. **III kwartał 2018 r.**



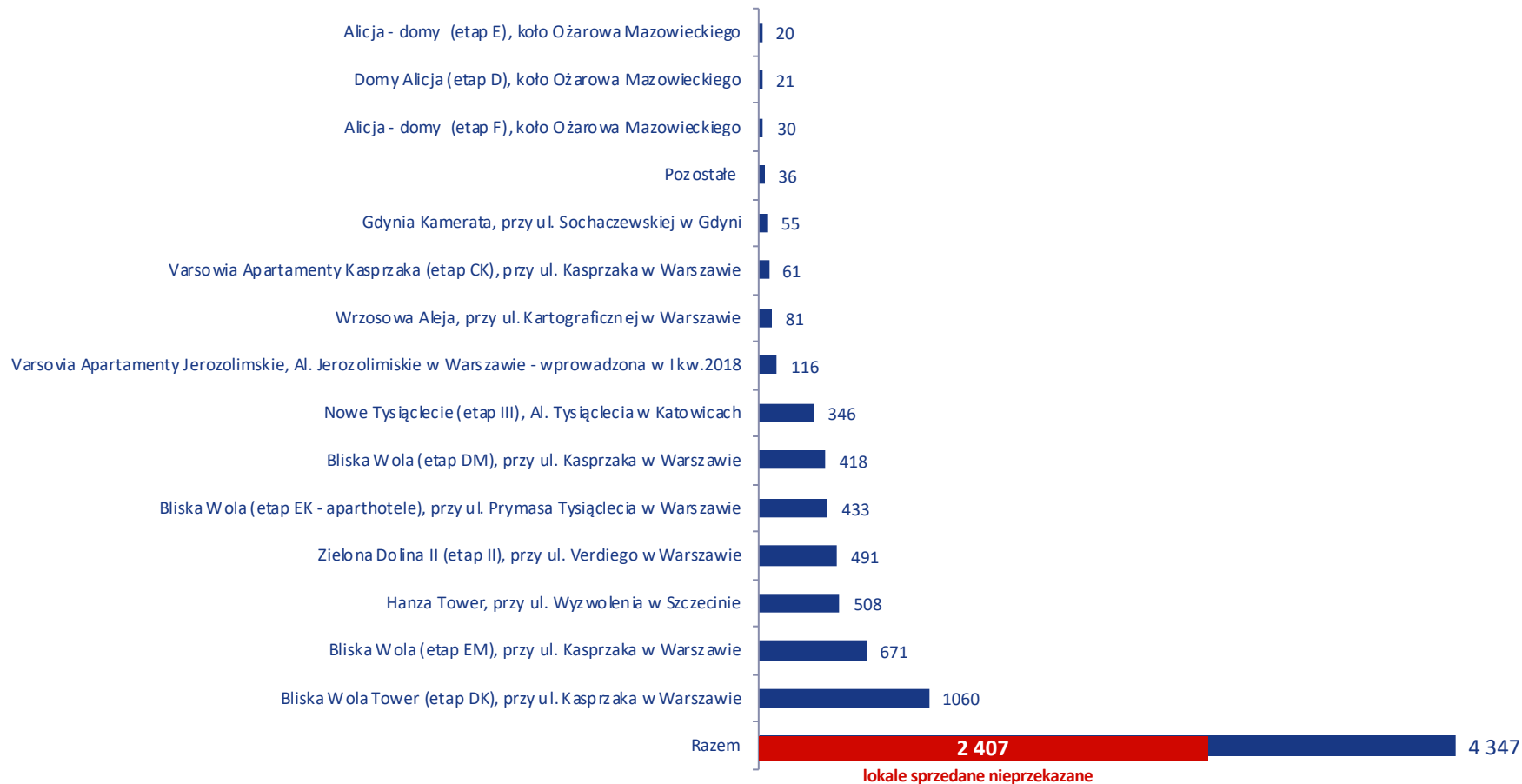
Koszty zarządu vs zatrudnienie



□ W tym zatrudnienie w hotelach i aparthotelach:

Okres	III Q 2012	III Q 2013	III Q 2014	III Q 2015	III Q 2016	III Q 2017	III Q 2018
Liczba osób	163	153	140	161	213	206	240

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



Inwestycje realizowane w III kwartale 2018

W III kwartale 2018 Grupa realizowała **12 inwestycji** o łącznej powierzchni użytkowej **196 463 m²**

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych	Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych
Bliska Wola etap D (mieszaniowo-aparthotelowo-komercyjny), Warszawa, ul. Kasprzaka	1 060	25 417	17 151	11%	1%
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna, Warszawa, ul. Kasprzaka	671	30 454		97%	84%
Zielona Dolina II etap II, Warszawa, ul. Verdiego	570	25 311		76%	93%
Hanza Tower, Szczecin, ul Wyzwolenia	508	21 957	10 841	50%	34%
Bliska Wola - Etap E – część komercyjno-mieszaniowa, Warszawa, ul. Kasprzaka	433	4 549	10 089	96%	81%
Bliska Wola etap D (mieszaniowy), Warszawa, ul. Kasprzaka	418	19 178		75%	1%
Nowe Tysiąclecie etap III, Katowice, ul. Tysiąclecia	346	18 261		36%	25%
Wrzosowa Aleja, Warszawa, ul. Kartograficzna	81	2 958		22%	15%
Kamerata, Gdynia, ul. Sochaczewska	55	3 420		100%	83%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów Mazowiecki	30	2 857		0%	2%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg D), Ożarów Mazowiecki	21	2 017		100%	70%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg E), Ożarów Mazowiecki	20	2 003		40%	15%
Razem	4 213	158 382	38 081		

Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 30.09.2018

- Spółka, na bazie posiadanego banku ziemi, planuje uruchomienie realizacji **5 770 lokali** oraz powierzchni magazynowo-komercyjnej łącznie o powierzchni **421 344 m²**

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia aparthotelowo-komercyjna
Myślenice k. Krakowa	1 769	79 605	
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica	600	31 000	
ul. Waryńskiego, Pruszków	475	19 000	
ul. Poznańska, Skórzewo k. Poznania	280	14 000	
ul. Radosława, Nowogard	275	14 710	
ul. Berensona, Warszawa	264	11 855	
Bernadowo Apartments, ul. Spokojna, Gdynia	257		9 414
Varsovia Apartamenty ul. Pileckiego – Aparthotel, Warszawa	239		8 497
ul. Antoniewska, Warszawa	221	13 763	
Domy etap VI i dalsze, Ożarów Mazowiecki	150	15 675	
Wrzosowa Aleja, etap II, Warszawa	146	4 709	
ul. Mikołaja Trąby, Warszawa	140	5 847	
ul. Odkryta, etap II, Warszawa	104	4 581	
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	
Port (magazyny), Szczecin			80 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków			10 899
ul. Celna, Szczecin*	623	18 862	14 796
ul. Jesionowa/Partyzantów,Gdańsk*	74	3 800	
Małopole (magazyny), k.Warszawy*			52 000
Razem	5 770	245 738	175 606

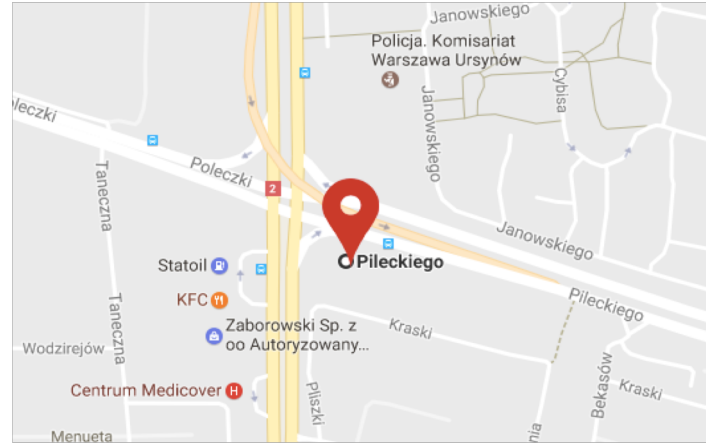
Załączniki

Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Aparthotel 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 (w m ²)	8 497

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

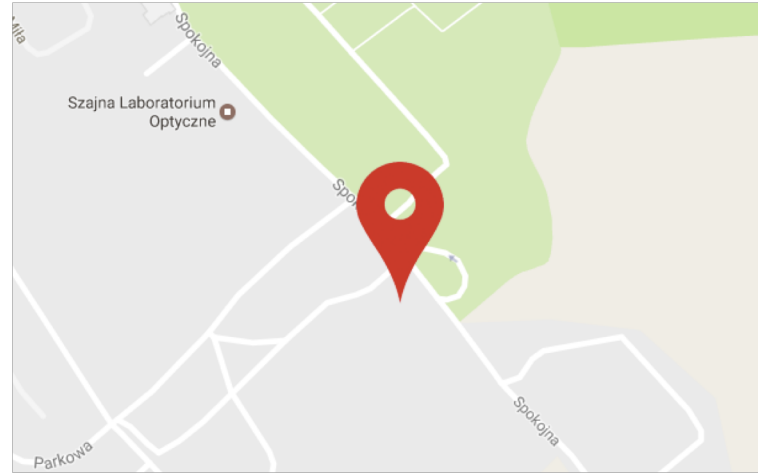


Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Aparthotel przy ul. Spokojnej w Gdyni

Projekt	Gdynia, Bernadowo Apartments
Lokalizacja	Gdynia, ul. Spokojna
Liczba lokali	257
Powierzchnia (w m ²)	9 414 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



Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Warszawa przy ul. Mikołaja Trąby

Projekt	Warszawa, Willa Wiślana
Lokalizacja	Warszawa, ul. Mikołaja Trąby
Liczba lokali	140
Powierzchnia (w m ²)	5 847 m ²

Charakterystyka

-  niska, prestiżowa zabudowa
-  lokalizacja na Białołęce – najprężniej rozwijającej się dzielnicy Warszawy
-  bliskość udogodnień aglomeracji: szkół, przedszkoli, centrów handlowych
-  szybki dojazd do centrum miasta





Dziękujemy za uwagę

RELACJE INWESTORSKIE:

Małgorzata Szwarz-Sroka

Członek Rady Nadzorczej J.W. Construction Holding S.A.

Monika Matejuk

Paweł Uściński

e-mail: relacje.inwestorskie@jwc.pl