

PREZENTACJA SPÓŁKI J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A.



WARSZAWA, KWIECIEŃ 2017



Zastrzeżenie prawne

Niniejsza prezentacja została przygotowana przez spółkę JW. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach („JWCH”), ma charakter wyłącznie informacyjny i jej celem jest przedstawienie wyselekcjonowanych informacji dotyczących JWCH.

Niniejsza prezentacja ma wyłącznie charakter informacyjny i w żadnym przypadku nie stanowi oferty ani zaproszenia, jak również podstaw do podjęcia decyzji w przedmiocie inwestowania w papiery wartościowe JWCH. Niniejszy materiał nie stanowi rekomendacji w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. (z późn. zm.) w sprawie informacji stanowiących rekomendacje dotyczącą instrumentów finansowych, ich emitentów lub wystawców.

W niniejszej prezentacji zostały wykorzystane źródła informacji, które JWCH uznaje za wiarygodne i dokładne, jednak nie ma gwarancji, że są one wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają stan faktyczny. Opracowanie może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które stanowią źródło niepewności i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów. JWCH nie ponosi odpowiedzialności za efekty jakichkolwiek decyzji lub działań, które zostały podjęte na podstawie niniejszego opracowania. Odpowiedzialność za skutki podejmowanych działań i decyzji spoczywa wyłącznie na korzystającym z opracowania.

● Spis treści

Wprowadzenie	1	Tezy inwestycyjne
Model biznesowy	2	Inwestycje deweloperskie
	3	Sprzedaż mieszkań na tle konkurencji
	4	Sytuacja finansowa Grupy
	5	Strategia rozwoju
Dodatkowe informacje	6	Załączniki

1 Tezy inwestycyjne

Atrakcyjny bank gruntów

- Zabudowa posiadanego banku gruntów, w tym **4 428 lokali w trakcie realizacji i 3 174 lokali planowanych** do uruchomienia
- Obecnie posiadany bank ziemi pozwoli na realizację nowych projektów deweloperskich w horyzoncie 3-3,5 letnim
- Uruchamianie jak największej liczby nowych projektów dających szybszy przepływ gotówki, zgodnie z przyjętym harmonogramem

Wysoka i stabilna rentowność brutto ze sprzedaży

- Od początku działalności na przestrzeni ponad 20 lat **Spółka zrealizowała 71 projektów, łącznie na ponad 26 000 lokali**
- Marża brutto ze sprzedaży w długim okresie czasu jest utrzymywana na poziomie **ponad 20% z tendencją wzrostową w ostatnich latach**
- Wygenerowanie wysokich przepływów z działalności operacyjnej w latach 2014-2016 pozwoliło na **znaczącą redukcję zadłużenia odsetkowego**

Potencjał Spółki

- Na dzień 31.03.2017 roku Spółka **posiadała 2 145 lokali sprzedanych i nieprzekazanych oraz w ofercie do sprzedaży 1 601 lokali oraz 727 lokali realizowanych, ale jeszcze nie wprowadzonych do oferty**
- Grupa realizuje **16 inwestycji na 4 428 lokali** (w tym apartotele i domy jednorodzinne)
- Grupa przygotowuje **17 nowych inwestycji** mieszkaniowych i apartotelowych na łączną liczbę **3 174 lokali**
- Znaczący **majątek trwały oraz nieruchomości inwestycyjne stanowią potencjalne źródło płynności Grupy** w przypadku potrzeby pozyskania środków pieniężnych przed datą ukończenia projektów mieszkaniowych

Dywersyfikacja przychodów

- Grupa prowadzi działalność operacyjną w **5 segmentach (działalność deweloperska, budowlana, hotelarska, TBS i zarządzanie nieruchomościami)** i jest obecna w **4 aglomeracjach miejskich w Polsce**
- Rozszerzenie oferty o budowę jednostek apartotelowych
- Spółka posiada **w ofercie mieszkania** zarówno z **segmentu popularnego jak i premium**

2

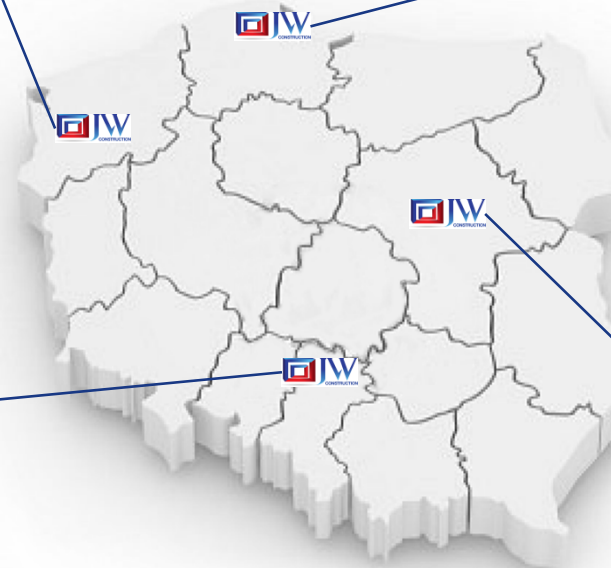
Mocna pozycja na rynku warszawskim oraz ekspansja geograficzna

Szczecin			
Projekty	liczba projektów	liczba lokali	PUM/PU (m ²)
Realizowane na 31.03.2017r.	1	501	32 673
Planowane	0	0	0

- Wysoki poziom średnich zarobków
- Relatywnie wysokie ceny powierzchni mieszkaniowej

Gdynia			
Projekty	liczba projektów	Liczba lokali	PUM/PU (m ²)
Realizowane na 31.03.2017r.	2	291	16 600
Planowane	1	181	9 000

- Wysoki poziom średnich zarobków
- Rosnące ceny powierzchni mieszkaniowej



Katowice			
Projekty	liczba projektów	liczba mieszkań	PUM (m ²)
Realizowane na 31.03.2017r.	2	468	25 392
Planowane	0	0	0

- Stabilny rynek
- Wysoki poziom średnich zarobków
- Relatywnie niskie ceny nieruchomości
- Rozwijające się centrum biznesowe

Warszawa i okolice			
Projekty	liczba projektów	liczba lokali	PUM /PU (m ²)
Realizowane na 31.03.2017r.	11	3 168	132 524
Planowane	16	2 993	142 781

- Największy i najbardziej zróżnicowany rynek mieszkaniowy w Polsce
- Relatywnie wysokie ceny powierzchni mieszkaniowej
- Spółka posiada bogate doświadczenie na tym rynku

2 Dywersyfikacja produktowa na inwestycjach mieszkaniowych (stan na 31.03.2017 r.)

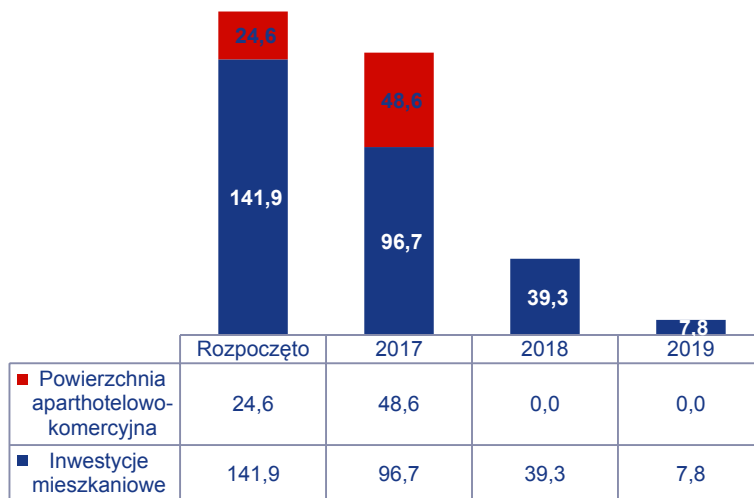
	 Mieszkania popularne	 O podwyższonym standardzie	 Aparthotele	 Domy jednorodzinne* i zabudowa szeregowa
Liczba inwestycji realizowanych	8	3	3	2
PU/PUM inwestycji realizowanych (m ²)	83 387	84 611	32 595	6 596
Liczba mieszkań/domów realizowanych ogółem	1 725	1 653	987	63
Liczba inwestycji planowanych	10	2	2	3
PU/PUM inwestycji planowanych (m ²)	52 338	61 846	17 016	20 581
Liczba mieszkań/domów planowanych	1 063	1 491	420	200

* Realizacja domów umożliwiła odzyskania wcześniej zaangażowanych środków i wygenerowanie nadwyżek gotówkowych.

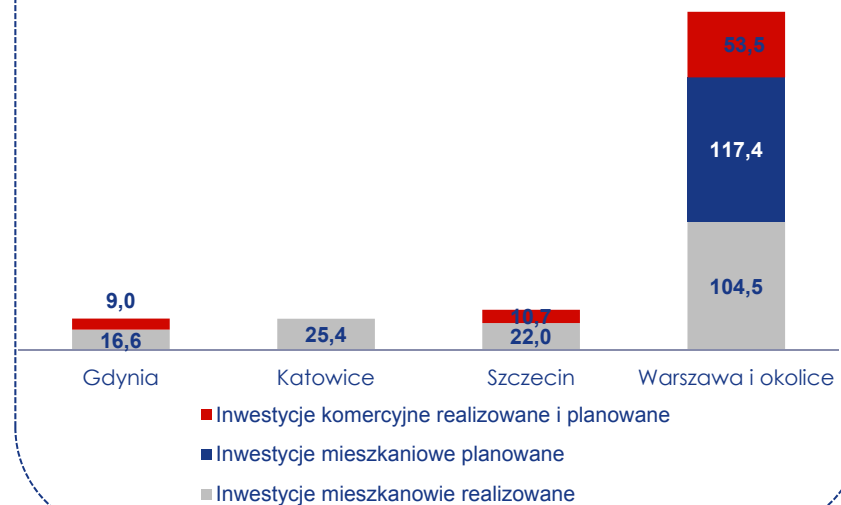
2 Rozbudowany i atrakcyjny bank ziemi

- Grupa JWCH w oparciu o **posiadany bank ziemi** realizuje i zamierza realizować 33 projekty deweloperskie na **7 602 lokale (w tym projekty na 4 428 lokali i apartoteli są w trakcie realizacji, a inwestycje na 3 174 lokali i apartoteli pozostają do uruchomienia)** o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej, apartotelu i komercyjnej – **359 010 tys. m² (w tym 207 189 tys. m² w trakcie realizacji)**
- W przypadku wszystkich planowanych na lata 2017-2019 projektów deweloperskich, Grupa JWCH jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym gruntu. W znacznej części planowanych projektów przeprowadziła także prace projektowe i przygotowawcze oraz jest już gotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Realizacja inwestycji finansowana będzie ze środków własnych, wpływów od klientów w przypadku rachunku powierniczego otwartego oraz z uzyskanego kredytu bankowego

Harmonogram rozpoczęcia sprzedaży* według PUM/PU (tys. m²) w okresie 2017-2019



PUM i PU (tys. m²) inwestycji realizowanych i planowanych na posiadanym banku ziemi



- Grupa większość inwestycji przeprowadza na rynku warszawskim, który cechuje się dużym popytem i wysokimi marżami

*tylko na bazie obecnie posiadanego banku gruntów

2 Inwestycje realizowane – stan na dzień 31.03.2017

- Na dzień 31.03.2017 Grupa realizowała **16 inwestycji deweloperskich** o łącznej powierzchni użytkowej **168 422 m²** i **38 767 m²** powierzchni apartotelowo-komercyjnej

Nazwa projektu	Miasto, w którym realizowany jest projekt	Segment rynku	PU(m ²)/Apart hotelowo komercyjna	Liczba lokali ogółem	Planowany początek sprzedaży (kwartał / rok)	Planowane zakończenie Inwestycji	% lokali sprzedanych	Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna	Warszawa	Mieszkania o podwyższonym standardzie	30 563	671	w toku	I kw. 2019	78%	4%
Zielona Dolina II etap II	Warszawa	Mieszkania popularne	25 360	570	w toku	II kw. 2018	14%	32%
Hanza Tower	Szczecin	Mieszkania o podwyższonym standardzie	21 952/ 10721	501	04.2017	II kw. 2019	Rozpoczęto w kwietniu	14%
Bliska Wola - Etap C	Warszawa	Mieszkania o podwyższonym standardzie	21 375	481	w toku	II kw. 2017	99%	83%
Bliska Wola - Etap C - Wola Invest	Warszawa	Aparthotel	0/14 559	458	w toku	III kw. 2017	98%	52%
Bliska Wola - Etap E - Wola Invest	Warszawa	Aparthotel	4 549/ 10 050	413	03.2017	I kw. 2019	8%	1%
Nowe Tysiąclecie etap III	Katowice	Mieszkania popularne	18 264	346	04.2017	II kw. 2019	14%	1%
Zielona Dolina II etap I	Warszawa	Mieszkania popularne	12 809	321	w toku	III kw. 2017	62%	95%
Bernadowo Park etap II	Gdynia	Mieszkania popularne	13 180	236	w toku	IV kw. 2017	33%	38%
Nowe Tysiąclecie, etap B1	Katowice	Mieszkania popularne	7 128	122	w toku	I kw. 2017	98%	100%
Jerozolimskie Invest	Warszawa	Aparthotel	0/ 3 437	116	05.2017	II kw. 2017	Rozpocznie się w maju	94%
Kamerata, Gdynia	Gdynia	Mieszkania popularne	3 420	55	w toku	I kw. 2019	71%	19%
Zielona Dolina III	Warszawa	Mieszkania popularne	2 269	54	w toku	IV kw. 2017	33%	64%
Villa Campina – domy	Kaputy k/Ożarowa Mazowieckiego	Zabudowa szeregową	4 588	42	w toku	II kw. 2017	81%	80%
Willa One	Warszawa	Mieszkania popularne	957	21	w toku	I kw. 2017	38%	100%
Domy Alicja	Kaputy k/Ożarowa Mazowieckiego	Zabudowa szeregową	2 008	21	w toku	I kw. 2019	52%	3%
Razem			168 422/ 38 767	4 428				

2

Inwestycje planowane do uruchomienia stan na dzień 31.03.2017



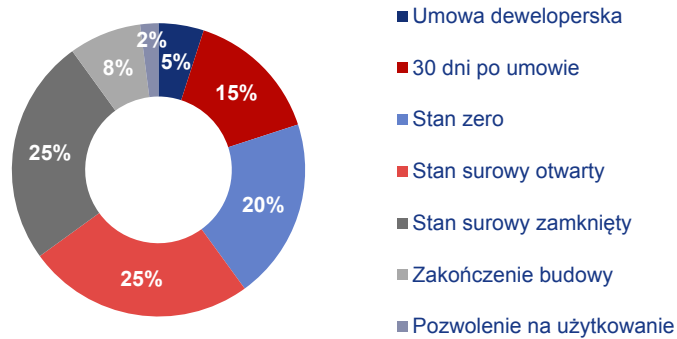
Grupa przygotowuje 17 nowych inwestycji mieszkaniowych i apartotelowych na łączną liczbę 3 174 lokali o łącznej powierzchni 151 781 m²

Nazwa projektu	Miasto	PUM/ PU(m ²)	Powierzchnia komercyjna (m ²)	Liczba lokali ogółem	Planowane rozpoczęcie inwestycji	Planowane zakończenie Inwestycji	Status planistyczny gruntu
Bliska Wola etap D (mieszaniowo-aparthotelowo-komercyjny)	Warszawa	25 297	17 409	1 073	IV kw. 2017	II kw.2020	Jest MPZP**, w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę
Bliska Wola etap D (mieszaniowy)	Warszawa	19 180	-	418	IV kw. 2017	II kw.2020	Jest MPZP**, w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę
Berensona	Warszawa	11 855		264	III kw. 2017	II kw.2019	Jest MPZP**, Pozwolenie na budowę - zawieszono postępowanie
Pileckiego – Aparthotel	Warszawa		8 016	239	II kw. 2017	I kw.2019	Jest MPZP**, w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę
Antoniewska	Warszawa	13 763		221	IV kw. 2018	IV kw.2020	brak MPZP**, oczekiwanie na uchwalenie MPZP**
Spokojna	Gdynia		9 000	181	IV kw. 2017	III kw.2019	Jest MPZP**, w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę
Domy etap VI i dalsze	Kaputy k/Ożarówka Mazowieckiego	15 675		150	etapami od I kw. 2018	etapami od IV kw.2018 do II kw.2020	Jest MPZP**, w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę
Mikołaja Trąby	Warszawa	5 500		122	II kw. 2018	III kw.2019	Jest MPZP**, w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę
Lewandów Park III etap I	Warszawa	4 834		103	IV kw. 2017	II kw.2019	Jest MPZP**, w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę
Odkryta II	Warszawa	4 158		82	IV kw. 2018	IV kw.2020	brak MPZP**, na etapie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy
Lewandów Park IV	Warszawa	2 990		81	III kw. 2017	II kw.2019	Jest MPZP**, Wydane pozwolenie (nie ostateczne)
Lewandów Park III etap II	Warszawa	2 538		77	II kw. 2018	I kw.2020	Jest MPZP**, w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę
Aluzyjna II	Warszawa	3 670		68	IV kw. 2018	IV kw.2020	brak MPZP**, na etapie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy
Aluzyjna I	Warszawa	1 850		32	IV kw. 2018	IV kw.2020	brak MPZP**, na etapie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy
Domy etap V	Kaputy k/Ożarówka Mazowieckiego	2 878		30	IV kw. 2017	IV kw.2018	Jest MPZP**, w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę
Domy etap IV	Kaputy k/Ożarówka Mazowieckiego	2 028		20	IV kw. 2017	IV kw.2018	Jest MPZP**, w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę
Nowodworska	Warszawa	1 180*		13	IV kw. 2017	III kw.2019	Wydane WZ***, w trakcie prac projektowych
		117 396	34 425	3 174			

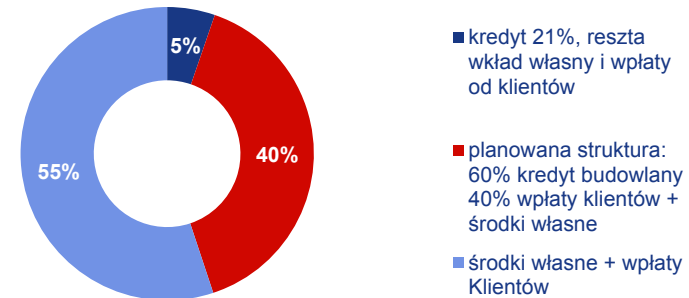
* Dane dotyczące inwestycji są na etapie uzgadniania projektu, ** Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, *** Warunki Zabudowy

2 Inwestycje planowane do uruchomienia na 31.03.2017

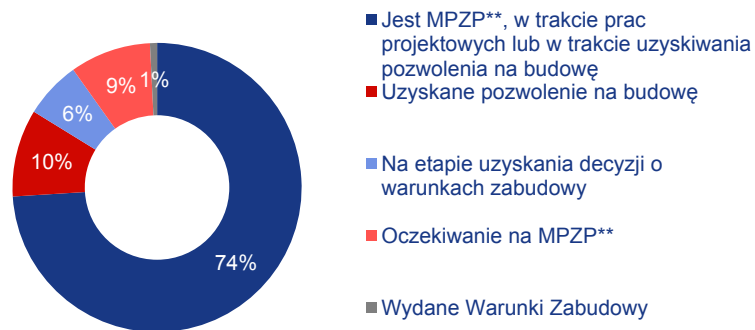
Standardowy harmonogram wpłat Klientów dla inwestycji mieszkaniowych



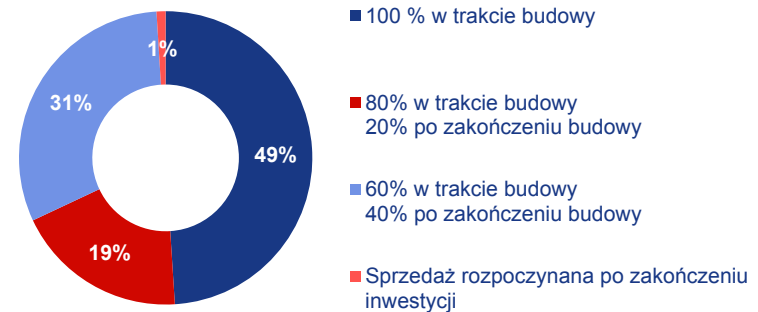
Planowana struktura finansowania projektów na dzień 31.03.2017 według PU/PUM



Status planistyczny gruntu (% według PU) na dzień 31.03.2017

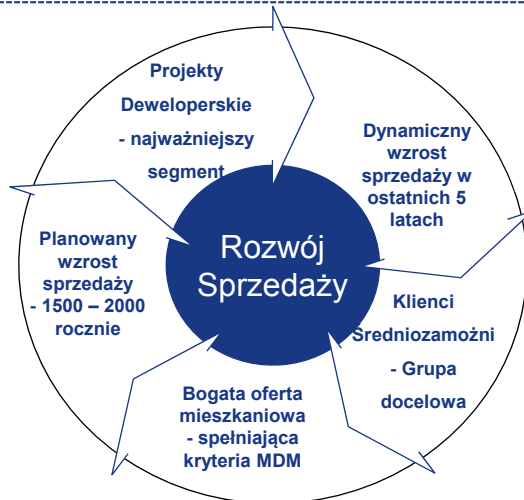


Zakładane tempo sprzedaży inwestycji deweloperskich (% według PU)

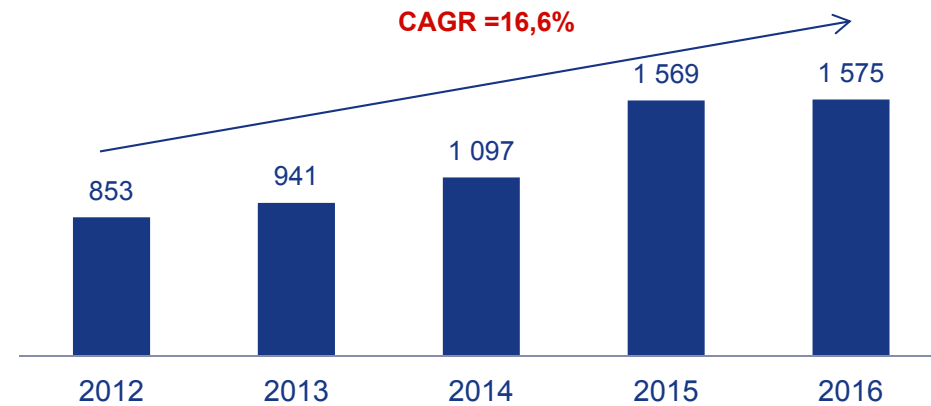


2 Dynamiczny rozwój sprzedaży

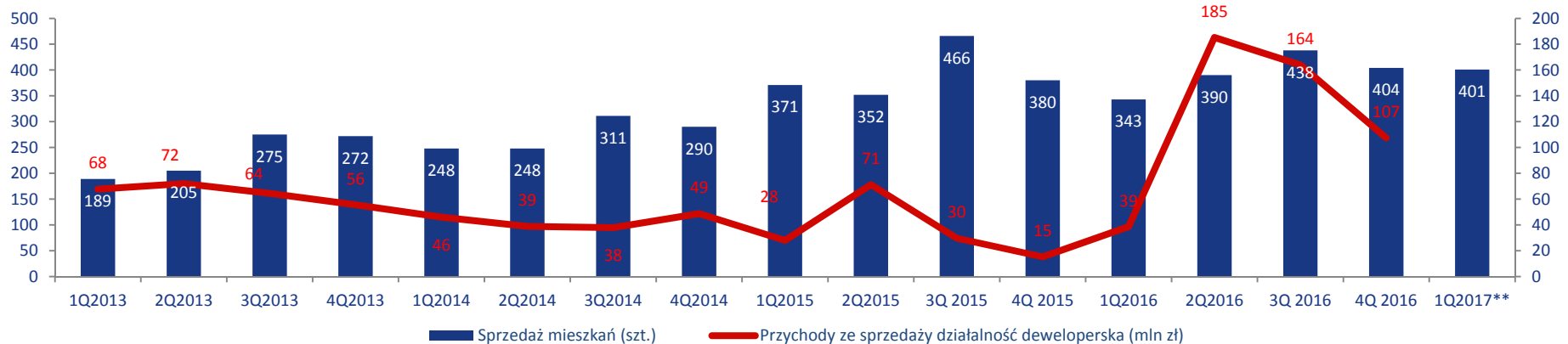
Najważniejsze tendencje w sprzedaży



Sprzedaż lokali na podstawie zawartych umów deweloperskich – liczba mieszkań

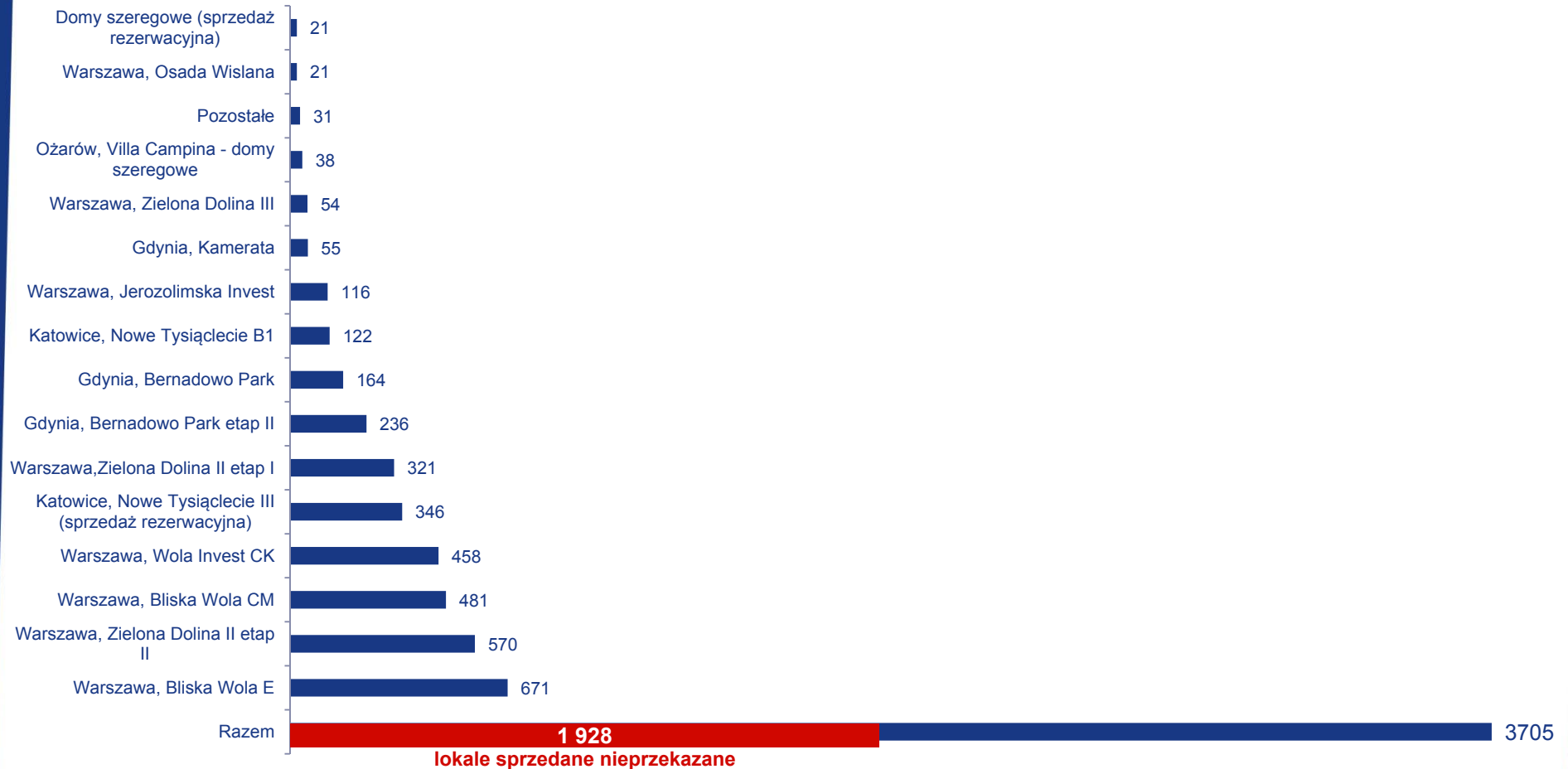


Kwartalne wyniki sprzedaży mieszkań* na tle kwartalnych przychodów ze sprzedaży z działalności deweloperskiej Grupy (mln zł)



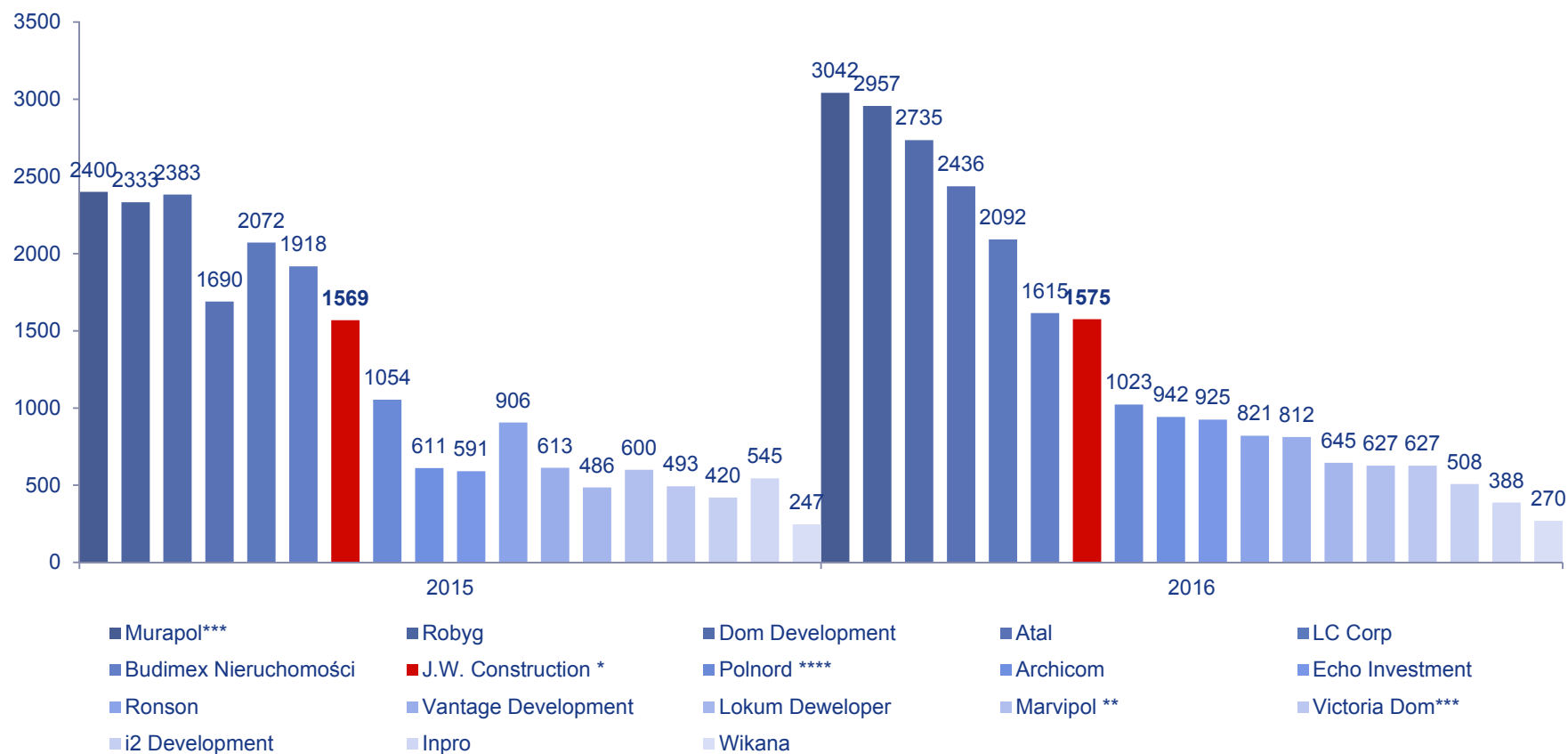
* sprzedaż brutto; ** wstępne wyniki za 1 kwartał 2017 roku

2 Lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach - stan na dzień 31.12.2016r.



- Zgodnie z przyjętymi przez Spółkę zasadami rachunkowości, rozpoznanie przychodów w segmencie deweloperskim następuje po spełnieniu następujących warunków: (i) zakończeniu budowy oraz (ii) odbiorze lokalu protokołem przekazania
- Spółka posiadała według stanu na dzień 31.12.2016r. **3 705 lokali** będące do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach **z tego 1 928 lokali** było **sprzedane**
- Spółka posiadała w ofercie **na dzień 31.12.2016r. do sprzedaży 1 777 lokali**

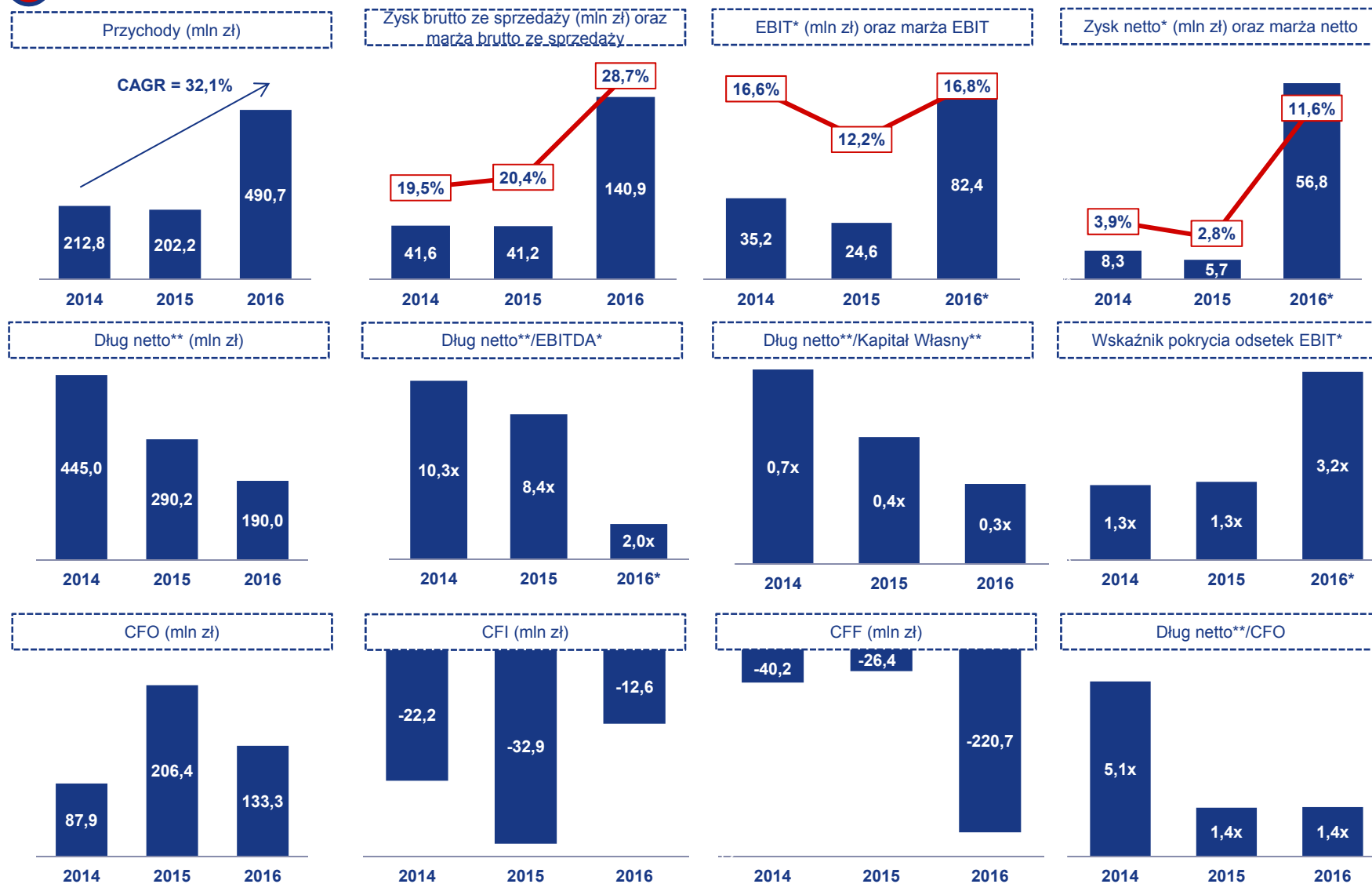
3 Sprzedaż mieszkań na tle konkurencji



J.W. Construction Holding S.A. znajduje się w czołówce deweloperów mieszkaniowych w Polsce według liczby sprzedaży mieszkań

* sprzedaż brutto; ** od stycznia 2016 r. Marvapol raportuje wolumen sprzedaży lokali wg umów opłaconych; *** spółki notowane na rynku Catayst; **** sprzedaż ważona udziałem Polnord w spółkach zależnych. Źródło: bankier.pl

4 Podstawowe dane oraz wskaźniki finansowe



* EBIT, zysk netto za 2016 został skorygowany o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2009-2013 r. wraz z odsetkami, o utworzoną przez Spółkę, zgodnie z zasadą ostrożności rezerwą w wysokości 9.230.000 zł dotyczącą opłat za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położoną w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2014 – 2016 wraz z odsetkami oraz o dokonanie aktualizacji odpisu należności na kwotę około 8 mln zł. **Rzeczywiste wartości EBIT i zysku netto zostały zaprezentowane na kolejnym slajdzie.** ** Dług netto i kapitały własny zostały skorygowane o obligacje na kwotę 51,5 mln co jest zgodne z założeniami zawartymi w WEO.

4 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat

W mln zł	2014	2015	2016
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	212,8	202,2	490,7
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	171,3	160,9	349,9
Zysk brutto ze sprzedaży	41,6	41,2	140,9
Koszty sprzedaży	19,0	18,1	24,9
Koszty ogólnego zarządu	14,7	14,7	19,6
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	28,4	31,3	-7,5
Zysk ze sprzedaży	36,2	39,8	88,9
Pozostałe przychody operacyjne	6,0	3,2	3,8
Pozostałe koszty operacyjne	7,0	18,4	A 49,5
Zysk z działalności operacyjnej	35,2	24,6	43,1
Przychody finansowe	4,5	1,8	3,5
Koszty finansowe	28,0	19,1	B 26,0
Zysk brutto	11,9	7,3	20,6
Podatek dochodowy	3,5	1,5	C -4,3
Zysk netto	8,3	5,7	25,0

CAGR [14'-16']
[32,1%]

CAGR [14'-16']
[50,2%]

CAGR [14'-16']
[34,9%]

CAGR [14'-16']
[44,4%]

Podstawowe wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności	2014	2015	2016
Marża brutto ze sprzedaży	19,5%	20,4%	28,7%
Marża EBIT	16,6%	12,2%	8,8%
Marża EBIT oczyszczona*	16,6%	12,2%	16,8%
Marża netto	3,9%	2,8%	5,1%
Marża netto oczyszczona*	3,9%	2,8%	11,6%

Komentarz

- A** Wzrost pozostałych kosztów operacyjnych był wynikiem zdarzenia jednorazowego tj. zapłaty opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jednego z gruntów spółki za lata 2009-2013 (14,1 mln zł), utworzenia rezerwy na ten cel za lata 2014 – 2016 (9,23 mln zł) oraz dokonania aktualizacji odpisu należności w kwocie prawie 8 mln zł.
- B** Wzrost kosztów finansowych był wynikiem zdarzenia jednorazowego tj. zapłaty odsetek od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jednego z gruntów spółki za lata 2009-2013 (prawie 8 mln zł)
- C** Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – straty podatkowe, które zostaną odliczone w przyszłych okresach

* EBIT, zysk netto za 2016 został skorygowany o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2009-2013 r. wraz z odsetkami, o utworzoną przez Spółkę, zgodnie z zasadą ostrożności rezerwą w wysokości 9.230.000 zł dotyczącą opłat za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2014 – 2016 wraz z odsetkami oraz o dokonanie aktualizacji odpisu należności na kwotę około 8 mln zł

4 Skonsolidowany Bilans

Bilans w mln zł

	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31
AKTYWA TRWAŁE	904,8	865,5	658,3
Wartości niematerialne	13,8	12,7	12,5
Rzeczowe aktywa trwałe	388,9	409,4	403,9
Nieruchomości inwestycyjne	434,6	405,3	A 197,6
Inne aktywa finansowe	36,8	1,2	1,6
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30,3	33,9	39,7
Należności handlowe oraz pozostałe należności	0,4	3,0	3,1
AKTYWA OBROTOWE	545,5	832,1	845,1
Zapasy	31,1	30,2	30,3
Kontrakty budowlane	392,0	507,7	B 627,5
Należności handlowe oraz pozostałe należności	68,8	55,6	48,5
Inne aktywa finansowe	1,9	37,1	40,5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41,3	188,4	88,3
Rozliczenia międzyokresowe	10,4	13,0	10,0
AKTYWA RAZEM	1 450,2	1 697,6	1 503,4
KAPITAŁ WŁASNY	627,2	626,6	653,2
Kapitał podstawowy	17,8	17,8	17,8
Kapitał z aktualizacji wyceny	7,5	7,5	7,5
Pozostałe kapitały	609,0	632,3	652,5
Niepodzielony wynik finansowy	-15,4	-36,6	-49,6
Zysk/ strata netto	8,3	5,7	25,0
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	522,9	450,0	337,0
Kredyty i pożyczki	194,0	161,9	169,5
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28,1	37,9	37,4
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	0,2	0,2	0,2
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	55,4	55,0	54,8
Inne zobowiązania	245,2	195,0	75,1
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	300,2	621,0	513,2
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	60,0	54,6	46,1
Kontrakty budowlane	118,6	353,5	336,2
Kredyty i pożyczki	82,2	46,9	22,8
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15,0	16,5	24,3
Inne zobowiązania	24,5	149,5	83,8
PASYWA RAZEM	1 450,2	1 697,6	1 503,4

Analiza zadłużenia

	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31
Zadłużenie odsetkowe:	537,8	530,1	329,8
<365 dni	106,6	196,4	106,7
>365 dni	434,4	352,0	239,6
Gotówka i ekwiwalenty:	41,3	188,4	88,3
Dług netto:	496,5	341,7	241,5
Kapitał własny:	627,2	626,6	653,2
Dług netto/ Kapitał własny	0,79x	0,55x	0,37x

- Spółka sukcesywnie zmniejsza poziom długu netto. JWCH generuje dodatnie przepływy z działalności operacyjnej, których poziom pozwala na zwiększenie salda gotówki i spłatę zobowiązań odsetkowych
- Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych wynoszą ok. 76 mln zł a długoterminowe ok. 52 mln zł

Komentarz

- A** W związku z wysokim popytem na mieszkania, Spółka przygotowuje kolejne inwestycje na posiadanych przez siebie gruntach, które pierwotnie były ujmowane jako składniki nieruchomości inwestycyjnych m.in. inwestycje: Bliska Wola etap E i Jerozolimska Invest w Warszawie, Hanza Tower w Szczecinie, Bernadowo Park etap II i Kamerata w Gdyni
- B**

4 Nieruchomości inwestycyjne

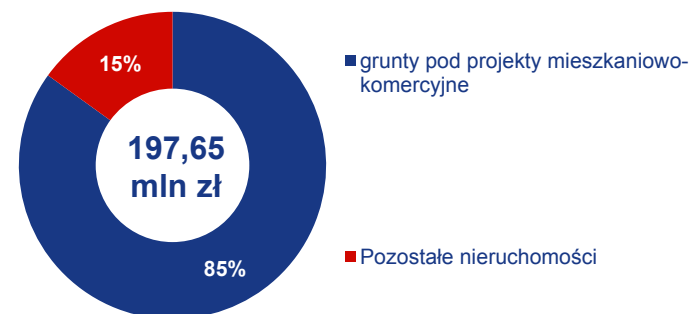
Wpływ na wyniki finansowe Grupy

- ❑ Nieruchomości w zależności od ich przeznaczenia lub bieżącego wykorzystania, ujmowane są w bilansie, jako rzeczowe aktywa trwałe, bądź jako nieruchomości inwestycyjne
- ❑ Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości, Grupa stosuje model wyceny wg wartości godziwej (zgodnie z MSR)
- ❑ W okresie 2013 – II kw. 2015 r. JWCH wykazywała zyski z tytułu aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w szczególności grunty pod projekty komercyjne oraz o nieokreślonym przeznaczeniu

Podział na projekty

- ❑ Nieruchomości inwestycyjne o wartości **197,6 mln zł** obejmowały m.in.:
- ❑ grunty o wartości **167,9 mln zł** :
 - ❑ pod projekty **mieszaniowo-komercyjne** - 128,2 mln zł.
 - ❑ inwestycje komercyjne – wartość gruntów –39,7 mln zł.
- ❑ Pozostałe (wartość bilansowa ok. **29,7 mln zł**) - grunty o różnej charakterystyce, możliwa realizacja projektów deweloperskich/komercyjnych

Struktura nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31.12.2016 r.

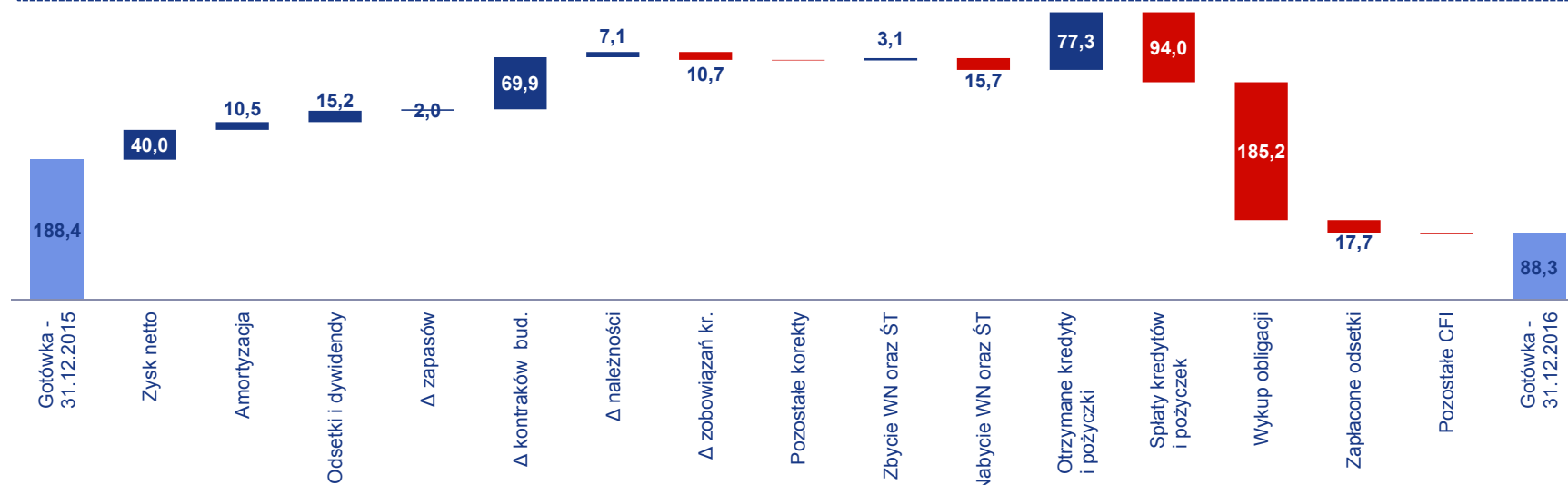


Podsumowanie

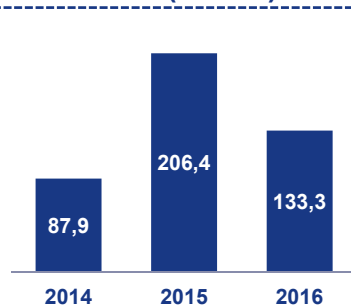
- ❑ Znaczący portfel nieruchomości inwestycyjnych stanowi potencjalne źródło płynności Grupy w przypadku, potrzeby pozyskania środków pieniężnych przed datą ukończenia projektów mieszkaniowych
- ❑ Również znaczący majątek trwały stanowi potencjalne źródło płynności Grupy w przypadku, potrzeby pozyskania środków pieniężnych przed datą ukończenia projektów mieszkaniowych

4 Analiza przepływów pieniężnych

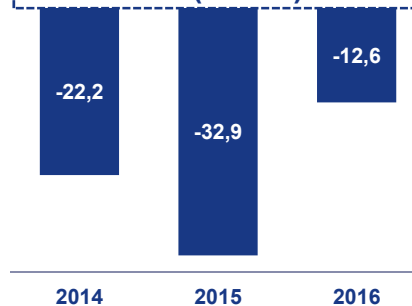
Rachunek przepływów pieniężnych za 2016 rok



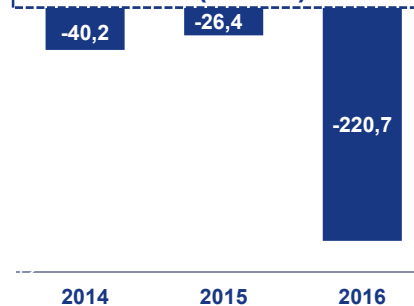
CFO (mln zł)



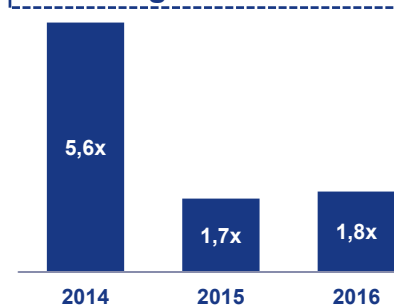
CFI (mln zł)



CFF (mln zł)



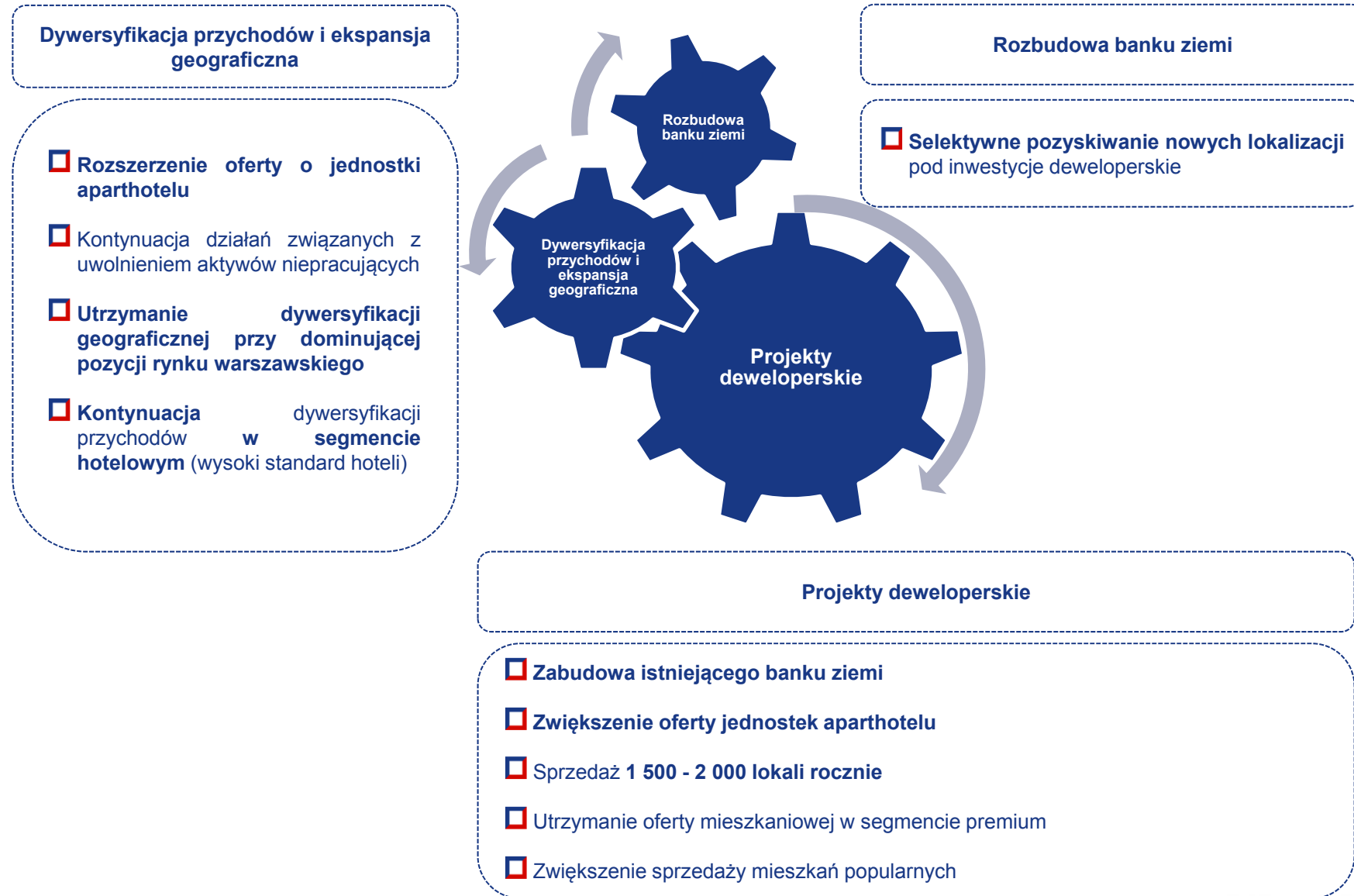
Dług netto/CFO



Komentarz

- Umiejętne zarządzanie kapitałem obrotowym, w warunkach rosnących wyników sprzedaży, pozwoliło w 2016 roku na wygenerowanie wysokich przepływów z działalności operacyjnej
- Wygenerowane przepływy z działalności operacyjnej posłużyły do znaczącej redukcji zadłużenia odsetkowego.

5 Strategia rozwoju



6 Budownictwo (roboty budowlano-montażowe)

Grupa Kapitałowa, za pośrednictwem spółki zależnej J.W. Construction Sp. z o.o., realizuje w generalnym wykonawstwie poszczególne projekty, świadczy usługi w zakresie produkcji budowlano-montażowej, prefabrykacji materiałów budowlanych oraz produkcji galanterii betonowej. J.W. Construction Sp. z o.o. posiada własną kadrę techniczną, własny sprzęt budowlany, w tym dźwigi budowlane, które może wynajmować wykonawcom poszczególnych projektów. Zakres usług świadczonych w procesie realizacji projektów deweloperskich obejmuje między innymi:

Pełnienie funkcji generalnego wykonawcy w projektach deweloperskich Grupy

Roboty budowlano – montażowe i produkcja budowlana

- ❑ Głównym odbiorcą usług budowlanych świadczonych przez J.W. Construction Sp. z o.o. jest J.W. Construction Holding S.A., dla której wykonuje większość projektów w różnych rejonach Polski. Posiadanie przez Grupę Kapitałową znacznego potencjału w zakresie produkcji budowlano-montażowej umożliwia także realizację projektów dla podmiotów zewnętrznych, głównie na rynku warszawskim
- ❑ Spółka J.W. Construction Sp. z o.o. jest także producentem galanterii betonowej oraz prefabrykowanych elementów dla budownictwa. Wśród głównych produktów tej spółki są: ekrany akustyczne, płyty nośne pod ekrany akustyczne, płyty drogowe, stropy filigranowe, biegi schodowe proste, ściany prefabrykowane, wyroby zbrojarskie
- ❑ Znaczna część galanterii betonowej oraz elementów prefabrykowanych sprzedawana jest do podmiotów spoza Grupy
- ❑ Grupa kontynuuje działania w oparciu wykonawców zewnętrznych, wyłanianych w drodze negocjacji, nad którymi nadzór pełnić będzie spółka J.W. Construction Sp. z o.o.

6 Działalność Hotelarska

Obecnie baza hotelowa obejmuje 3 hotele klasy turystycznej zgrupowane w ramach sieci „Hotele 500” zlokalizowane w Zegrzu k. Warszawy, Tarnowie Podgórnym, Strykowie oraz czterogwiazdkowe obiekty hotelowe o charakterze centrum hotelowo-konferencyjno-rekreacyjnym: „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju oraz w budowie 4* hotel Dana w Szczecinie. Obiekt w Zegrzu jest dzierżawiony, pozostałe obiekty są własnością Spółki.

Nazwa obiektu / lokalizacja	Klasa obiektu	Liczba pokoi
Hotel 500 / Zegrze	Hotel turystyczny 3*	128
Hotel 500 / Stryków	Hotel turystyczny 2*	115
Hotel 500 / Tarnowo Podgórne	Hotel turystyczny 3*	170
Hotel Czarny Potok Resort & SPA / Krynica Zdrój	Hotel 4*, centrum konferencyjne, centrum rekreacyjne	237
Hotel Dana / Szczecin	Hotel 4*, centrum konferencyjne, centrum rekreacyjne	100

Hotel 500

Zakres usług:

- Organizowanie szkoleń, konferencji oraz imprez integracyjnych dla klientów biznesowych
- Tradycyjne usługi hotelowe - noclegi i usługi gastronomiczne

Lokalizacja:

- Hotele położone są w atrakcyjnych lokalizacjach zarówno pod względem turystycznym jak i biznesowym

Hotel Dana Business&Conference

Zakres usług:

- Tradycyjne usługi hotelowe – noclegi i usługi gastronomiczne w klasie premium
- Organizowanie szkoleń, konferencji oraz imprez integracyjnych dla klientów biznesowych
- Centrum SPA

Lokalizacja:

- Hotel zlokalizowany w centrum Szczecina z wyjątkową architekturą z początku XX wieku

Hotel „Czarny Potok Resort & SPA”

Zakres usług:

- Tradycyjne usługi hotelowe – noclegi i usługi gastronomiczne w klasie premium
- Organizowanie szkoleń, konferencji oraz imprez integracyjnych dla klientów biznesowych
- Basen oraz centrum SPA
- Balneologia i kosmetologia

Strategia działania hotelu opiera się na wykorzystaniu potencjału obiektu w zakresie obsługi dużych imprez konferencyjnych jak również przyciągnięciu turystów oczekujących komfortowych warunków pobytu oraz usług dodatkowych oferowanych przez centrum SPA

6 Model Biznesowy – Pozostałe segmenty

Zarządzanie nieruchomościami

Zakres usług:

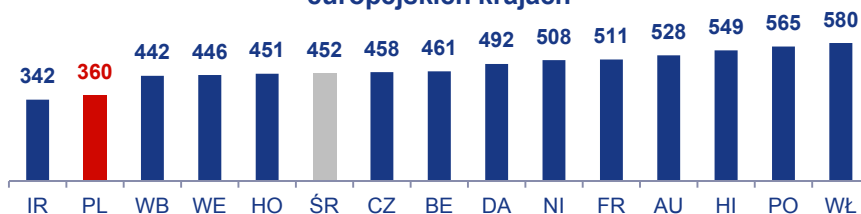
- Usługi posprzedażne związane z zapewnieniem prawidłowego przebiegu procesu zasiedlania nieruchomości począwszy od wydania poszczególnych lokali, przeniesienia ich własności, aż po przekazanie nieruchomości powołanym wspólnotom mieszkaniowym
- Spółka pełni funkcję administratora nieruchomości zwykle w okresie do 12 miesięcy od zakończenia projektu. Czas ten jest niezbędny do powołania, ukonstytuowania i wdrożenia prawidłowego funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Po tym okresie wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzję o kontynuowaniu współpracy ze Spółką bądź też wybiera innego administratora

Towarzystwo Budownictwa Społecznego (TBS)

- TBS Marki Sp. z o.o. została zawiązana jako towarzystwo budownictwa społecznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Niektórych Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego. Spółka działa w oparciu o formułę Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS)
- TBS Marki Sp. z o.o. zrealizowała budowę mieszkań czynszowych na wynajem dla osób średniozamożnych w oparciu o preferencyjne kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (70%) oraz wpłaty partycypacyjne (30%). Po zakończeniu inwestycji TBS Marki Sp. z o.o. zarządza i administruje posiadanymi zasobami mieszkaniowymi. Spółka była inwestorem czterech inwestycji: „Lisi Jar”, „Marki V”, „Warszawa Białoleka (TBS)” oraz „Sochaczew, ul. Piłsudskiego (TBS)” i aktualnie administruje tymi nieruchomościami

6 Polski rynek budownictwa mieszkaniowego na tle europejskiego

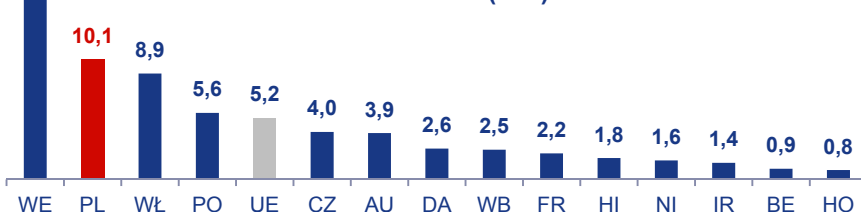
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w poszczególnych europejskich krajach



Średnia liczba mieszkań na 1000 mieszkańców wyniosła 452 w 2014 roku w grupie analizowanych krajów

Polska ze średnią 360 mieszkań na 1000 mieszkańców zajęła 15 miejsce w analizowanej grupie krajów co oznacza, że występuje **deficyt mieszkań w Polsce**

Wskaźnik deprywacji mieszkaniowej w wybranych krajach w 2013 roku (w%)

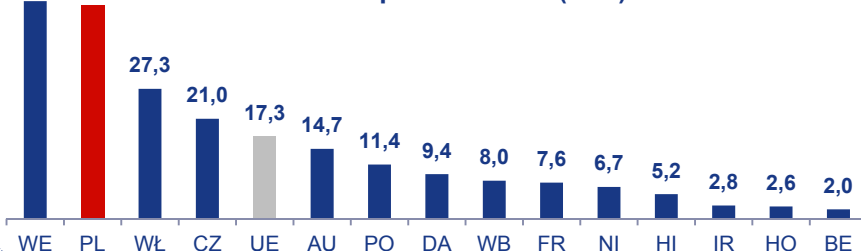


Wskaźnik deprywacji mieszkaniowej w Polsce w 2013 roku wyniósł 10,1% co oznacza, że około 4 mln ludzi w Polsce żyje w przeludnionych mieszkaniach o niskich walorach funkcjonalnych.

Jest to jeden z najgorszych wyników w UE. Gorzej jest tylko w Rumunii (23%), Węgrzech (17,6%), Litwie (16,3%) i w Bułgarii (13,0%).

Wraz z bogaceniem się społeczeństwa polskiego, obywatele będą dążyć do poprawy warunków mieszkalnych

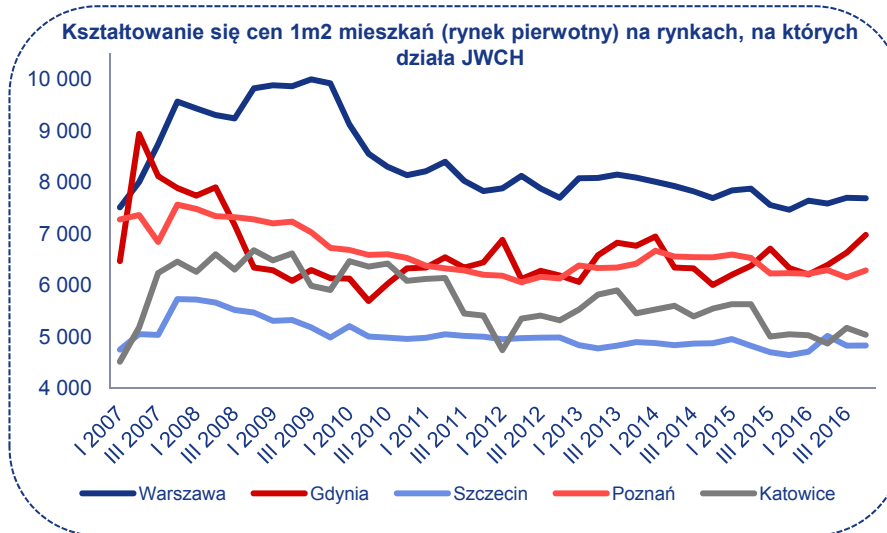
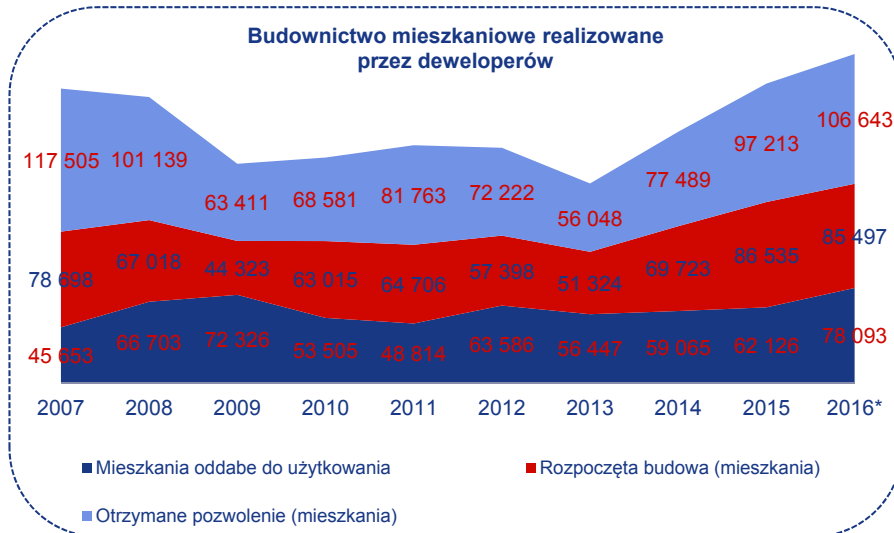
Wskaźnik przeludnienia (w %)



Wskaźnik przeludnienia określa odsetek osób zajmujących przeludnione mieszkania, biorąc pod uwagę liczbę pomieszczeń dostępnych w gospodarstwie domowym, wielkość gospodarstwa domowego oraz wiek jego członków i ich sytuację rodzinną

W 2013r. w przeludnionych mieszkaniach żyło około 17,3% ludności UE-28

6 Polski rynek mieszkaniowy



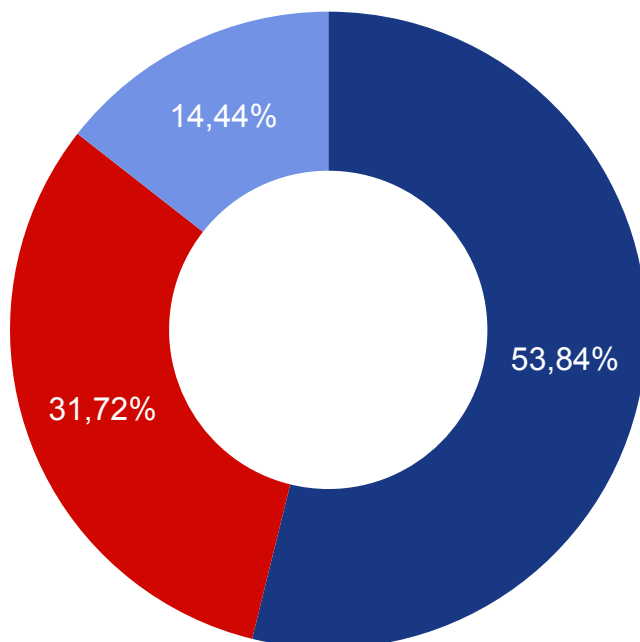
- Rynek budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez deweloperów sukcesywnie kurczył się, począwszy od roku 2007
- Rynek ten zaliczył swój dołek w 2013 roku
- Od tego czasu rynek zaczął rosnąć co widać po wynikach za rok 2014, 2015 i 2016*
- Jest to związane z malejącymi stopami procentowymi (niski koszt kredytu), wprowadzaniem programów rządowych wspierających budowę mieszkań („Mieszkanie dla Młodych”, „Rodzina na Swoim”), wprowadzeniem regulacji S i T oraz relatywnie niskimi cenami 1m² powierzchni mieszkań
- Należy zwrócić uwagę na skokowy wzrost liczby rozpoczętych budów oraz otrzymanych pozwoleń co wskazuje, że rynek widzi szanse na dalszą poprawę

- Podobnie jak w przypadku liczby mieszkań, również i ceny 1 m² notowały systematyczny spadek od 2008 roku (prócz Warszawy, gdzie ceny zaczęły spadać dopiero w 2010 roku)
- Na większości rynków ceny zanotowały dołek na przełomie 2012 i 2013 roku
- Od tego czasu ceny na rynkach, na których działa Spółka, zaczęły się stabilizować a potem nieznacznie rosnąć
- Ekspert (REAS) oczekują dalszej stabilizacji cen lub nieznacznych wzrostów, które mogą być hamowane ze względu na limity w programie „Mieszkanie dla Młodych”

* GUS, wstępne dane za rok 2016 z dnia 19.01.2017r.

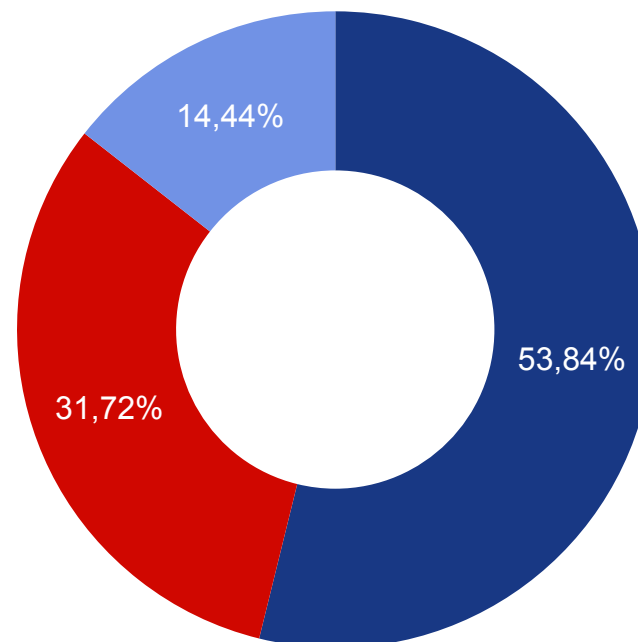
6 Akcjonariat

Według liczby akcji



- EHT SA (w 100 % podmiot zależny od Józefa Kazimierza Wojciechowskiego)
- Józef Kazimierz Wojciechowski
- Pozostali

Według liczby głosów



- EHT SA (w 100 % podmiot zależny od Józefa Kazimierza Wojciechowskiego)
- Józef Kazimierz Wojciechowski
- Pozostali