

PREZENTACJA WYNIKÓW ZA III KWARTAŁ 2017



Spis treści

	strona
❑ Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe według stanu na dzień 30.09.2017	3
❑ Najważniejsze wydarzenia w III kwartale 2017	4-5
❑ Najważniejsze wydarzenia oraz polityka marketingowo-sprzedażowa w III kwartale 2017 r.	6
❑ Czynniki wpływające na działalność Grupy w III kwartale 2017 roku	7-8
❑ Sprzedaż lokali w III kwartałach 2017	9
❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe narastająco za III kwartały 2017	10
❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe za III kwartał 2017	11
❑ Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży	12
❑ Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za III kwartały 2017 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 2017	16
❑ Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 30.09.2017	17
❑ Załączniki	18-24

Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe według stanu na dzień 30.09.2017

Potencjał Spółki

- ❑ Zabudowa posiadanego banku gruntów, w tym **4 188 lokali w trakcie realizacji i 3 687 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 30.09.2017 roku Spółka posiadała **2 521 lokali sprzedanych i nieprzekazanych, 1 507 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%
- ❑ Wygenerowanie wysokich przepływów z działalności operacyjnej w latach 2014-2017 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
- ❑ Przygotowania do wejścia na rynek nieruchomości magazynowych
- ❑ Spółka posiada w ofercie mieszkania zarówno z segmentu popularnego jak i premium

Najważniejsze wydarzenia w III kwartale 2017

- ❑ Utrzymujące się dobre tempo sprzedaży – **wzrost liczby sprzedanych lokali o 6%** względem roku ubiegłego: **1 239 lokali w III kwartałach 2017r.** w porównaniu do 1 171 w analogicznym okresie roku 2016. W samym III kwartale 2017 roku sprzedano **389 lokali**, wobec 438 lokali w porównywalnym okresie roku poprzedniego.
- ❑ Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie części mieszkaniowej **etapu C osiedla Bliska Wola** na **481 lokali** w rejonie ulicy Ordon/Kasprzaka w Warszawie oraz pozwolenia na użytkowanie domów szeregowych **Villa Campina**, położonego w gm. Kręczki Kaputy koło Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenia są prawomocne. Przygotowanie inwestycji **Zielona Dolina II etap I** na **321 lokali** do końcowego odbioru (pozwolenie na użytkowanie uzyskano w październiku).
- ❑ Rozpoczęcie sprzedaży **kolejnego etapu domów szeregowych Villa Campina w Ożarowie (Domy Alicja)**.



Najważniejsze wydarzenia w III kwartale 2017

□ Kontynuowanie realizacji pozostałych inwestycji **na 3 323 lokale:**

- Bliska Wola - Etap E w Warszawie - część mieszkalna na 671 lokali
- Zielona Dolina II etap II w Warszawie na 570 lokali
- Hanza Tower w Szczecinie na 501 lokali
- Bliska Wola - Etap C w Warszawie - Wola Invest na 457 lokali
- Bliska Wola - Etap E w Warszawie - Wola Invest na 433 lokale
- Nowe Tysiąclecie etap III w Katowicach na 346 lokali
- Bernadowo Park etap II w Gdyni na 236 lokali
- Kamerata w Gdyni na 55 lokali
- Zielona Dolina III w Warszawie na 54 lokale

□ Poszerzenie banku gruntów o nieruchomość w **Krakowie** przy ul. Wielopole/Dietla- powierzchnia około **10.500 m²**.



Najważniejsze wydarzenia oraz polityka marketingowo-sprzedazowa w III kwartale 2017 r.

- ❑ Przygotowanie materiałów marketingowo – reklamowych i rozpoczęcie promocji nowego osiedla Wrzosowej Alei (Lewandów IV)
- ❑ Prowadzenie efektywnych działań reklamowych na wszystkich skutecznych kanałach komunikacji. Wprowadzanie nowinek z zakresu reklamy internetowej
- ❑ Aktywna akcja reklamowa „ostatnich chwil z programem MdM” – możliwością zakupu mieszkania z dopłatą rządową oraz akcja „nie trać pieniędzy wynajmując – kup gotowe mieszkanie”.
- ❑ Kierowanie przekazu również do inwestorów oczekujących stałych i pewnych wpływów z inwestycji w nieruchomości. Nasze lokalizacje znakomitym produktem inwestycyjnym.
- ❑ Prowadzenie akcji specjalnych połączonych z bonusami: „rower gratis” dla Willa One, weekend w Hotelu 500 dla pierwszych Klientów Wrzosowej Alei.
- ❑ 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 III kwartale 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 30.09.2017 było ponad **4.100 lokali nieprzekazanych w trakcie realizacji lub gotowych**
- ❑ Dzięki ponad **5.000 lokali niesprzedanych** (ponad 1.500 w ofercie i blisko 3.700, które spółka planuje wprowadzić do sprzedaży w najbliższych okresach) Grupa posiada zapewnioną ofertę na **ponad 3 lata**
- ❑ **Wysoki stan środków pieniężnych** na rachunkach (**blisko 190 mln zł**) mimo systematycznego zmniejszania zadłużenia

Związane z korzystnymi uwarunkowaniami zewnętrznymi:

- ❑ Nadal utrzymująca się dobra koniunktura na rynku nieruchomości, wg danych REAS, w III kwartale sprzedano o około 21% mieszkań więcej mieszkań niż w analogicznym okresie roku ubiegłego
- ❑ Wzrost średnich cen mieszkań w III kwartale o blisko 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

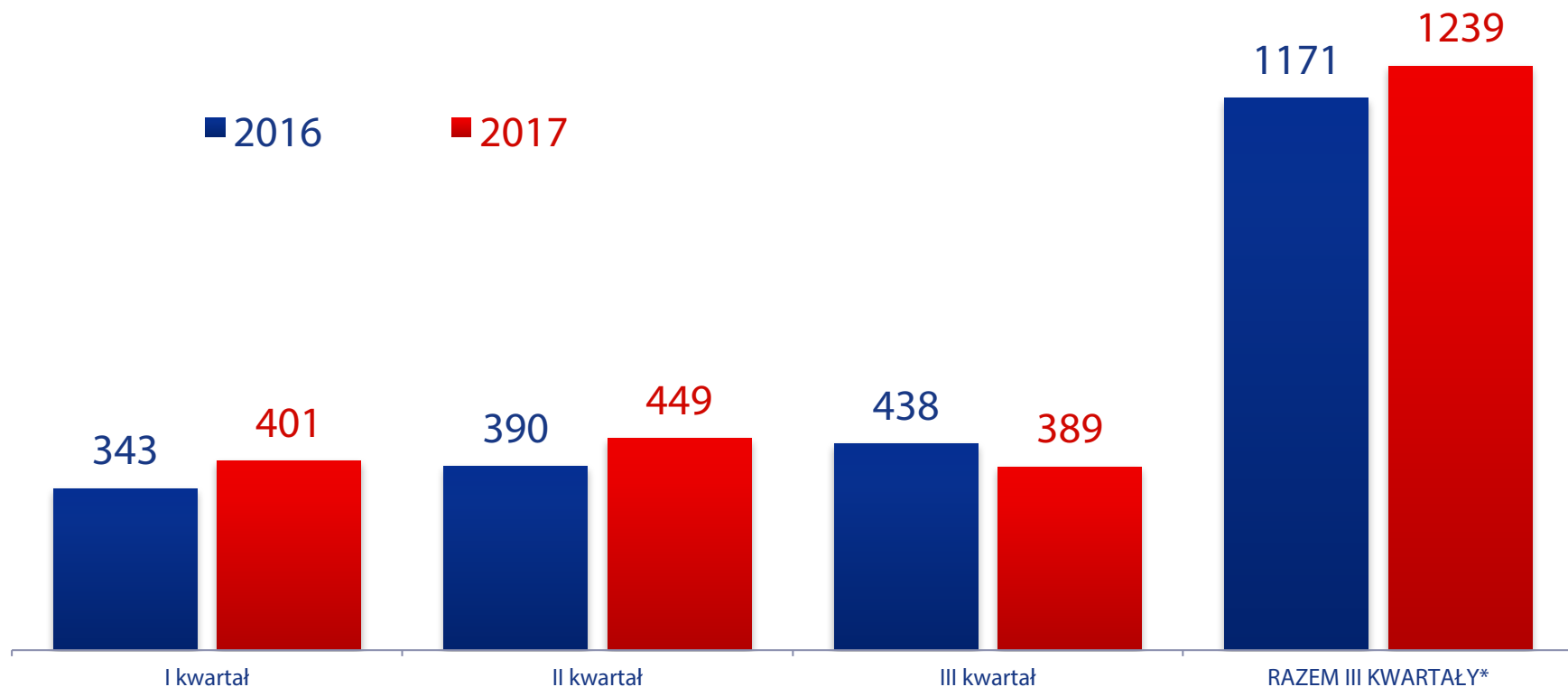
*Według analityków REAS

Czynniki wpływające na działalność Grupy w III kwartale 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 III kwartałach 2017



- W III kwartałach 2017 Grupa sprzedała **1 239 lokali** czyli o **6%** więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego

Wybrane skonsolidowane dane finansowe narastająco za III kwartały 2017

Wybrane dane finansowe	III kwartały 2017	III kwartały 2016	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	227,7 mln zł	437,1 mln zł	-48%
Zysk brutto ze sprzedaży	56,2 mln zł	132,8 mln zł	-58%
Marża brutto ze sprzedaży	24,7 %	30,4 %	- 5,7 p.p.
Wynik z działalności operacyjnej	14,3 mln zł	63,3 mln zł	-77%
Wynik netto	3,1 mln zł	35,2 mln zł	-91%

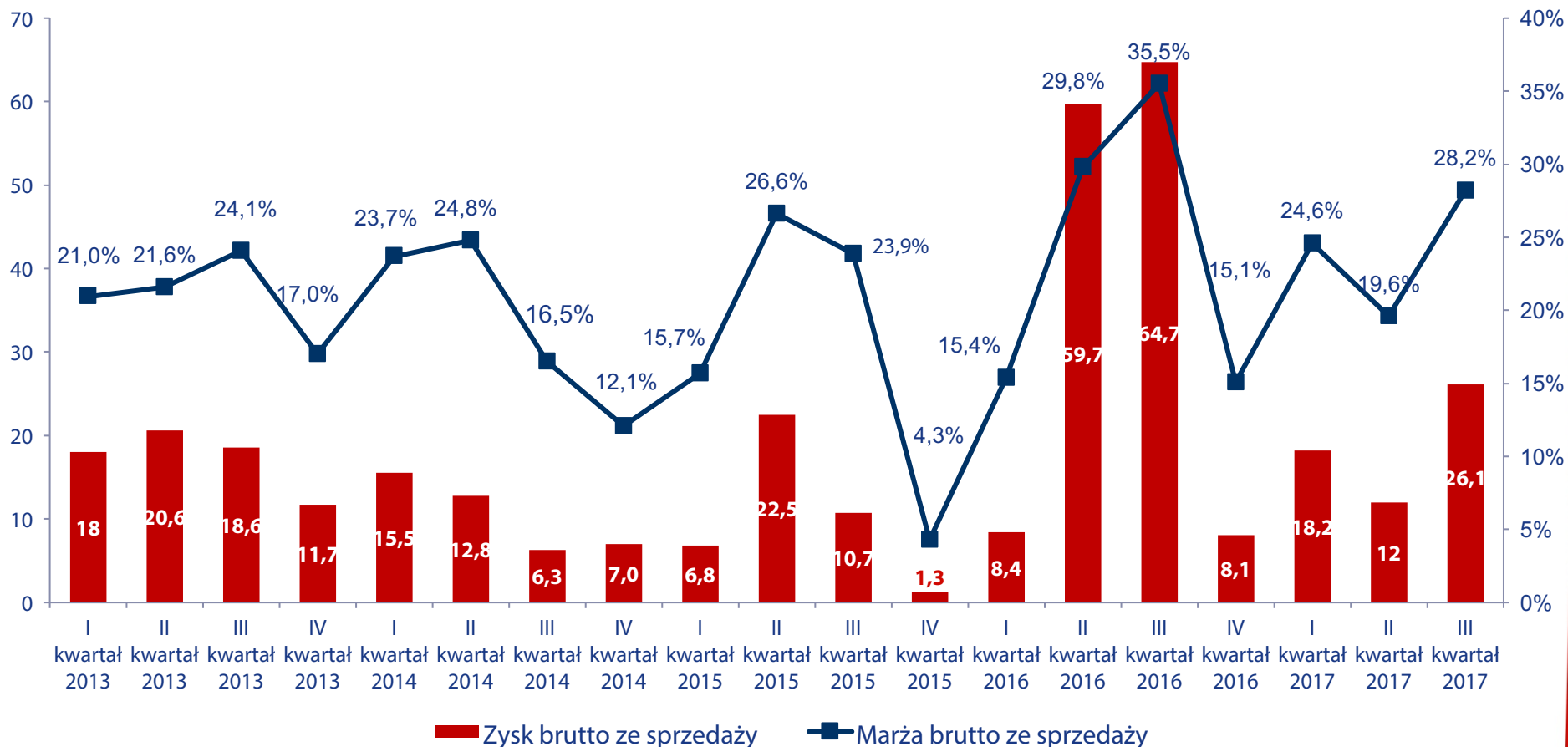
- Spadek przychodów ze sprzedaży w III kwartałach 2017 roku o 48% oraz niższy zysk netto o 91% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego były spowodowane możliwością przekazań jedynie niewielkiej liczby lokali z kończonych budów.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe za III kwartał 2017

Wybrane dane finansowe	III kwartał 2017	III kwartał 2016	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	92,4 mln zł	182,1 mln zł	-49%
Zysk brutto ze sprzedaży	26,1 mln zł	64,7 mln zł	-60%
Marża brutto ze sprzedaży	28,2%	35,5%	-7,3 p.p.
Wynik z działalności operacyjnej	13,5 mln zł	25,9 mln zł	-48%
Wynik netto	6,6 mln zł	9,1 mln zł	-28%

- ▣ Spadek przychodów ze sprzedaży w III kwartale 2017 roku o 49% oraz niższy zysk netto o 28% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego były spowodowane możliwością przekazań jedynie niewielkiej liczby lokali z kończonych budów.

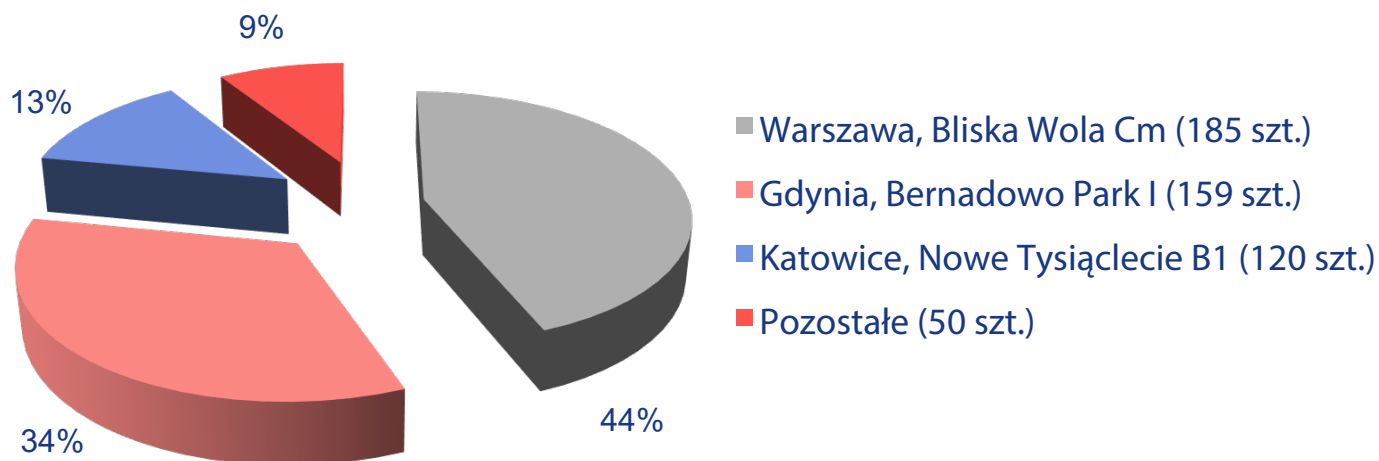
Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży



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

Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za III kwartałach 2017 roku

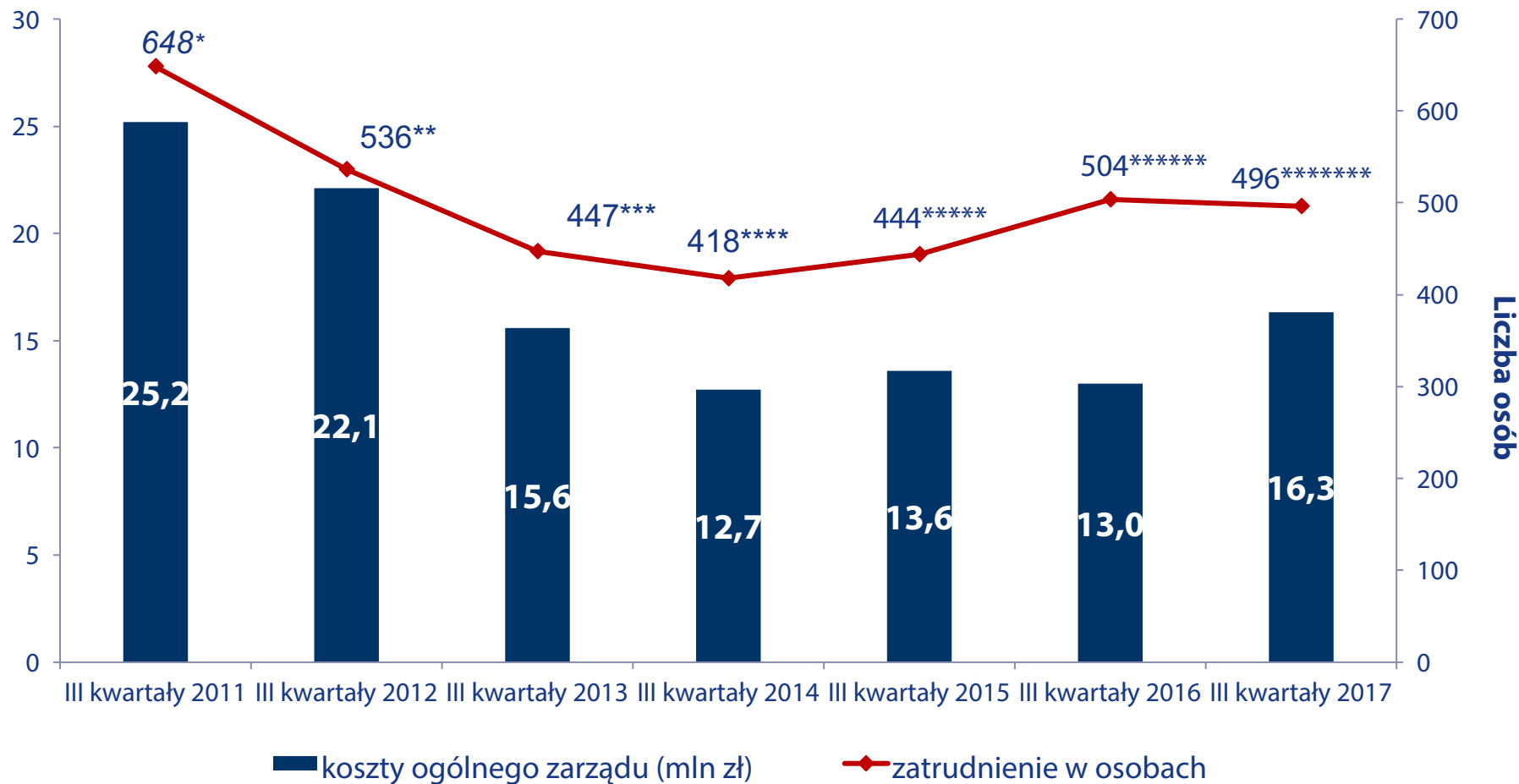
- Poziom wypracowanego zysku brutto ze sprzedaży za III kwartały 2017 roku to **56,2 mln zł.**
 Udział procentowy projektów deweloperskich rozpoznanych w zysku ze sprzedaży:



- Lokale rozpoznane w wyniku **za III kwartały 2017 r. vs. III kwartały 2016 r.**



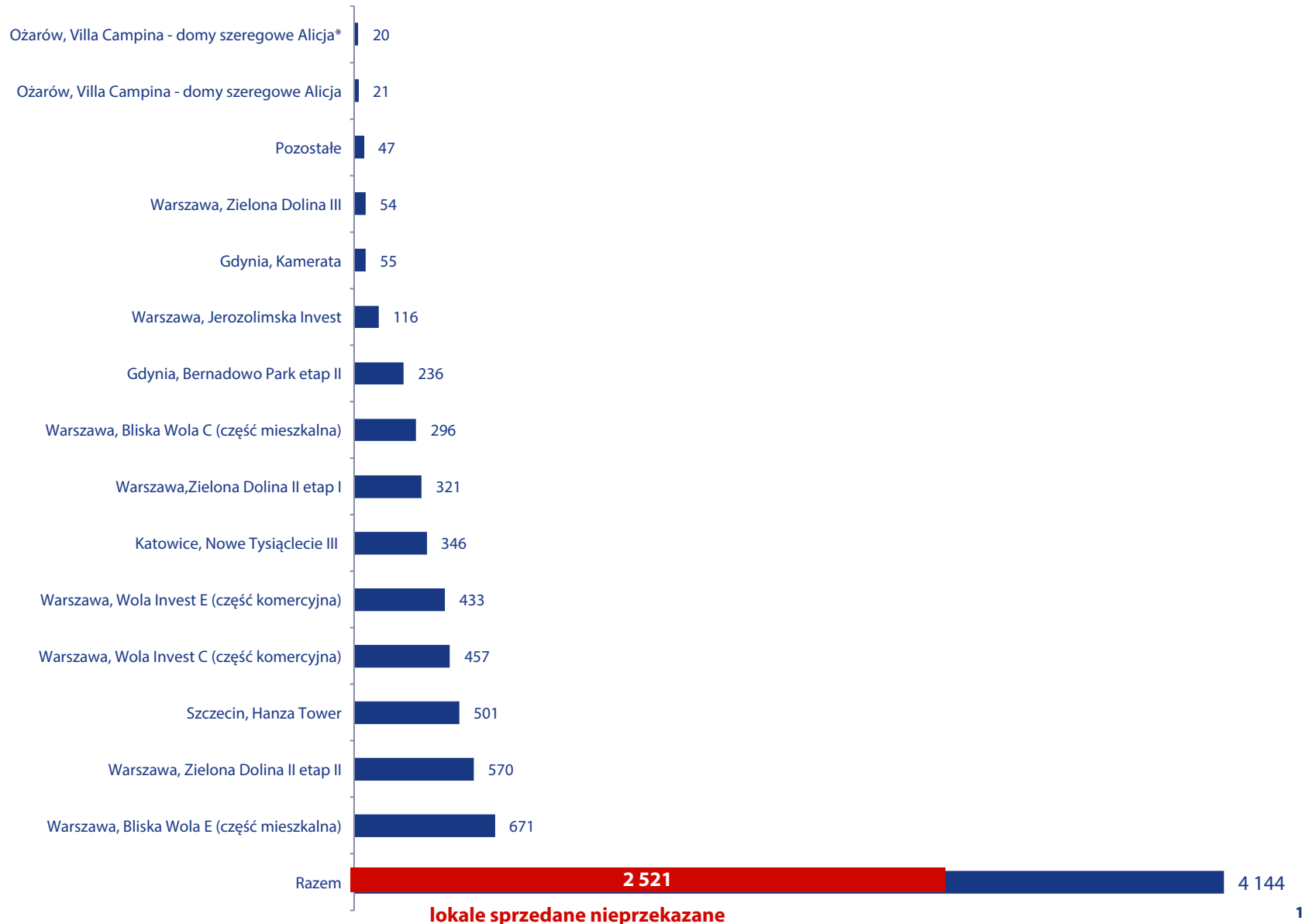
Koszty zarządu vs zatrudnienie



□ W tym zatrudnienie w hotelach (w osobach):

- * 86
- ** 163
- *** 153
- **** 140
- ***** 161
- ***** 213
- ***** 206

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



* Sprzedaż rezerwacyjna

Inwestycje realizowane w III kwartale 2017

W III kwartale 2017 Grupa realizowała **13 inwestycji** o łącznej powierzchni użytkowej **195 667 m²**

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia aparthotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych	Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna, Warszawa	671	30 563	-	89%	24%
Zielona Dolina II etap II, Warszawa	570	25 360	-	24%	57%
Hanza Tower, Szczecin	501	21 952	10 721	28%	18%
Bliska Wola - Etap C – część mieszkalna, Warszawa	481	21 375		100%	100%
Bliska Wola - Etap C - Wola Invest, Warszawa	457	-	14 559	98%	79%
Bliska Wola - Etap E - Wola Invest, Warszawa*	433	4 549	10 050	72%	17%
Nowe Tysiąclecie etap III, Katowice	346	18 264		18%	6%
Zielona Dolina II etap I, Warszawa	321	12 809		77%	100%
Bernadowo Park etap II, Gdynia	236	13 180		66%	68%
Kamerata, Gdynia	55	3 420		96%	38%
Zielona Dolina III, Warszawa	54	2 269		61%	83%
Villa Campina – domy, Ożarów	42	4 588		86%	97%
Villa Campina - Domy Alicja, Ożarów	21	2 008		81%	17%
Razem	4 188	160 337	35 330		

* w tym: 110 mieszkań i 323 jednostki typu aparthotelowego lub usługowego

Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 30.09.2017

- Spółka, na bazie posiadanego banku ziemi, planuje uruchomienie realizacji **3 687 lokali** oraz powierzchni magazynowo-komercyjnej łącznie o powierzchni **272 184 m²**

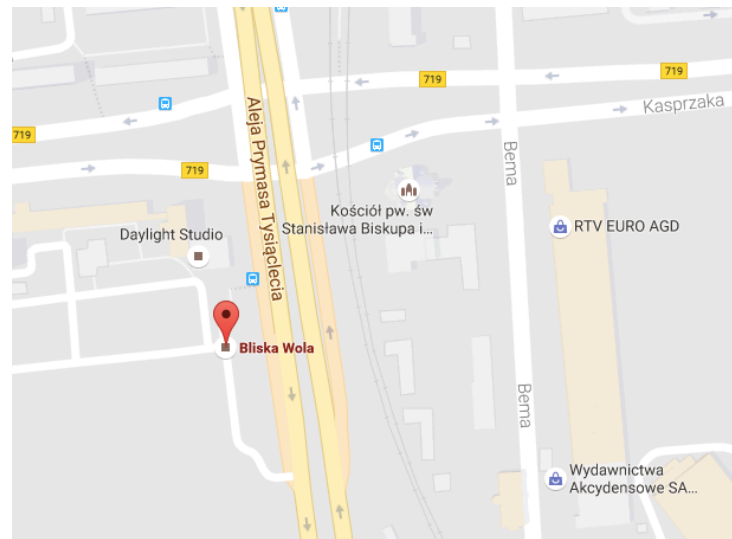
Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM/ PU(m ²)	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna (m ²)
Bliska Wola etap D (mieszaniowo-aparthotelowo-komercyjny), Warszawa	1 073	25 297	17 409
Letnica, ul. Starowiejska, Gdańsk*	433	26 943	
Bliska Wola etap D (mieszaniowy), Warszawa	418	19 180	
ul. Berensona, Warszawa	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	
Wrzosowa Aleja (Lewandów Park IV), Warszawa	81	2 990	
Wrzeszcz, ul. Jesionowa/Partyzantów, Gdańsk*	74	4 000	
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	
Porta Transport (magazyny), Szczecin			80 000
ul. Wielopole 19-21, ul. Dietla 86, 88 i 90, Kraków			10 500
	3 687	147 259	124 925

*umowy przedwstępne na zakup gruntu

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

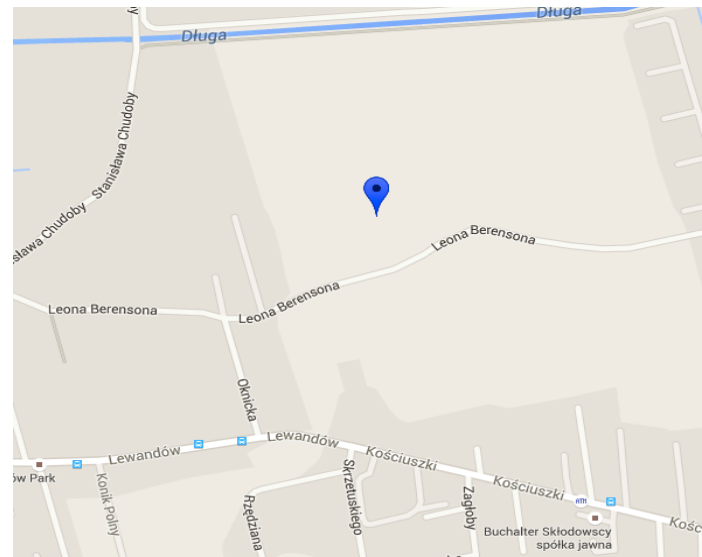


Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Warszawa, ul. Berensona

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

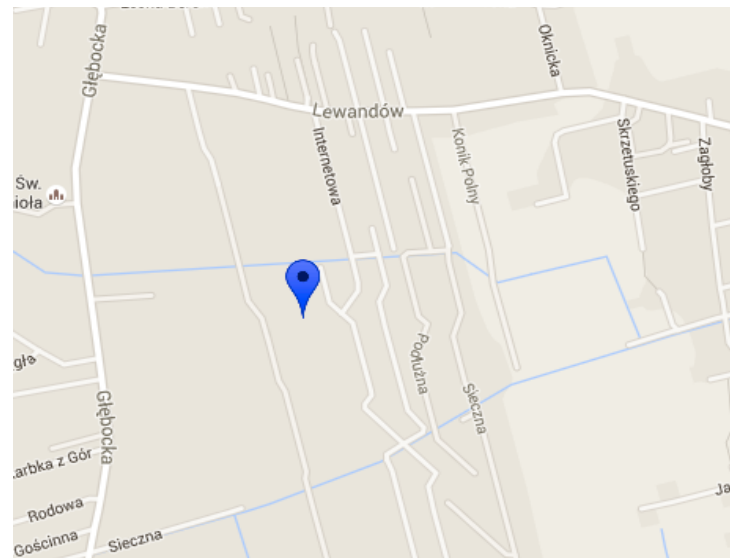
Charakterystyka

- ❑ 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

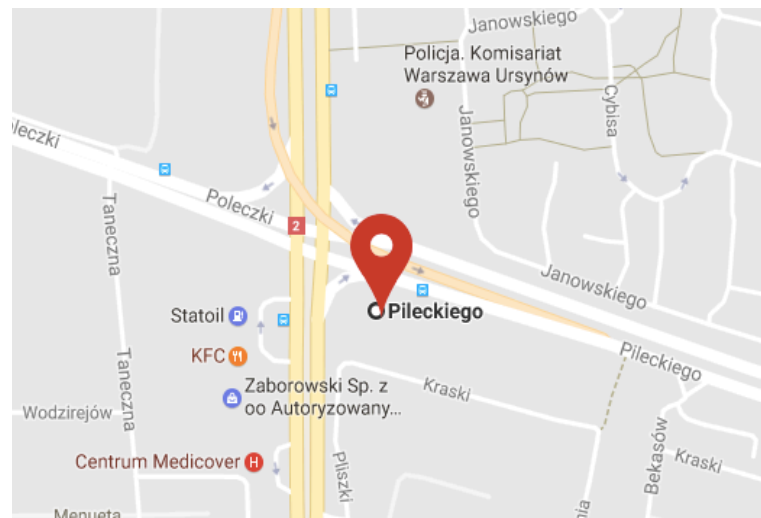
Charakterystyka

- ❑ 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



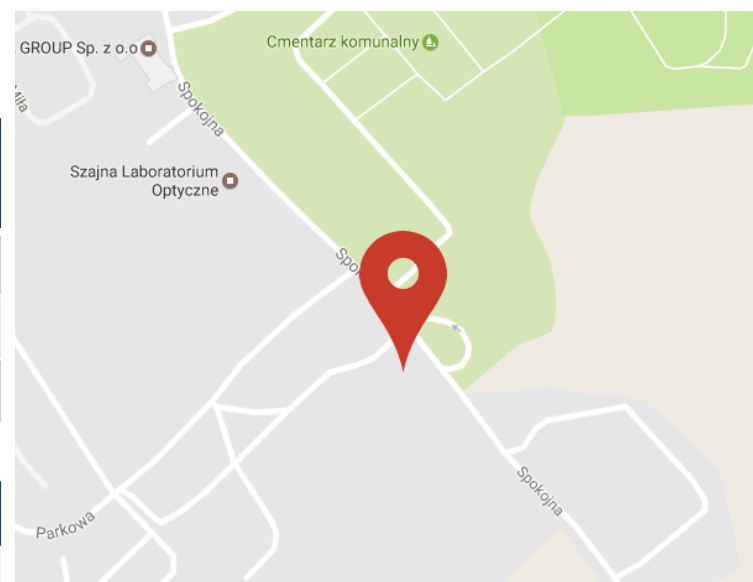
Charakterystyka

- ▣ 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