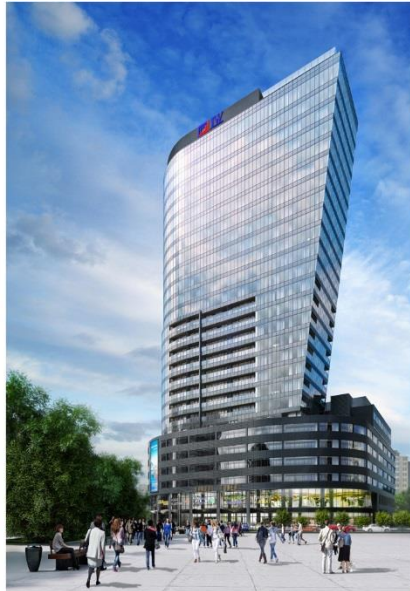


# PREZENTACJA SPÓŁKI J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A.



WARSZAWA, 10 PAŹDZIERNIK 2017



## Zastrzeżenie prawne

Niniejsze opracowanie zostało przygotowane przez spółkę JW. Construction Holding SA. z siedzibą w Ząbkach („JWCH”) i ma charakter wyłącznie informacyjny i jej celem jest przedstawienie wyselekcjonowanych informacji dotyczących JWCH.

Informacje zawarte w materiale zostały opracowane przy wykorzystaniu źródeł, które Emitent uznaje za wiarygodne i sprawdzone. Pomimo, iż przy sporządzeniu dokumentu dołożono należytej staranności, należy mieć na względzie, iż może on nie zawierać wszystkich informacji istotnych dla oceny Spółki.

Niniejsze opracowanie ma wyłącznie charakter informacyjny i nie ma na celu nakłaniania do nabycia lub zbycia jakichkolwiek instrumentów finansowych. W żadnym przypadku nie stanowi oferty ani zaproszenia, jak również podstaw do podjęcia decyzji w przedmiocie inwestowania w instrumenty finansowe JWCH.

# 1 Podsumowanie

## Atrakcyjny bank gruntów

- ❑ Zabudowa posiadanego banku gruntów, w tym **4 447 lokali w trakcie realizacji i 3 914 lokali planowanych** do uruchomienia
- ❑ Obecnie **posiadany bank ziemi pozwoli** na realizację nowych projektów deweloperskich w **horyzoncie 3-3,5 letnim**, dodatkowo spółka prowadzi działania zmierzające do zakupu nowych gruntów
- ❑ Uruchamianie 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 76 projektów**, łącznie na **blisko 27 000 lokali**
- ❑ 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 2014-2017 pozwoliło na **znaczącą redukcję zadłużenia odsetkowego (w okresie XII.2014r.-VI.2017r. o około 275 mln zł)**

## Potencjał Spółki

- ❑ Na dzień 30.09.2017 roku Spółka **posiadała 2 521 lokali sprzedanych i nieprzekazanych**, w ofercie do **sprzedaży 1 507 lokali oraz 116 lokali zakończonych** ale jeszcze nie wprowadzonych do oferty
- ❑ Grupa przygotowuje **22 nowe inwestycje** mieszkaniowe i apartotelowe na łączną liczbę **3 914 lokali**
- ❑ Znaczący **majątek trwały (ponad 400 mln zł) oraz nieruchomości inwestycyjne (ponad 186 mln zł) stanowią potencjalne źródło płynności Grupy** w przypadku potrzeby pozyskania środków pieniężnych przed datą ukończenia projektów mieszkaniowych

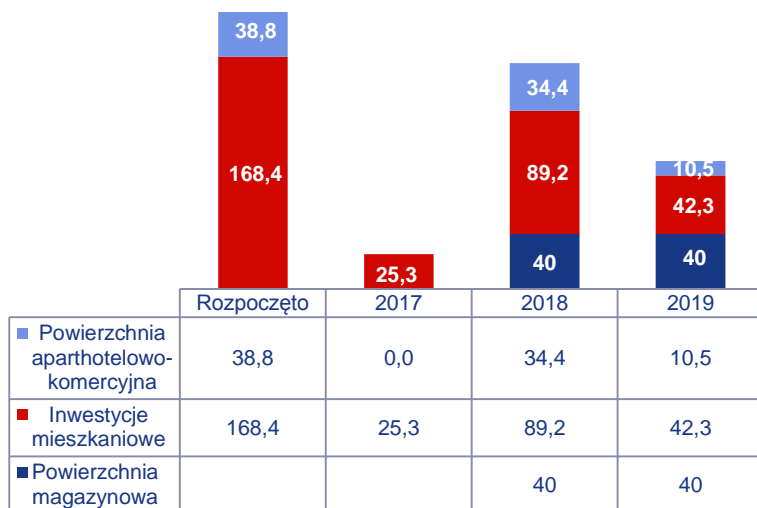
## Dywersyfikacja przychodów

- ❑ Grupa prowadzi działalność operacyjną w **5 segmentach (działalność deweloperska, budowlana hotelarska, TBS i zarządzanie nieruchomościami)** i jest obecna w **5 aglomeracjach miejskich** w Polsce
- ❑ Rozszerzenie oferty o budowę **jednostek apartotelowych** i zarządzanie nimi
- ❑ Spółka posiada w ofercie **mieszkania zarówno z segmentu popularnego jak i premium**
- ❑ **Wejście w rynek centrów logistycznych**, na bazie posiadanych w portfelu pozostałych gruntów (gdzie niemożliwa jest zabudowa mieszkaniowa)

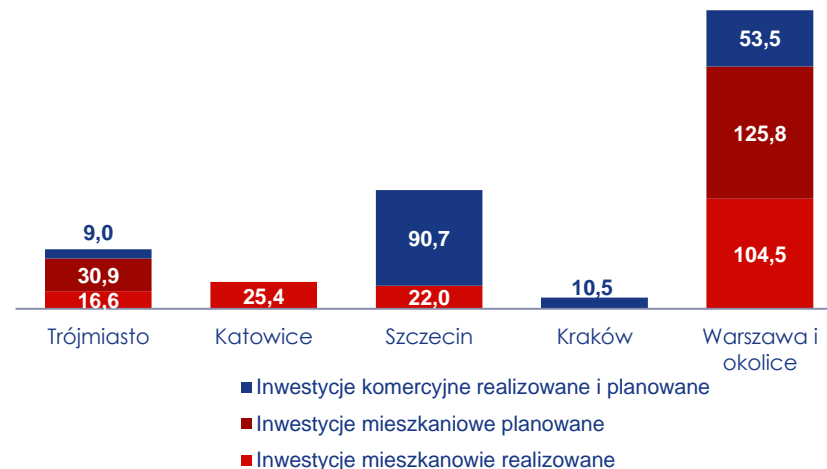
## 2 Rozbudowany i atrakcyjny bank ziemi

- Grupa JWCH w oparciu o posiadany bank ziemi realizuje i zamierza realizować 38 inwestycji na 8 361 lokali (w tym projekty na 4 447 lokali i aparthoteli są w trakcie realizacji, a inwestycje na 3 914 lokali i aparthoteli pozostają do uruchomienia) o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej, aparthotelowo-komercyjnej i magazynowej – 488 873 m<sup>2</sup> (w tym 207 189 m<sup>2</sup> realizowane w I półroczu br.)
- 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
- Grupa w II kw. 2017 r. zawarła przedwstępne umowy na zakup nieruchomości gruntowych w Gdańsku, przy ul. Starowiejskiej 67 o łącznej powierzchni 0,9693 ha oraz przy ul. Jesionowej o łącznej powierzchni 0,3136 ha, jak również wygrała przetarg nieruchomości w Krakowie przy ul. Wielopole 19-21, ul. Dietla 86, 88 i 90

Harmonogram rozpoczęcia sprzedaży według PUM/PU (tys. m<sup>2</sup>) w okresie 2017-2019



PUM i PU (tys. m<sup>2</sup>) inwestycji realizowanych i planowanych na posiadanym banku ziemi



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

## 2 Inwestycje realizowane na 30.06.2017

Na dzień 30.06.2017 Grupa realizowała 16 inwestycji deweloperskich o łącznej powierzchni użytkowej 168 422 m<sup>2</sup> i 38 767 m<sup>2</sup> powierzchni apartotelowo-komercyjnej

Nazwa projektu	Miasto, w którym realizowany jest projekt	Segment rynku	PUM/Apartotelowo komercyjna	Liczba lokali ogółem	Planowane zakończenie Inwestycji	% lokali sprzedanych Na 30.09.2017	Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych Na 30.09.2017
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna	Warszawa	Mieszkania o podwyższonym standardzie	30 563	671	1 kw.2019	89%	24%
Zielona Dolina II etap II	Warszawa	Mieszkania popularne	25 360	570	2 kw.2018	24%	57%
Hanza Tower	Szczecin	Mieszkania o podwyższonym standardzie	21 952/ 10 721	501	2 kw.2019	28%	18%
Bliska Wola - Etap C*	Warszawa	Mieszkania o podwyższonym standardzie	21 375	481	3 kw. 2017	100%	100%
Bliska Wola - Etap C - Wola Invest	Warszawa	Apartotel	0/14 559	457	1 kw.2018	98%	79%
Bliska Wola - Etap E - Wola Invest**	Warszawa	Apartotel	4 549/ 10 050	433	1 kw.2019	72%	17%
Nowe Tysiąclecie etap III	Katowice	Mieszkania popularne	18 264	346	3 kw.2019	18%	6%
Zielona Dolina II etap I****	Warszawa	Mieszkania popularne	12 809	321	2 kw. 2017	77%	100%
Bernadowo Park etap II	Gdynia	Mieszkania popularne	13 180	236	1 kw.2018	66%	68%
Nowe Tysiąclecie, etap B1***	Katowice	Mieszkania popularne	7 128	122	Zakończono	99%	100%
Jerozolimskie Invest****	Warszawa	Apartotel	0/ 3 437	116	Zakończono	Nie wprowadzono do oferty	100%
Kamerata, Gdynia	Gdynia	Mieszkania popularne	3 420	55	1 kw.2018	96%	38%
Zielona Dolina III	Warszawa	Mieszkania popularne	2 269	54	1 kw.2018	61%	83%
Villa Campina – domy*	Kaputy k/Ożarowa Mazowieckiego	Zabudowa szeregowa	4 588	42	3 kw.2017	86%	97%
Willa One***	Warszawa	Mieszkania popularne	957	21	Zakończono	76%	100%
Domy Alicja	Kaputy k/Ożarowa Mazowieckiego	Zabudowa szeregowa	2 008	21	1 kw.2018	81%	17%
<b>Razem</b>			<b>168 422/ 38 767</b>	<b>4 447</b>			

\* Inwestycja zakończona w III kwartale 2017

\*\* w tym: 110 mieszkań i 323 jednostki typu apartotelowego oraz lokali usługowych

\*\*\* Inwestycje uzyskały pozwolenie na użytkowanie w I półroczu 2017

\*\*\*\* Inwestycja zakończona w II kwartale 2017, oczekiwanie na pozwolenie na użytkowanie

## 2 Inwestycje planowane do uruchomienia

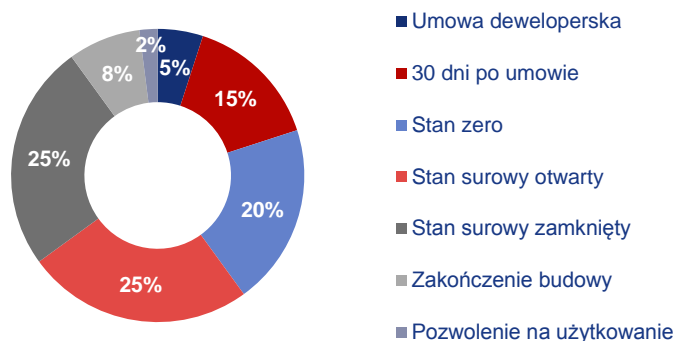
Grupa przygotowuje 22 nowe inwestycje mieszkaniowe, apartotelowe i magazynowe na łączną liczbę 3 914 lokali o łącznej powierzchni 281 684 m<sup>2</sup>

Nazwa projektu	Miasto	PUM/ PU(m <sup>2</sup> )	Powierzchnia komercyjna (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali ogółem	Planowane rozpoczęcie inwestycji	Planowane zakończenie Inwestycji	Status planistyczny gruntu
Bliska Wola etap D (mieszkaniaowo-aparthotelowo-komercyjny)	Warszawa	25 297	17 409	1 073	1 kw.2018	2 kw.2020	Jest MPZP*; w trakcie uzysk. pozw. na budowę
Bliska Wola etap D (mieszkaniaowy)	Warszawa	19 180		418	4 kw.2017	2 kw.2020	Jest MPZP*; w trakcie uzysk. pozw. na budowę
Berensona	Warszawa	11 855		264	2 kw.2018	2 kw.2020	Jest MPZP*; Pozwolenie na budowę - zawieszono postępowanie
Pileckiego – Aparthotel	Warszawa		8 016	239	1 kw.2018	3 kw.2019	Jest MPZP*; w trakcie uzysk. pozw. na budowę
Antoniewska	Warszawa	13 763		221	1 kw.2019	4 kw.2020	brak MPZP*, oczekiwanie na uchwalenie MPZP*
Spokojna	Gdynia		9 000	181	1 kw.2018	4 kw.2019	Jest MPZP*; w trakcie uzysk. pozw. na budowę
Domy etap VI i dalsze	Kaputy k/Ożarówka Mazowieckiego	15 675		150	1 kw.2018	2 kw.2020	Jest MPZP*; w trakcie uzysk. pozw. na budowę
Lewandów Park III etap II	Warszawa	4 709		146	2 kw.2018	1 kw.2020	Jest MPZP*; w trakcie uzysk. pozw. na budowę
Mikołaja Trąby	Warszawa	5 500		122	2 kw.2018	4 kw.2019	Jest MPZP*; w trakcie uzysk. pozw. na budowę
Odkryta II	Warszawa	4 158		82	4 kw.2018	4 kw.2020	brak MPZP*, na etapie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy
Lewandów Park IV	Warszawa	2 990		81	4 kw.2017	4 kw.2019	Jest MPZP*; Wydane pozwolenie
Aluzyjna II	Warszawa	3 670		68	2 kw.2019	2 kw.2021	brak MPZP*, na etapie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy
Lewandów Park III etap I	Warszawa	1 631		40	1kw.2018	1 kw.2020	Jest MPZP*; w trakcie uzysk. pozw. na budowę
Aluzyjna I	Warszawa	1 850		32	2 kw.2019	2 kw.2021	brak MPZP*, na etapie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy
Domy etap V	Kaputy k/Ożarówka Mazowieckiego	2 878		30	1 kw.2018	3 kw.2019	Jest MPZP*; w trakcie uzysk. pozw. na budowę
Domy etap IV	Kaputy k/Ożarówka Mazowieckiego	1 980		20	4 kw.2017	2 kw.2019	Jest MPZP*; w trakcie uzysk. pozw. na budowę
Nowodworska	Warszawa	1 180		13	4 kw.2017	3 kw.2019	Wydane WZ**; w trakcie prac projektowych
Gdańsk Letnica, ul. Starowiejska	Gdańsk	26 943		433	4 kw.2018	1 kw.2021	Podpisana umowa przedwstępna zakupu działki - faza projektowa
Warszawa –planowany zakup	Warszawa	9 500		227	1 kw.2019	4 kw. 2020	umowa przedwstępna zakupu działki w trakcie podpisywania
Gdańsk Wrzeszcz, ul. Jesionowa/Partyzantów	Gdańsk	4 000		74	2 kw.2018	4 kw.2019	Podpisana umowa przedwstępna zakupu działki - faza projektowa
Szczecin, Porta Transport (magazyny)	Szczecin		80 000		2 kw.2018	3 kw.2020	Podpisana umowa o współpracy z partnerem z branży logistycznej
Kraków, ul. Wielopole 19-21, ul. Dietla 86, 88 i 90	Kraków		10 500		1 kw.2019	1 kw.2021	Podpisana umowa przedwstępna zakupu działki - faza projektowa
		<b>156 759</b>	<b>124 925</b>	<b>3 914</b>			

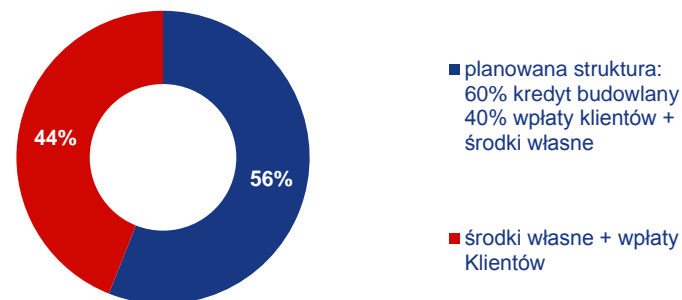
\* Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, \*\* Warunki Zabudowy

## 2 Inwestycje planowane do uruchomienia na 30.09.2017

Standardowy harmonogram wpłat Klientów dla inwestycji mieszkaniowych



Planowana struktura finansowania projektów na dzień 30.09.2017 według PU/PUM



Status planistyczny gruntu (% według PU) na dzień 30.09.2017

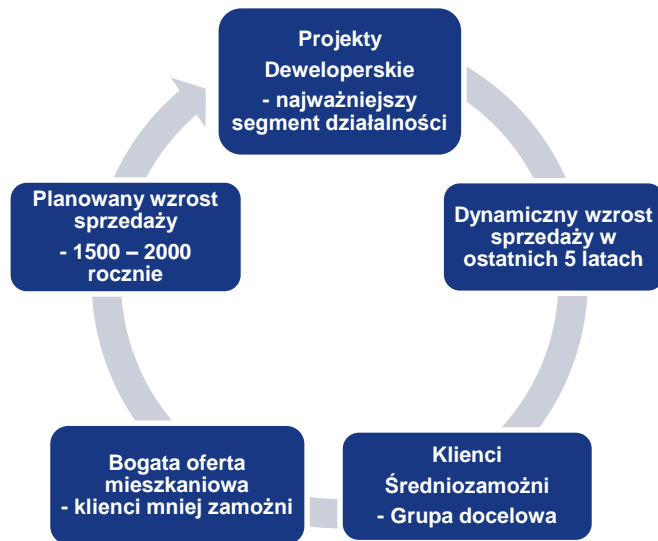


Zakładane tempo sprzedaży inwestycji deweloperskich (% według PU)

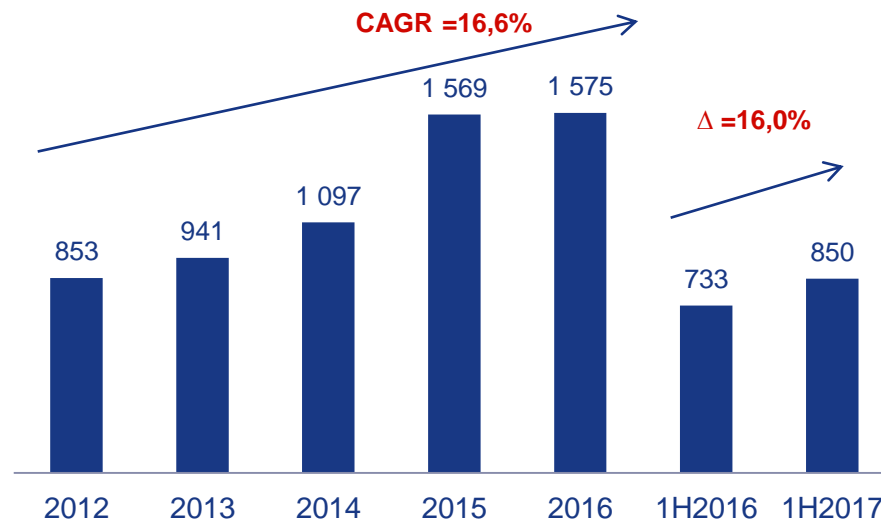


## 2 Dynamiczny rozwój sprzedaży

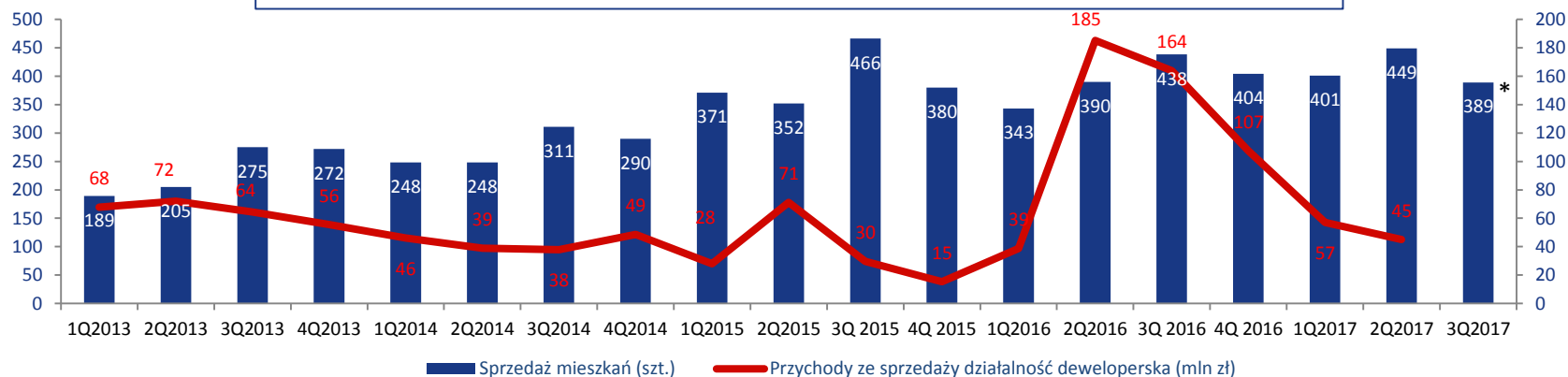
Najważniejsze tendencje w sprzedaży



Sprzedaż lokali na podstawie zawartych umów deweloperskich – liczba mieszkań



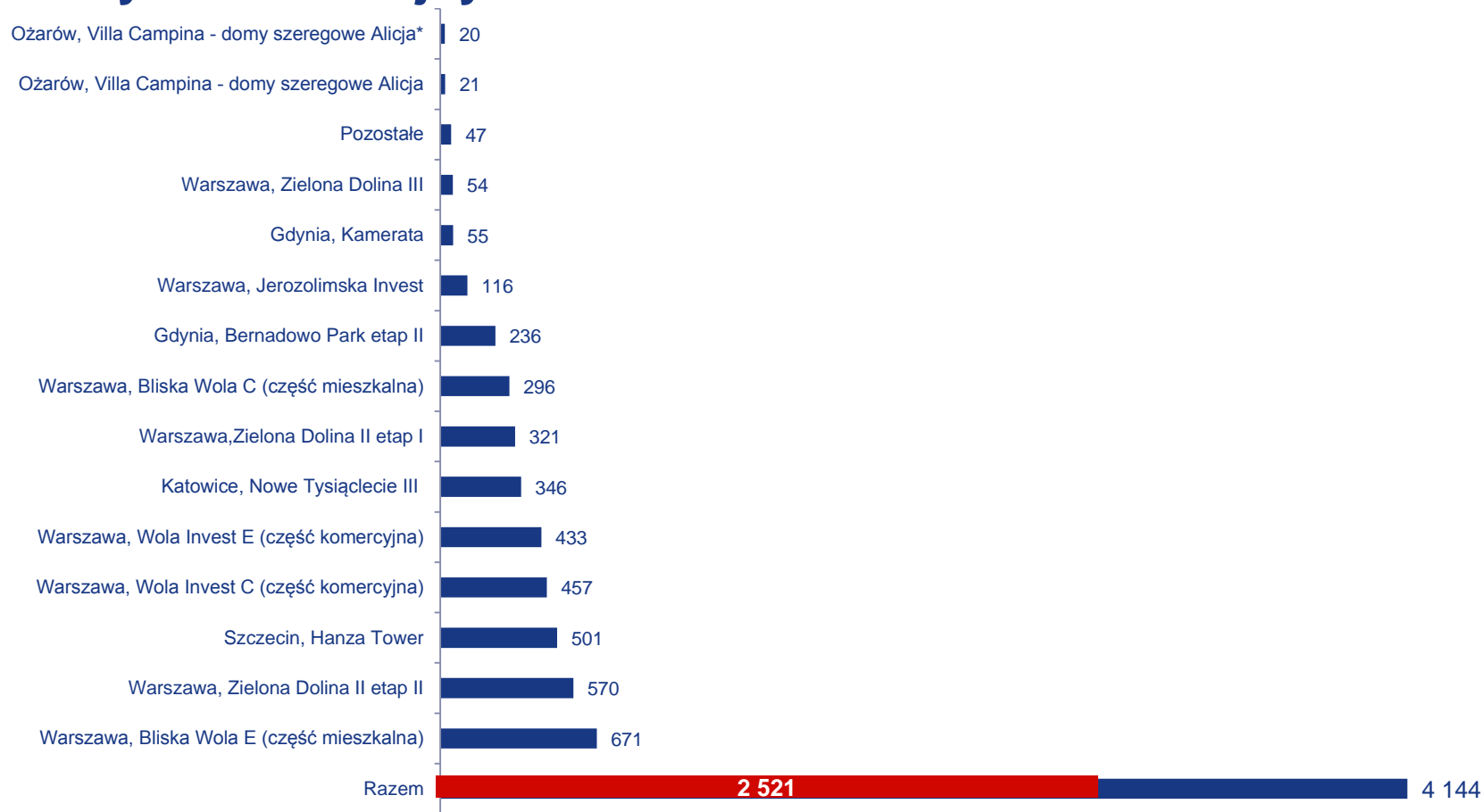
Kwartałne wyniki sprzedaży mieszkań\* na tle kwartalnych przychodów ze sprzedaży z działalności deweloperskiej Grupy (mln zł)



\* sprzedaż brutto



## 2 Lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach - stan na dzień 30.09.2017r.

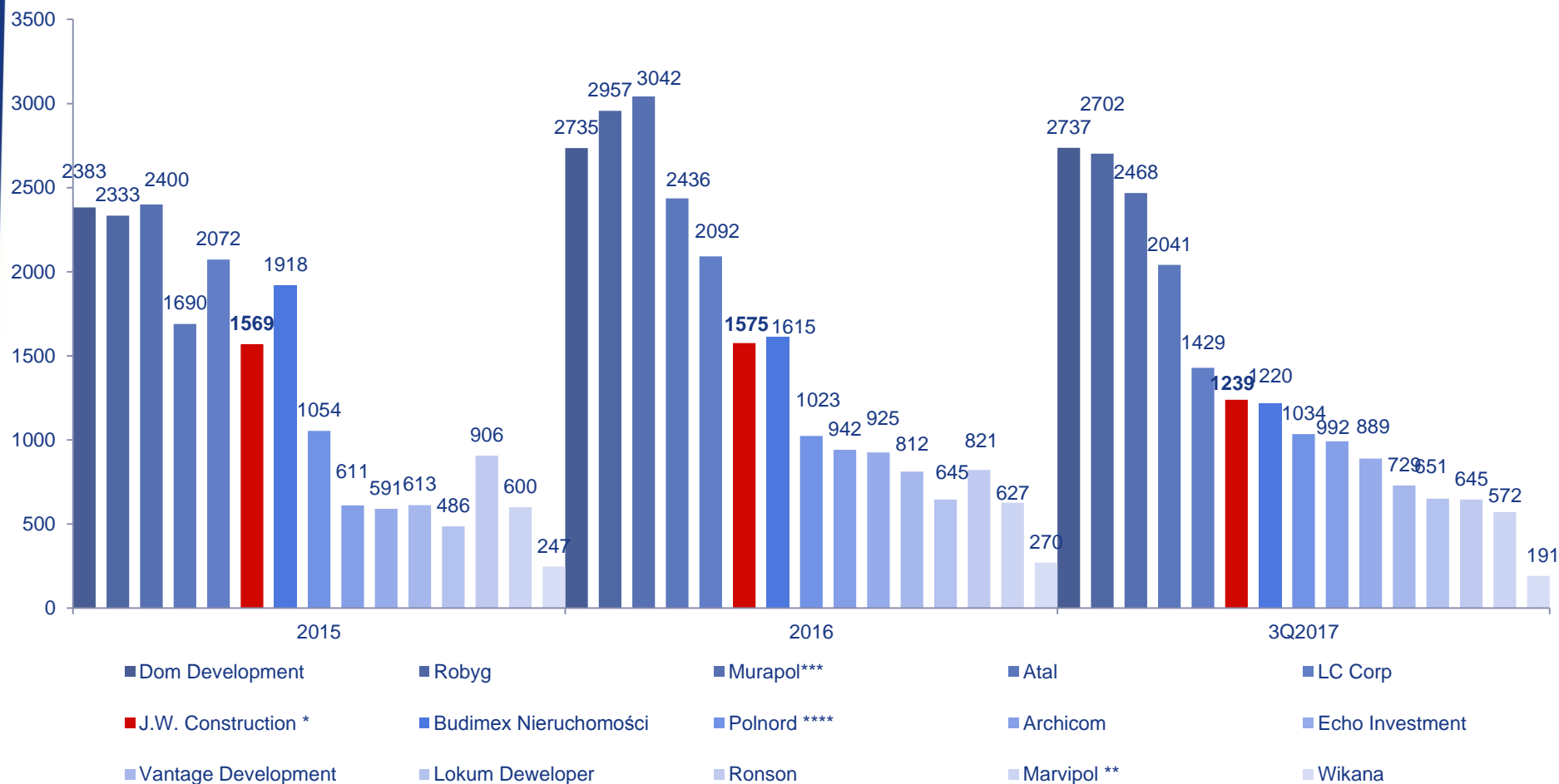


**lokale sprzedane nieprzekazane**

- 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 30.09.2017r. 4 144 lokale** będące do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach **z tego 2 521 lokali było sprzedanych i nieprzekazanych**
- Spółka posiadała w ofercie **na dzień 30.09.2017r. 1 507 lokali wprowadzonych do sprzedaży oraz 116 lokali zakończonych, ale nie wprowadzonych do oferty**

\*sprzedaż rezerwacyjna

### 3 Sprzedaż mieszkań na tle konkurencji

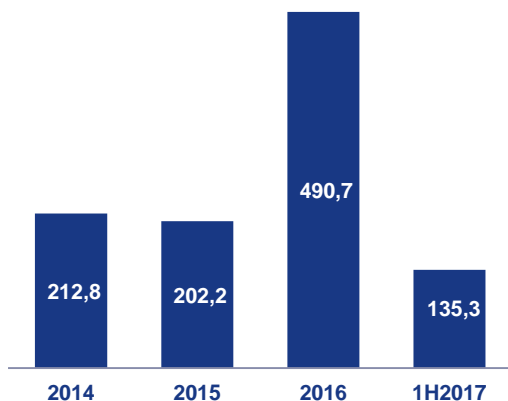


 J.W. Construction Holding S.A. znajduje się w czołówce deweloperów mieszkaniowych w Polsce według liczby sprzedaży mieszkań

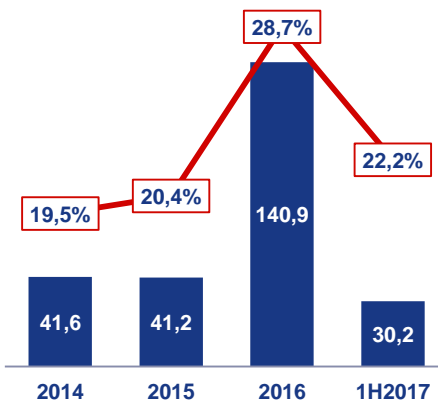
\* sprzedaż brutto; \*\* od stycznia 2016 r. Marvipol raportuje wolumen sprzedaży lokali wg umów opłaconych; \*\*\* spółki notowane na rynku Catayst; \*\*\*\* sprzedaż ważona udziałem Polnord w spółkach zależnych. Źródło: bankier.pl

## 4 Podstawowe dane oraz wskaźniki finansowe

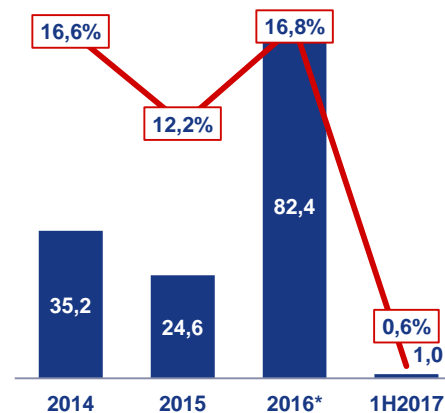
Przychody (mln zł)



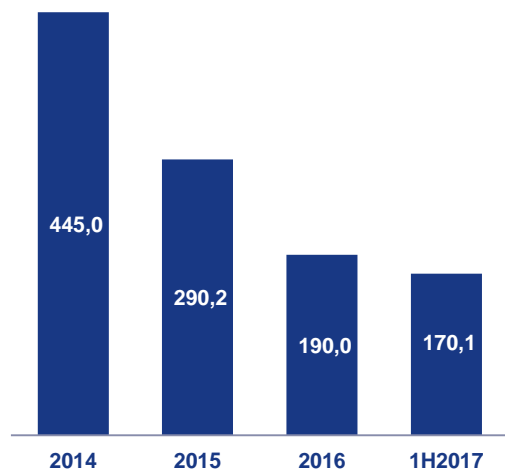
Zysk brutto ze sprzedaży (mln zł) oraz marża brutto ze sprzedaży



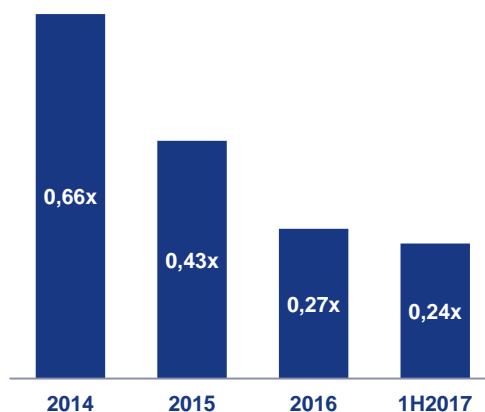
EBIT (mln zł) oraz marża EBIT



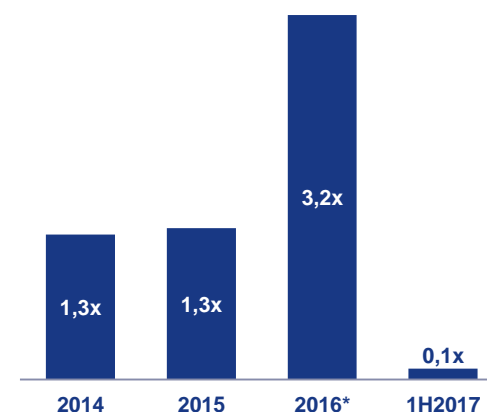
Dług netto\*\* (mln zł)



Dług netto\*\*/Kapitał Własny\*\*



Wskaźnik pokrycia odsetek EBIT



\* EBIT 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 9,2 mln 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. \*\* Dług netto i kapitały własny zostały skorygowane o obligacje na kwotę 51,5 mln zł co jest zgodne z założeniami zawartymi w WEO istniejących obligacji.

## 4 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

### Rachunek zysków i strat

W mln zł	2014	2015	2016	1H2017
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>212,8</b>	<b>202,2</b>	<b>490,7</b>	<b>135,3</b>
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	171,3	160,9	349,9	105,1
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>41,6</b>	<b>41,2</b>	<b>140,9</b>	<b>30,2</b>
Koszty sprzedaży	19,0	18,1	24,9	11,2
Koszty ogólnego zarządu	14,7	14,7	19,6	10,6
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	28,4	31,3	-7,5	-1,6
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	<b>36,2</b>	<b>39,8</b>	<b>88,9</b>	<b>6,8</b>
Pozostałe przychody operacyjne	6,0	3,2	3,8	0,8
Pozostałe koszty operacyjne	7,0	18,4	49,5 <sup>(1)</sup>	6,8
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>35,2</b>	<b>24,6</b>	<b>43,1</b>	<b>0,8</b>
Przychody finansowe	4,5	1,8	3,5	1,1
Koszty finansowe	28,0	19,1	26,0 <sup>(2)</sup>	8,9
<b>Zysk brutto</b>	<b>11,9</b>	<b>7,3</b>	<b>20,6</b>	<b>-6,9</b>
Podatek dochodowy	3,5	1,5	-4,3 <sup>(3)</sup>	-3,4 <sup>(3)</sup>
<b>Zysk netto</b>	<b>8,3</b>	<b>5,7</b>	<b>25,0</b>	<b>-3,5</b>

### Podstawowe wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności	2014	2015	2016	1H2017
Marża brutto ze sprzedaży	19,5%	20,4%	28,7%	22,3%
Marża EBIT	16,6%	12,2%	8,8%	0,6%
Marża netto	3,9%	2,8%	5,1%	-2,6%

### Komentarz

- 1 Wzrost pozostałych kosztów operacyjnych w 2016r. był wynikiem zdarzenia jednorazowego tj. zapłaty 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 9,2 mln zł dotycząca 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
- 2 Wzrost kosztów finansowych w 2016r. 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)
- 3 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – straty podatkowe, które zostaną odliczone w przyszłych okresach

## 4 Skonsolidowany Bilans

### Bilans w mln zł

	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2017-06-30
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>904,8</b>	<b>865,5</b>	<b>658,3</b>	<b>658,3</b>
Wartości niematerialne	13,8	12,7	12,5	12,5
Rzeczowe aktywa trwałe	388,9	409,4	403,9	415,9 <sup>1</sup>
Nieruchomości inwestycyjne	434,6	405,3	197,6	186,5 <sup>2</sup>
Inne aktywa finansowe	36,8	1,2	1,6	1,7
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30,3	33,9	39,7	38,7
Należności handlowe oraz pozostałe należności	0,4	3,0	3,1	3
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>545,5</b>	<b>832,1</b>	<b>845,1</b>	<b>1008,4</b>
Zapasy	31,1	30,2	30,3	30,3
Kontrakty budowlane	392,0	507,7	627,5	689,5 <sup>3</sup>
Należności handlowe oraz pozostałe należności	68,8	55,6	48,5	53,8
Inne aktywa finansowe	1,9	37,1	40,5	57,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41,3	188,4	88,3	160,9
Rozliczenia międzyokresowe	10,4	13,0	10,0	16,6
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 450,2</b>	<b>1 697,6</b>	<b>1 503,4</b>	<b>1 666,77</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>627,2</b>	<b>626,6</b>	<b>653,2</b>	<b>649</b>
Kapitał podstawowy	17,8	17,8	17,8	17,8
Kapitał z aktualizacji wyceny	7,5	7,5	7,5	7,5
Pozostałe kapitały	609,0	632,3	652,5	649,9
Niepodzielony wynik finansowy	-15,4	-36,6	-49,6	-16,6
Zysk/ strata netto	8,3	5,7	25,0	-3,5
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>522,9</b>	<b>450,0</b>	<b>337,0</b>	<b>386</b>
Kredyty i pożyczki	194,0	161,9	169,5	151,2
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28,1	37,9	37,4	33
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	0,2	0,2	0,2	0,2
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	55,4	55,0	54,8	54,8
Inne zobowiązania	245,2	195,0	75,1	146,8
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>300,2</b>	<b>621,0</b>	<b>513,2</b>	<b>631,8</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	60,0	54,6	46,1	66,3
Kontrakty budowlane	118,6	353,5	336,2	432,7
Kredyty i pożyczki	82,2	46,9	22,8	26,1
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15,0	16,5	24,3	24,4
Inne zobowiązania	24,5	149,5	83,8	82,2
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 450,2</b>	<b>1 697,6</b>	<b>1 503,4</b>	<b>1 666,77</b>

### Analiza zadłużenia

	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2017-06-30
<b>Zadłużenie odsetkowe:</b>	<b>537,8</b>	<b>530,1</b>	<b>329,8</b>	<b>382,4</b>
<365 dni	106,6	196,4	106,7	108,3
>365 dni	431,2	333,7	223,1	274,1
Gotówka i ekwiwalenty:	41,3	188,4	88,3	160,9
<b>Dług netto:</b>	<b>496,5</b>	<b>341,7</b>	<b>241,4</b>	<b>221,6</b>
Kapitał własny:	627,2	626,6	653,2	649
<b>Dług netto/ Kapitał własny</b>	<b>0,79x</b>	<b>0,55x</b>	<b>0,37x</b>	<b>0,34x</b>

- 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. 79 mln zł, a długoterminowe ok. 114,5 mln zł, w tym 51,5 mln zł to obligacje należące do podmiotów zależnych od głównego Akcjonariusza

### Komentarz

- Wysoka wartość rzeczowych aktywów trwałych, na które składają się głównie hotele (ponad 248 mln zł), TBS (około 119 mln zł) pozostały majątek (48 mln zł)
- 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 Jerolimaska Invest w Warszawie, Hanza Tower w Szczecinie, Bernadowo Park etap II i Kamerata w Gdyni – stąd istotne zmiany w bilansie widoczne szczególnie w 2016 roku

## 4 Struktura zadłużenia odsetkowego na 30.06.2017

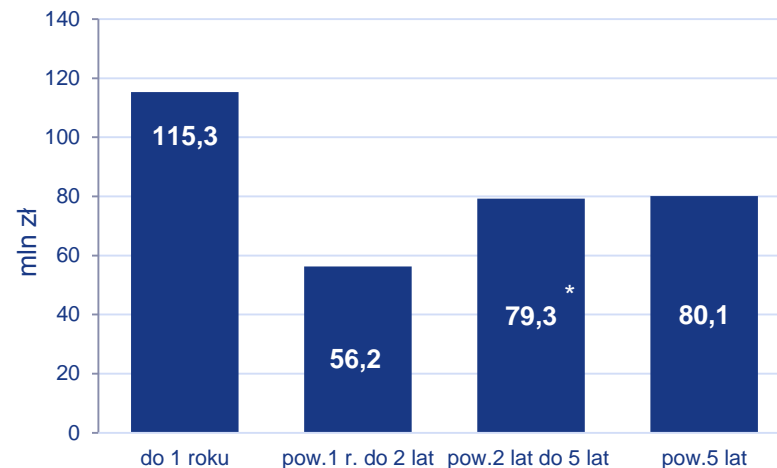
### Zobowiązania odsetkowe

- ▣ Zobowiązania odsetkowe krótkoterminowe:
  - ▣ w tym obligacje: 79 mln zł.
  - ▣ w tym kredyty i pożyczki: 26,1 mln zł.
    - ▣ w tym TBS: 5,2 mln zł.
  - ▣ w tym pozostałe: 10,2 mln zł.
- ▣ Zobowiązania odsetkowe długoterminowe:
  - ▣ w tym obligacje: 63 mln zł\*.
  - ▣ w tym kredyty i pożyczki: 151,2 mln zł.
    - ▣ w tym TBS: 87,4 mln zł.
  - ▣ w tym pozostałe: 1,4 mln zł.

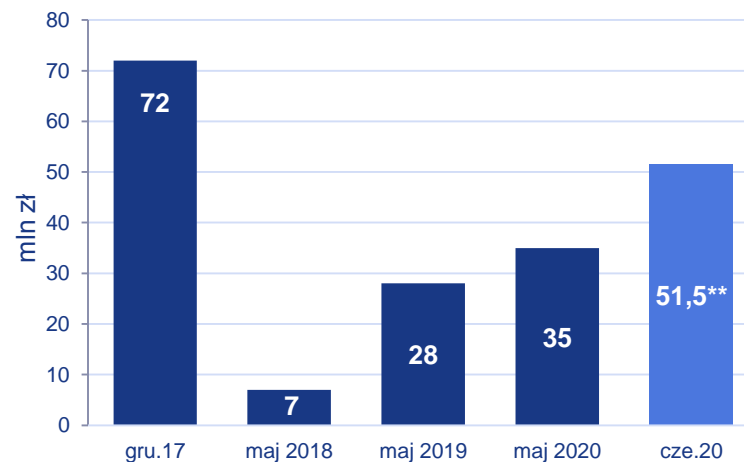
### Obligacje

- ▣ Seria JWC1217, ISIN PLJWC0000100, o wartości nominalnej 72 mln PLN, z datą wykupu na dzień 08.12.2017r.
- ▣ Seria JWC0520, ISIN PLJWC0000118, o wartości nominalnej 70 mln PLN, amortyzowane, z datą wykupu:
  - ▣ 7 mln PLN w dniu 30.05.2018r.
  - ▣ 28 mln PLN w dniu 30.05.2019r.
  - ▣ 35 mln PLN w dniu 29.05.2020r.
- ▣ Seria JWC0116\*\*, o wartości nominalnej 51.500.000 PLN, z datą wykupu na dzień 1.06.2020r.

### Zobowiązania odsetkowe według terminu wymagalności stan na dzień 30.06.2017\*



### Obligacje według terminu zapadalności



\* z wyłączeniem obligacji na 51,5 mln, które zostały nabyte przez głównego Akcjonariusza i jego spółki zależne

\*\* obligacje na kwotę 51,5 mln zostały nabyte przez głównego Akcjonariusza i jego spółki zależne

## 4 Nieruchomości inwestycyjne

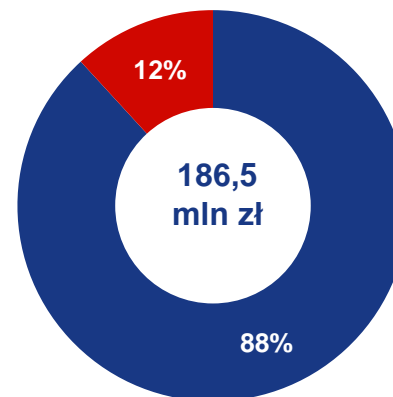
### Wpływ na wyniki finansowe Grupy

- ❑ Nieruchomości w zależności od ich przeznaczenia lub bieżącego wykorzystania, ujmowane są w bilansie, jako rzeczowe aktywa trwałe, jako nieruchomości inwestycyjne, jako zapasy bądź jako kontrakty budowlane (produkcja w toku)
- ❑ 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 prezentowanym okresie JWCH dokonywała aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w szczególności grunty pod projekty komercyjne oraz o nieokreślonym przeznaczeniu, zmiana wyceny była prezentowana jako zwiększeniu lub zmniejszenie aktualizacji wyceny w rachunku zysków i strat

### Podział na projekty

- ❑ Nieruchomości inwestycyjne o wartości **186,5 mln zł** obejmowały grunty m.in.:
- ❑ grunty o wartości 164,5 mln zł :
  - ❑ pod projekty mieszkaniowo-komercyjne – 124,8 mln zł
  - ❑ inwestycje komercyjne – 39,7 mln zł
- ❑ Pozostałe - wartość bilansowa ok. 22 mln zł - grunty o różnej charakterystyce, możliwa realizacja projektów deweloperskich/komercyjnych

### Struktura nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30.06.2017 r.



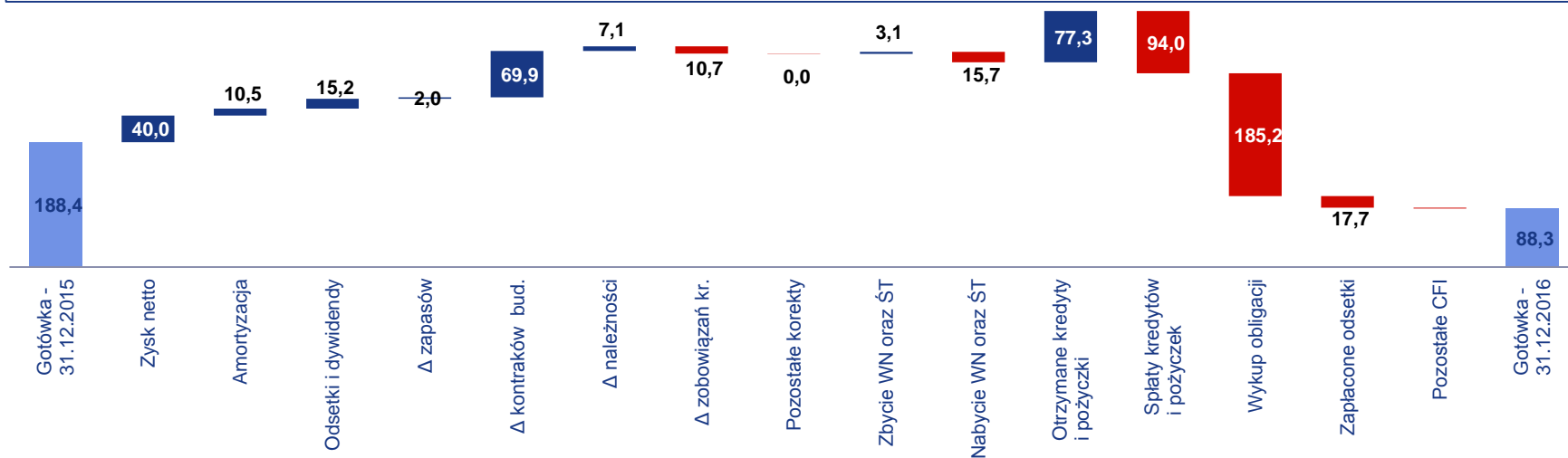
■ grunty pod projekty mieszkaniowo-komercyjne ■ projekty pozostałe

### Podsumowanie

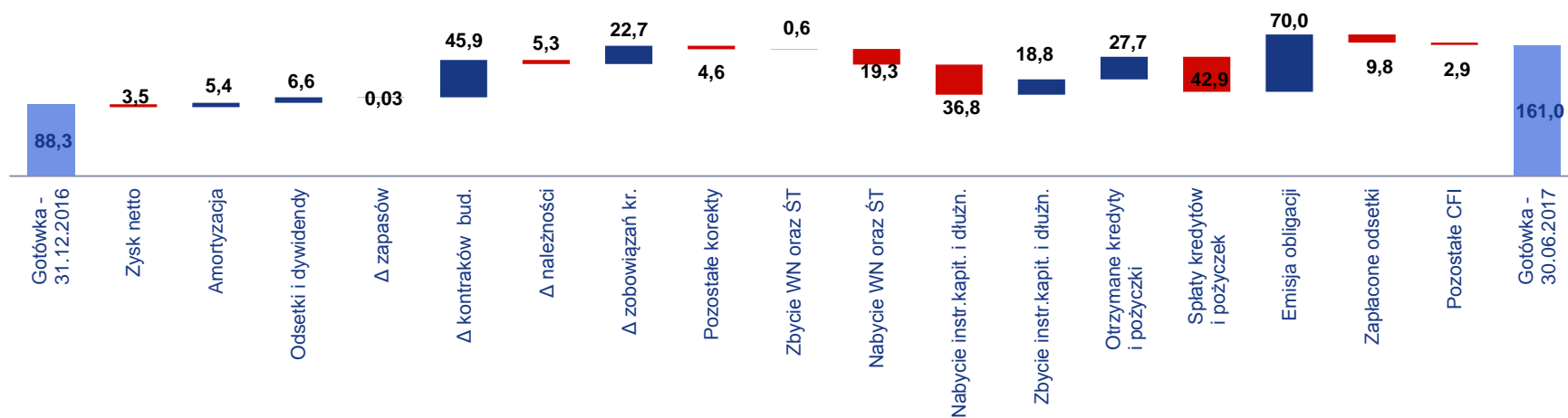
- ❑ Znaczący portfel nieruchomości inwestycyjnych stanowi potencjalne źródło płynności Grupy w przypadku, potrzeby pozyskania środków pieniężnych przed datą ukończenia projektów mieszkaniowych
- ❑ Również znaczący majątek trwały stanowi potencjalne źródło płynności Grupy w przypadku, potrzeby pozyskania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

## 4 Analiza przepływów pieniężnych

### Rachunek przepływów pieniężnych za 2016 rok

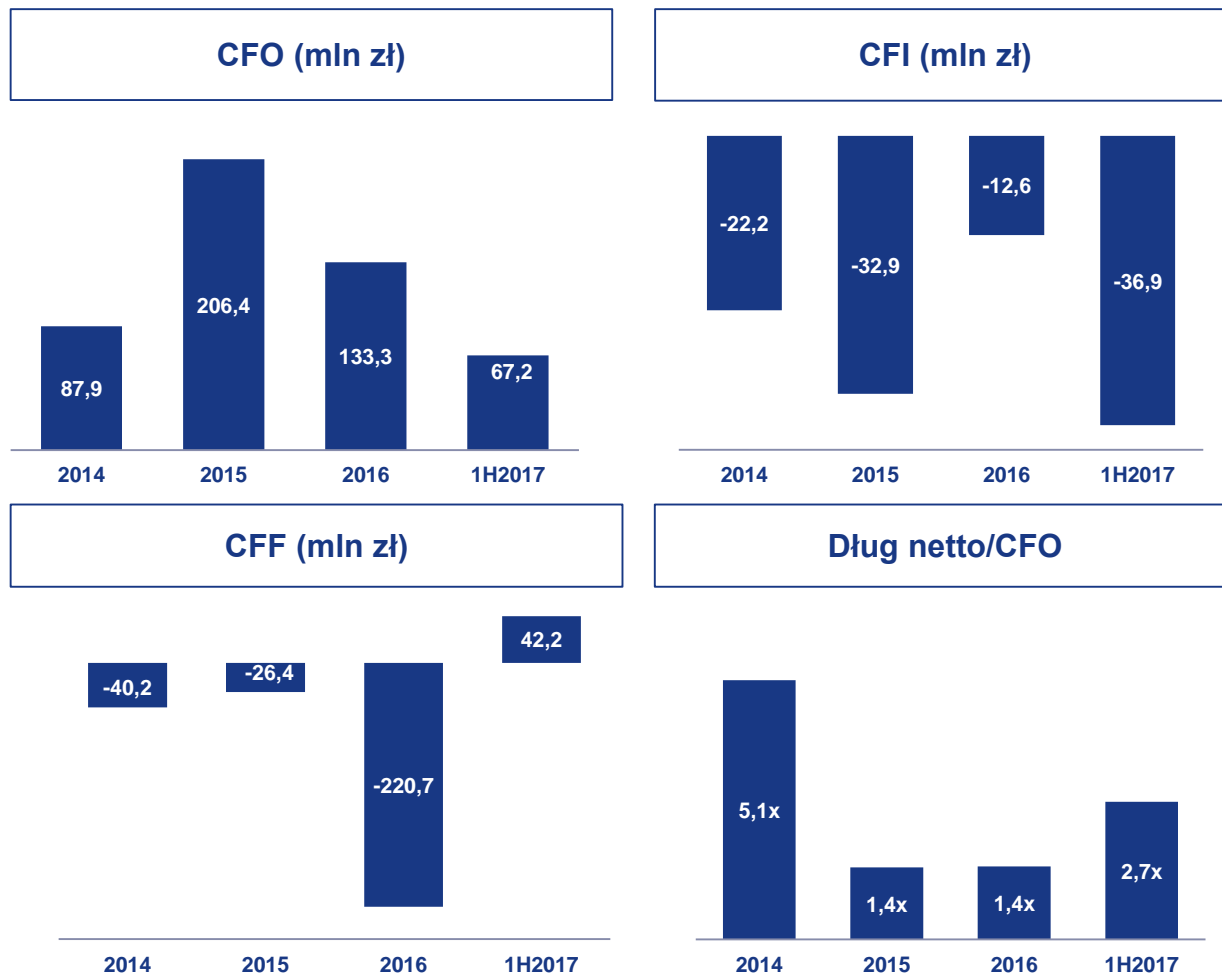


### Rachunek przepływów pieniężnych za I półrocze 2017 roku





## 4 Analiza przepływów pieniężnych



- Umiejętne zarządzanie kapitałem obrotowym, w warunkach rosnących wyników sprzedaży, pozwoliło w latach 2014-2017 roku na wygenerowanie wysokich przepływów z działalności operacyjnej, co pozwoliło na spłatę zadłużenia Spółki w kwocie ponad 275 mln zł., tylko w samym 2016 roku, dług netto zmniejszył się o ponad 100 mln zł.
- Kontynuacja trendu rosnącej sprzedaży w I półroczu 2017 roku wpłynęła na ograniczone zapotrzebowanie Spółki na kredyt budowlany, jak również pozwoliła wygenerować wysoki stan środków pieniężnych na rachunkach spółki
- W I połowie 2017 roku spółka wyemitowała obligacje o wartości nominalnej 70 mln zł., z przeznaczeniem na zakup gruntów pod realizację projektów deweloperskich

## 5 Strategia rozwoju

### Strategia Rozwoju

#### Dywersyfikacja przychodów i ekspansja geograficzna

- Rozszerzenie oferty o jednostki aparthotelu**
- Kontynuacja działań związanych z uwolnieniem aktywów niepracujących
- Utrzymanie dywersyfikacji geograficznej przy dominującej pozycji rynku warszawskiego**
- Kontynuacja dywersyfikacji przychodów w segmencie hotelowym (wysoki standard hoteli)**
- Rozszerzenie oferty o centrum logistyczne, na bazie posiadanych w portfelu pozostałych gruntów (gdzie niemożliwa jest zabudowa mieszkaniowa)**

#### Rozbudowa banku ziemi

- Selektywne pozyskiwanie nowych lokalizacji pod inwestycje deweloperskie**

#### Projekty deweloperskie

- Zabudowa istniejącego banku ziemi**
- Zwiększenie oferty jednostek aparthotelu**
- Sprzedaż 1 500 - 2 000 lokali rocznie**
- Utrzymanie oferty mieszkaniowej w segmencie premium**
- Utrzymanie sprzedaży mieszkań popularnych**

## 8 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 Budownictwo

Grupa Kapitałowa, za pośrednictwem spółki zależnej J.W. Construction Sp. z o.o., realizuje w generalnym wykonawstwie poszczególne projekty. 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 pełnienie funkcji generalnego wykonawcy.

### Pełnienie funkcji generalnego wykonawcy w projektach deweloperskich Grupy

- 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.
- 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 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
- ❑ Oprócz zarządzania wspólnotowymi Grupa zarządza także wybudowanymi przez siebie apartotelami

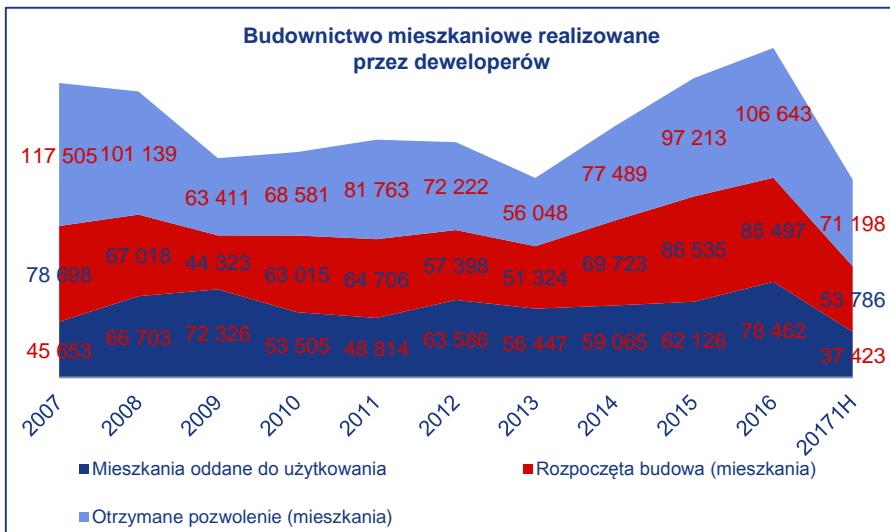
### Towarzystwo Budownictwa Społecznego (TBS)

- ❑ 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

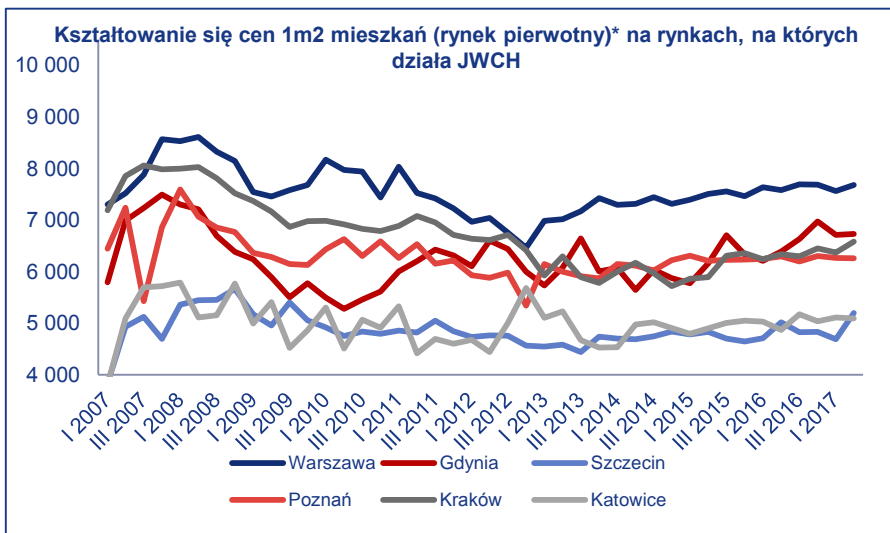
### Centrum logistyczno-magazynowe

- ❑ Spółka uruchomiła projekt budowy centrum logistycznego, na bazie posiadanych w portfelu pozostałych gruntów, gdzie niemożliwa jest zabudowa mieszkaniowa. Projekt jest realizowany we współpracy z doświadczonym partnerem wyspecjalizowanym w komercjalizacji obiektów logistycznych. Projekt jest podzielony na etapy, w formule **budownictwo na zlecenie (BTS – built to suit)**, budowa obiektu logistycznego pod określone potrzeby nabywcy, po zawarciu umowy.

## 7 Polski rynek mieszkaniowy



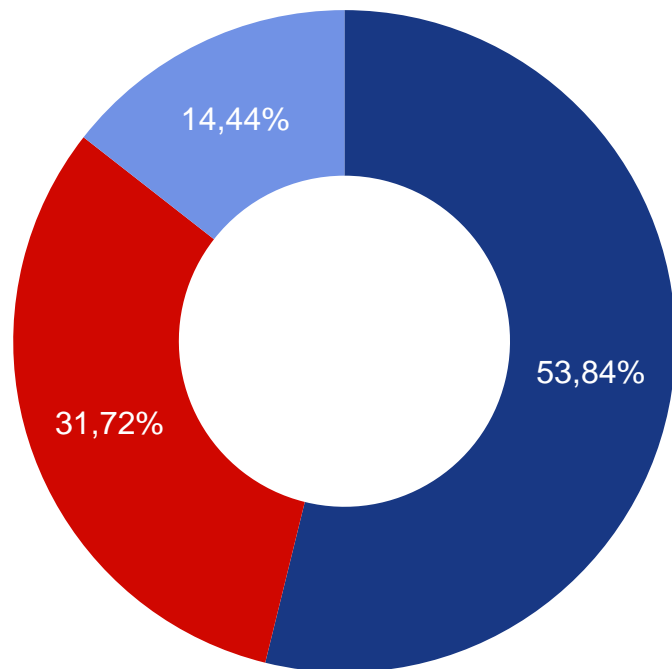
- ▣ Rynek budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez deweloperów sukcesywnie kurczył się, począwszy od roku 2007
- ▣ Rynek ten zaliczył swój dołek w 2013 roku
- ▣ Od tego czasu rynek zaczął rosnąć co widać po wynikach za rok 2014, 2015, 2016 i I półroczu 2017
- ▣ Jest to związane z malejącymi stopami 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 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkań, popularności zakupu mieszkań na wynajem
- ▣ Należy zwrócić uwagę na skokowy wzrost liczby rozpoczętych budów oraz otrzymanych pozwoleń co wskazuje, że rynek widzi szanse na dalszą kontynuację trendu



- ▣ Podobnie jak w przypadku liczby mieszkań, również i ceny 1 m<sup>2</sup> 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 zostały wyhamowane w segmencie lokali najtańszych, ze względu na brak wsparcia w programie „Mieszkanie dla Młodych”, przy czym wzrost dyktuje popyt o charakterze inwestycyjnym, związany w dużej mierze z zakupami gotówkowymi

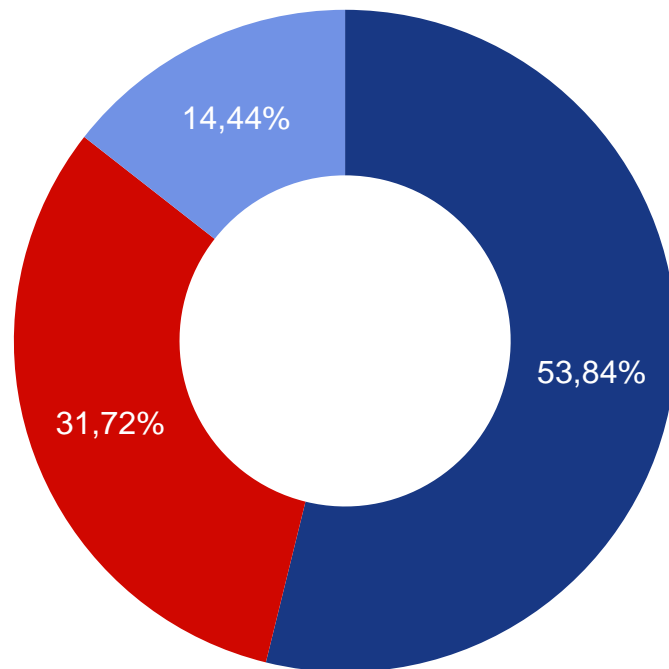
## 8 Akcjonariat

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