

PREZENTACJA WYNIKÓW ZA I KWARTAŁ 2017



Spis treści

strona

❑ Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe według stanu na dzień 31.03.2017	3
❑ Najważniejsze wydarzenia w I kwartale 2017	4-5
❑ Najważniejsze wydarzenia oraz polityka marketingowo-sprzedażowa w I kwartale 2017 r.	6-7
❑ Czynniki wpływające na działalność Spółki w I kwartale 2017 roku	8-9
❑ Kontynuowanie strategii nastawionej na uwolnienie potencjału Grupy	10
❑ Sprzedaż lokali w I kwartale 2017	11
❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe za I kwartał 2017	12
❑ Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży	13
❑ Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za I kwartał 2017 roku	14
❑ Koszty zarządu vs. zatrudnienie	15
❑ Lokale do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach z inwestycji zakończonych i realizowanych	16
❑ Inwestycje realizowane w I kwartale 2017	17
❑ Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 31.03.2017	18
❑ Załączniki	19-25

Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe według stanu na dzień 31.03.2017

Potencjał Spółki

- ❑ 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 **3-4 letnim**
- ❑ Na dzień 31.03.2017 roku Spółka posiadała **2 145 lokali sprzedanych i nieprzekazanych, 1 601 lokali w ofercie do sprzedaży oraz 727 lokali realizowanych, ale jeszcze nie wprowadzonych do oferty**
- ❑ Znaczący **majątek trwały oraz nieruchomości inwestycyjne stanowią potencjalne źródło płynności Grupy** w przypadku potrzeby pozyskania środków pieniężnych przed datą ukończenia projektów mieszkaniowych

Wysoka i stabilna Rentowność brutto ze sprzedaży

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

Dywersyfikacja przychodów

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

Najważniejsze wydarzenia w I kwartale 2017

- ❑ Utrzymujące się dobre tempo sprzedaży – **wzrost liczby sprzedanych lokali o 17%** względem roku ubiegłego: **401 lokale w I kwartale 2017r.** w porównaniu do 343 w analogicznym okresie roku 2016
- ❑ Pozyskanie finansowania i rozpoczęcie budowy najwyższego budynku w **Szczecinie** - 31 kondygnacyjnego apartamentowca **Hanza Tower na 501 lokali z przewagą funkcji mieszkaniowej** (stan zero zrealizowany w poprzednich okresach)
- ❑ Pozyskanie finansowania i rozpoczęcie realizacji kolejnego **III etapu osiedla Nowe Tysiąclecie w Katowicach na 346 lokali** (trzy wieże od 13 do 19 kondygnacji)
- ❑ Rozpoczęcie realizacji kolejnego etapu osiedla domów w zabudowie szeregowej **Villa Campina** koło Ożarowa Mazowieckiego **na 21 domów**
- ❑ Bardzo dobre wyniki hoteli Spółki w tym Czarne Potoku w Krynicy


**NOWE
TYSIĄCLECIE**




Villa Campina




HANZA TOWER
J.W. CONSTRUCTION



Najważniejsze wydarzenia w I kwartale 2017

- ❑ Zakończenie realizacji **II etapu osiedla Nowe Tysiąclecie (B1) w Katowicach 122 lokale** (pozwolenie na użytkowanie uzyskano w II kwartale) i ostatnie prace związane z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie na os. **Willa One na 21 lokali** (pozwolenie na użytkowanie uzyskano w II kwartale)

- ❑ Kontynuowanie realizacji pozostałych inwestycji **na 3 417 lokali**:
 - ❑ Bliska Wola - Etap E w Warszawie - część mieszkalna na 671 lokali
 - ❑ Zielona Dolina II etap II w Warszawie na 570 lokali
 - ❑ Bliska Wola - Etap C w Warszawie – część mieszkalna na 481 lokali
 - ❑ Bliska Wola - Etap C w Warszawie - Wola Invest na 458 lokali
 - ❑ Bliska Wola - Etap E w Warszawie - Wola Invest na 413 lokali
 - ❑ Zielona Dolina II etap I w Warszawie na 321 lokali
 - ❑ Bernadowo Park etap II w Warszawie na 236 lokali
 - ❑ Varsovia Apartamenty Jerozolimskie w Warszawie na 116 lokali
 - ❑ Kamerata w Gdyni na 55 lokali
 - ❑ Zielona Dolina III w Warszawie na 54 lokale
 - ❑ Villa Campina w Ożarowie – 42 domy.



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

- ❑ Przygotowania do rozpoczęcia promocji i sprzedaży projektu Hanza Tower – 31 kondygnacyjny (z garażami) apartamentowca w Szczecinie. Obiekt ze względu na lokalizację, architekturę, wysokość oraz multifunkcjonalność stanie się wizytówką Szczecina. Akcja promocyjna będzie prowadzona pod Hasłem „Zamieszkać na najwyższym poziomie”
- ❑ Stworzenie sieci aparthoteli pod nazwą Varsovia Apartamenty, która będzie obejmowała
Varsovia Apartamenty Jerozolimskie (Jerozolimskie Invest) – obiekt zrealizowany
Varsovia Apartamenty Kasprzaka (Wola Invest) – obiekt w budowie
Varsovia Apartamenty Pileckiego – w przygotowaniu

W późniejszym terminie planujemy realizację również aparthotelu w Gdyni

- ❑ Kierowanie przekazu do inwestorów oczekujących stałych i pewnych wpływów. Nacisk na promocję sprzedaży jednostek aparthotelowych oraz Apartamentów Premium w kampanii Bliskiej Woli „Zamieszkać lub zarabiać na wynajmie”. Dodatkowo promocja zakupu biur „small office” z przeznaczeniem na cele własne lub wynajem
- ❑ Nagroda dla Nowego Tysiąclecia - I miejsce w kategorii Osiedle Przyjazne Rodzinie i tytuł "Inwestycji na medal" w konkursie organizowanym przez Dziennik Zachodni



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

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



**APARTAMENTY
PREMIUM
ZAMIESZKAJ LUB
ZARABIAJ NA WYNAJMIE**



Czynniki wpływające na działalność Spółki w I kwartale 2017 roku

P
O
Z
Y
T
Y
W
N
E

Związane z wykorzystaniem potencjału Spółki:

- ❑ Spółka posiada potencjał dotyczący przekazania lokali na najbliższe 3-4 lata – na 31.03.2017 było prawie **4.500 lokali nieprzekazanych** w trakcie realizacji lub gotowych,
- ❑ Dzięki ponad **5.500 lokalom niesprzedanym** (ponad 1.600 w ofercie i ponad 3.900, które spółka planuje wprowadzić do sprzedaży w najbliższych okresach) Spółka posiada zapewnioną ofertę na ponad 3 lata,
- ❑ **Wysoki stan środków pieniężnych** na rachunkach (**blisko 100 mln zł**) mimo systematycznego zmniejszania zadłużenia.

Związane z korzystnymi uwarunkowaniami zewnętrznymi:

- ❑ Nadal utrzymująca się dobra koniunktura na rynku nieruchomości, wg danych REAS, w I kwartale 2017 sprzedano niemal 30% więcej mieszkań niż w analogicznym okresie 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 Spółki w I kwartale 2017 r.

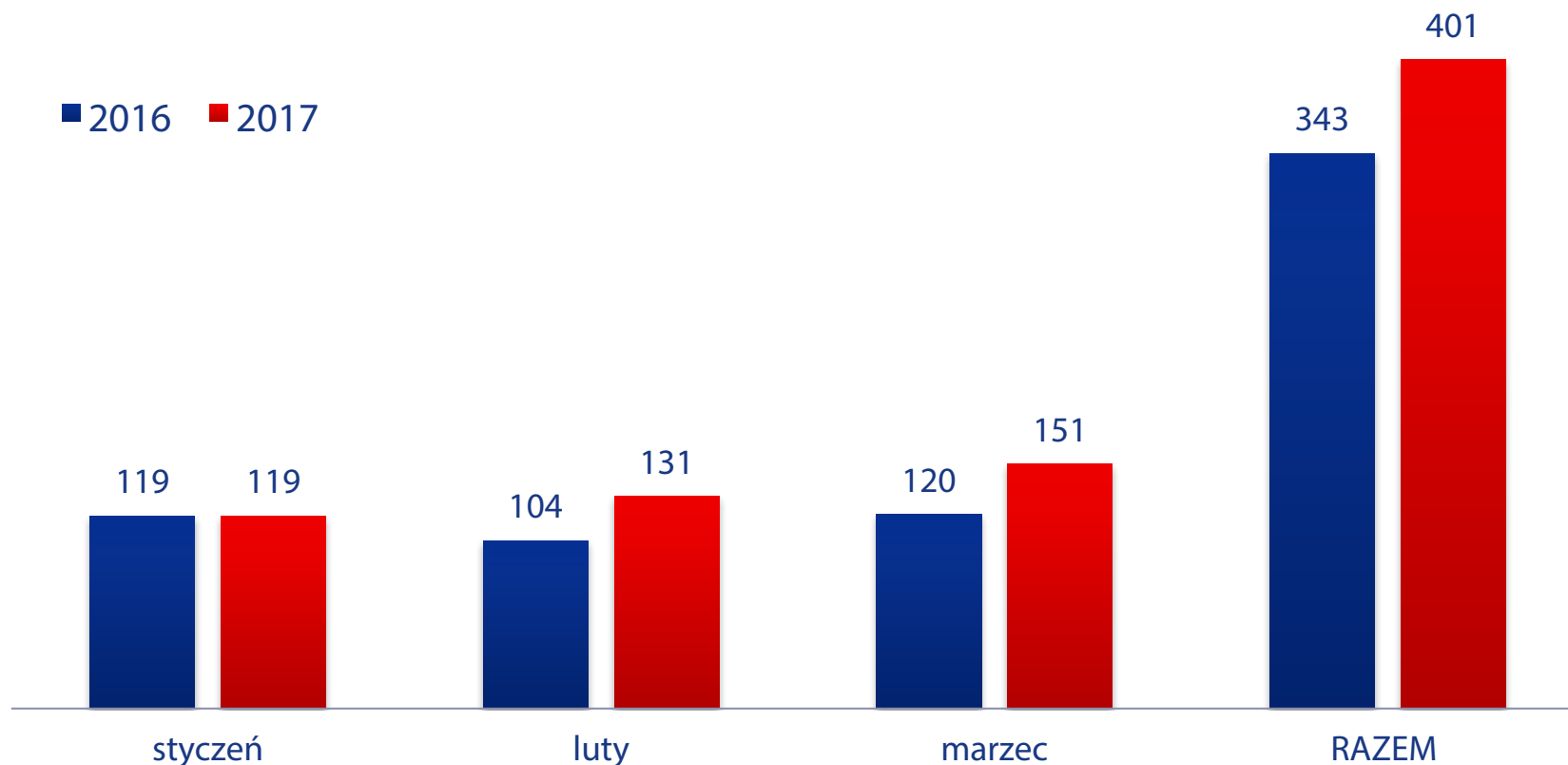
N
E
G
A
T
Y
W
N
E

- ❑ 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.

Kontynuowanie strategii nastawionej na uwolnienie potencjału Grupy

- ❑ Intensywne przygotowywanie nowych inwestycji z posiadanego banku gruntów do uruchomienia, w tym:
 - ❑ Około **2.000 lokali** jest planowanych do rozpoczęcia jeszcze w 2017 r. (przy założeniu, że kolejny etap Bliskiej Woli przy ul Kasprzaka uzyska pozwolenie pod koniec 2017)
 - ❑ Około **1000 lokali** jest planowanych do rozpoczęcia w 2018 r.
- ❑ Intensywne prace nad uzyskaniem pozwolenia na budowę ostatniego etapu inwestycji Bliska Wola, który będzie zwieńczeniem tego sztandarowego projektu Spółki (etap D na blisko 1.500 lokali).
- ❑ Prowadzenie ekspansji na pozostałe obszary Polski – uruchamianie kolejnych projektów na rynki Trójmiasta, Szczecina i Katowic. Rozważane nowe inwestycje w Krakowie i Poznaniu.
- ❑ Rozszerzenie oferty o kolejne obiekty aparthotelowo-komercyjne w kilku nowych lokalizacjach (kolejne etapy Wola Invest przy ul. Kasprzaka i inwestycja przy ul. Pileckiego w Warszawie, Aparthotel Varsovia przy al. Jerozolimskich w Warszawie, aparthotel w Gdyni przy ul. Spokojnej, Hanza Tower w Szczecinie).

Sprzedaż lokali w I kwartale 2017



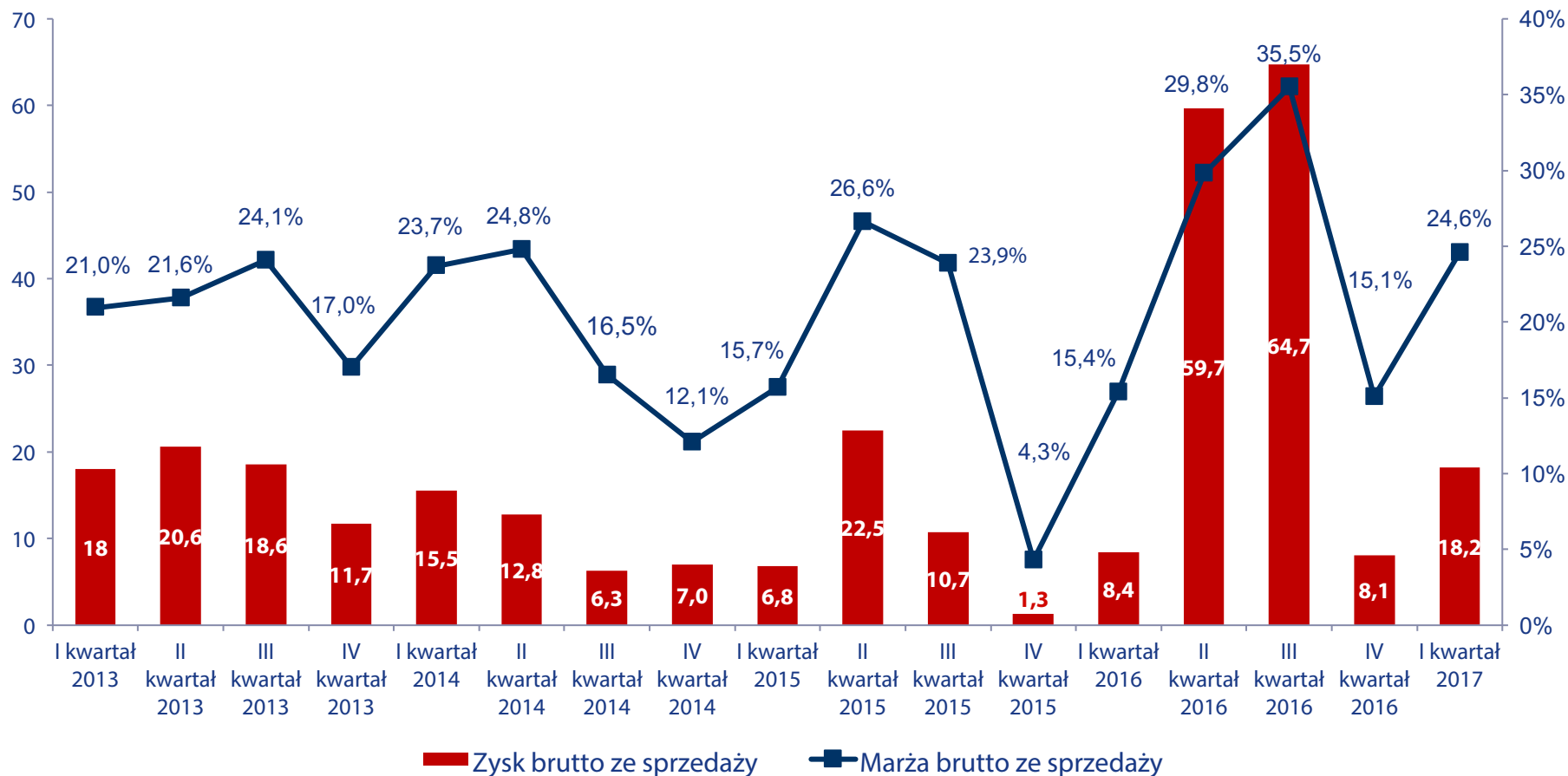
- W I kwartale 2017 Spółka sprzedała **401 lokali** czyli o **17%** więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego,

Wybrane skonsolidowane dane finansowe za I kwartał 2017

Wybrane dane finansowe	I kwartał 2017	I kwartał 2016	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	74,0 mln zł	54,7 mln zł	+35%
Zysk brutto ze sprzedaży	18,2 mln zł	8,4 mln zł	+116%
Marża brutto ze sprzedaży	24,6%	15,4 %	+9,2 p.p.
Wynik z działalności operacyjnej	6,5 mln zł	-7,3 mln zł	+190%
Wynik netto	2,1 mln zł	- 9,6 mln zł	+122%

- ❑ Wzrost przychodów ze sprzedaży w I kwartale 2017 roku o 35 % w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego,
- ❑ Zysk na poziomie 2,1 mln zł w I kwartale 2017 roku w porównaniu do straty 9,6 mln w analogicznym okresie roku ubiegłego.

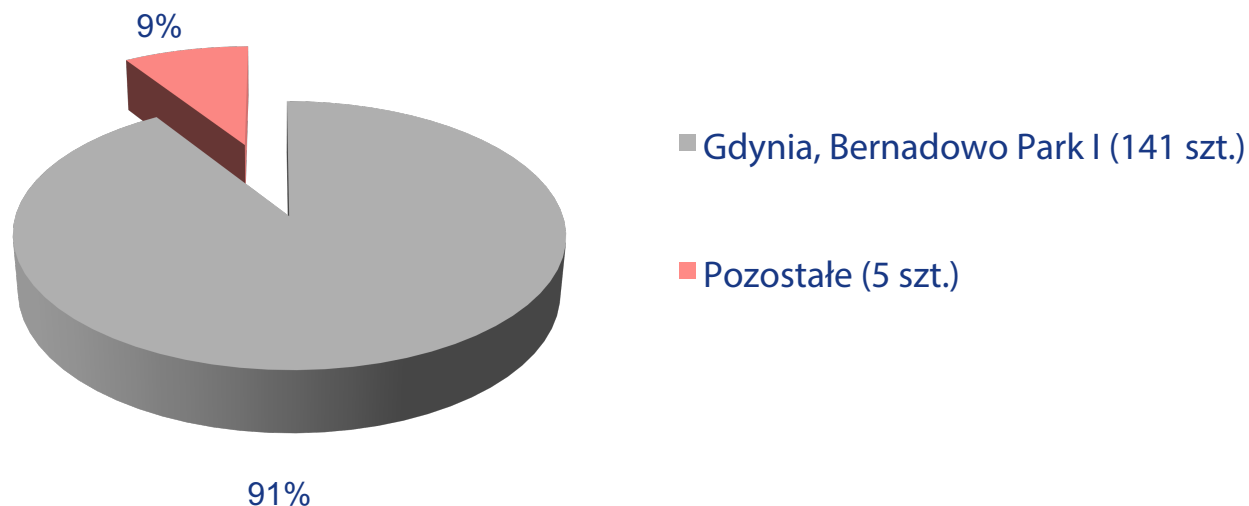
Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży



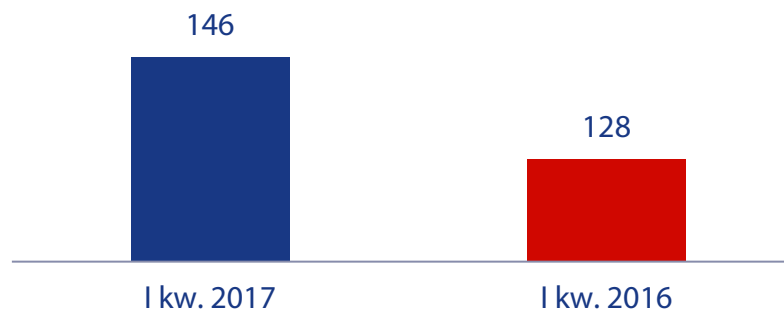
Marża brutto ze sprzedaży w długim okresie utrzymuje się na poziomie około 25%

Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za I kwartał 2017 roku

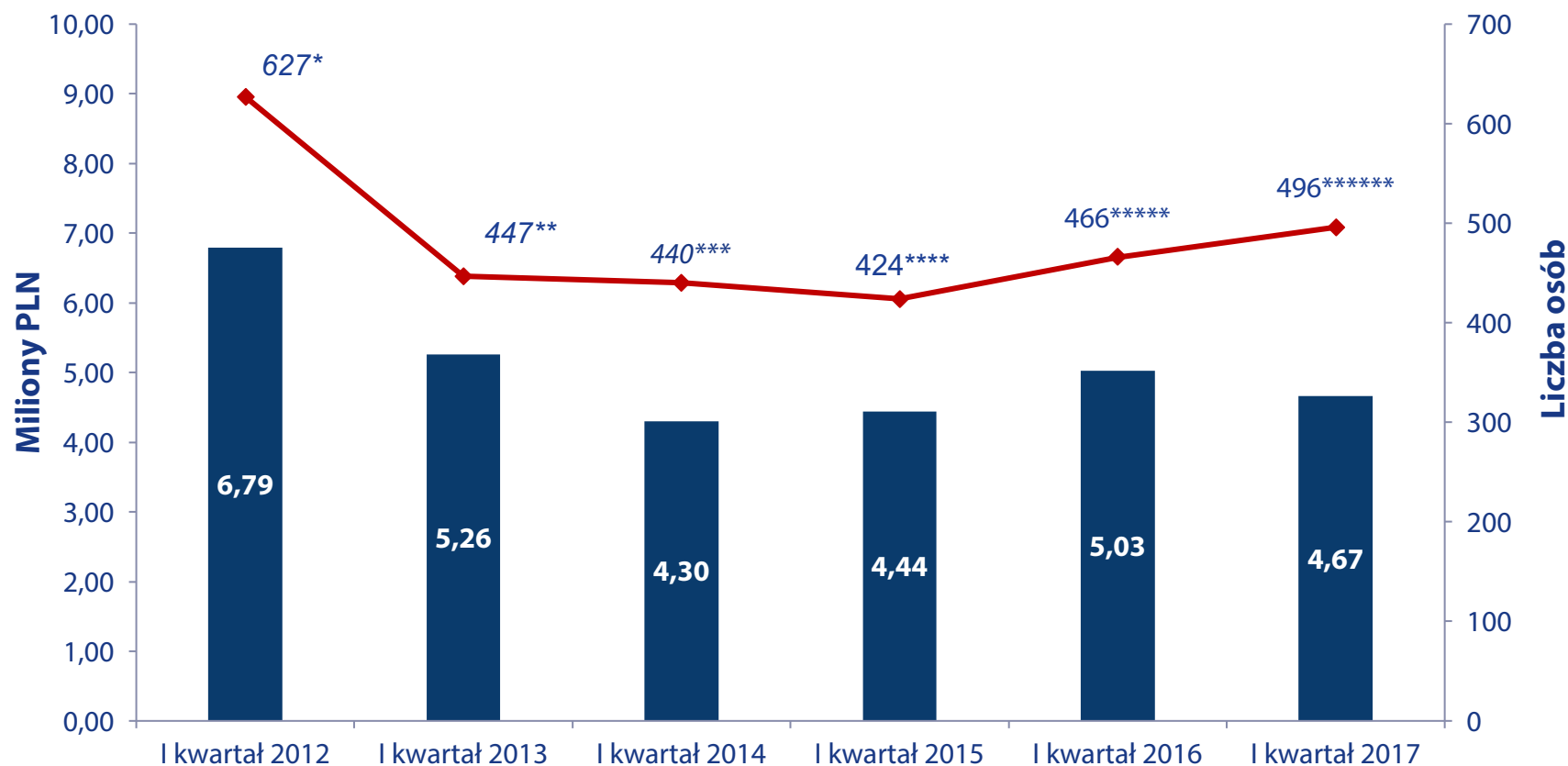
- Poziom wypracowanego zysku brutto ze sprzedaży za I kwartał 2017 roku to **18,2 mln zł.**
Udział procentowy projektów deweloperskich rozpoznanych w zysku ze sprzedaży:



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



Koszty zarządu vs. zatrudnienie



W tym zatrudnienie w hotelach:

* 99 osób

** 140 osób

*** 140 osób

**** 134 osoby

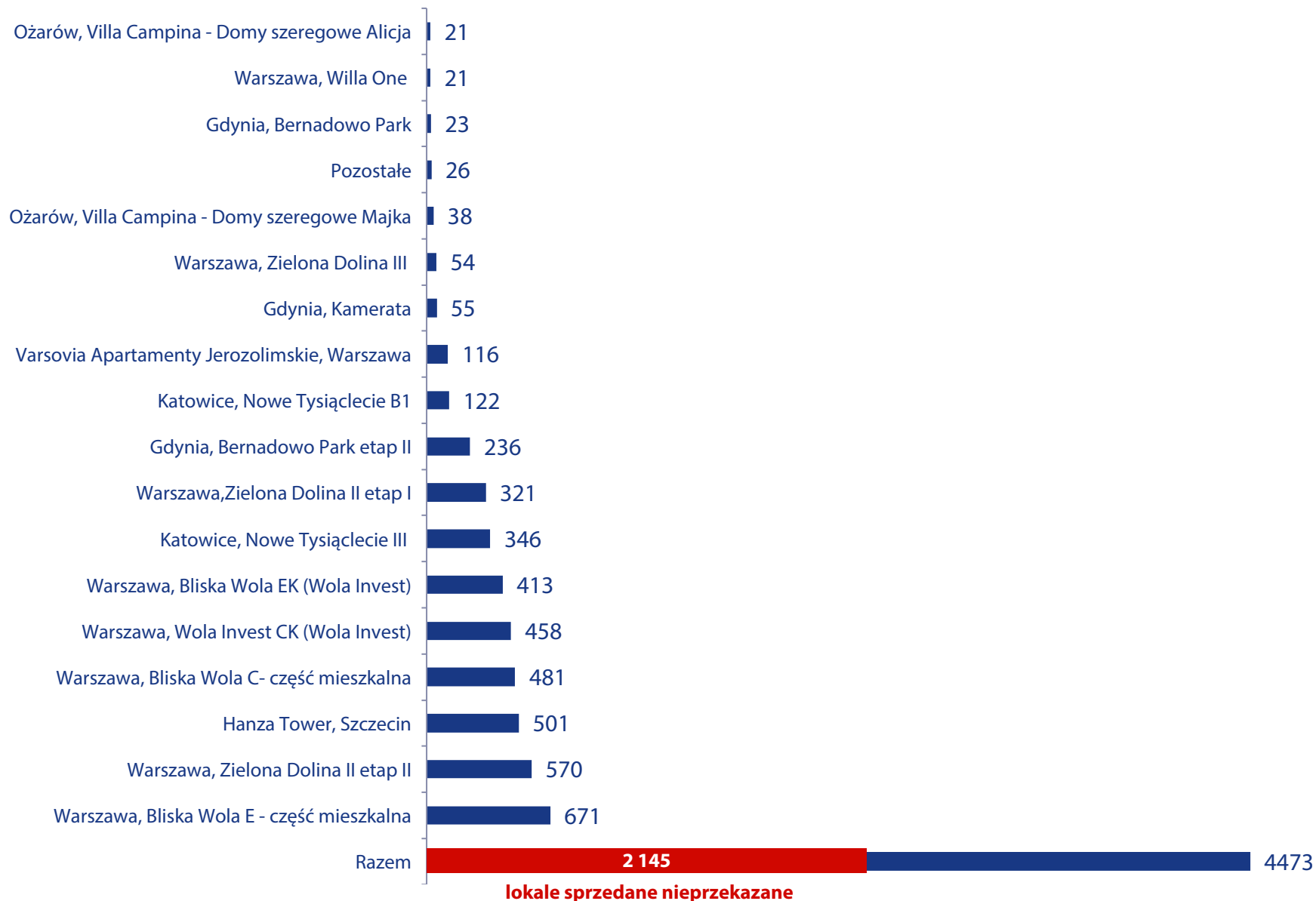
***** 188 osób

***** 211 osób

■ koszty ogólnego zarządu

◆ zatrudnienie w liczbach

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



Inwestycje realizowane w I kwartale 2017

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

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych	Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna, Warszawa	671	30 563	-	78%	4%
Zielona Dolina II etap II, Warszawa	570	25 360	-	14%	32%
Hanza Tower, Szczecin	501	21 952	10 721	Rozpoczęto w kwietniu	14%
Bliska Wola - Etap C – część mieszkalna, Warszawa	481	21 375		99%	83%
Bliska Wola - Etap C - Wola Invest, Warszawa	458	-	14 559	98%	52%
Bliska Wola - Etap E - Wola Invest, Warszawa	413	4 549	10 050	8%	1%
Nowe Tysiąclecie etap III, Katowice	346	18 264		14%	1%
Zielona Dolina II etap I, Warszawa	321	12 809		62%	95%
Bernadowo Park etap II, Gdynia	236	13 180		33%	38%
Nowe Tysiąclecie, etap B1, Katowice	122	7 128		98%	100%
Varsovia Apartamenty Jerozolimskie, Warszawa	116	-	3 437	Rozpocznie się w maju	94%
Kamerata, Gdynia	55	3 420		71%	19%
Zielona Dolina III, Warszawa	54	2 269		33%	64%
Villa Campina – domy, Ożarów	42	4 588		81%	80%
Willa One, Warszawa	21	957		38%	100%
Domy Alicja, Ożarów	21	2 008		52%	3%
Razem	4 428	168 422	38 767		

Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 31.03.2017

- ❑ Spółka, na bazie posiadanego banku ziemi, planuje uruchomienie realizacji
3 174 lokali o powierzchni **151 821 m²** powierzchni apartotelowo-komercyjnej:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM/ PU(m ²)	Powierzchnia aparthotelowo- komercyjna (m ²)
Bliska Wola etap D (mieszkaniowo-aparthotelowo-komercyjny), Warszawa	1 073	25 297	17 409
Bliska Wola etap D (mieszkaniowy), 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 – apartotel, Gdynia	181		9 000
Domy etap VI i dalsze, Ożarów	150	15 675	
ul. Mikołaja Trąby, Warszawa	122	5 500	
Lewandów Park III etap I, Warszawa	103	4 834	
ul. Odkryta, etap II, Warszawa	82	4 158	
Lewandów Park IV, Warszawa	81	2 990	
Lewandów Park III etap II, Warszawa	77	2 538	
ul. Aluzyjna, etap II, Warszawa	68	3 670	
ul. Aluzyjna, etap I, Warszawa	32	1 850	
Domy Villa Campina, etap V, Ożarów	30	2 878	
Domy Villa Campina, etap IV, Ożarów	20	2 028	
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180	
	3 174	117 396	34 425

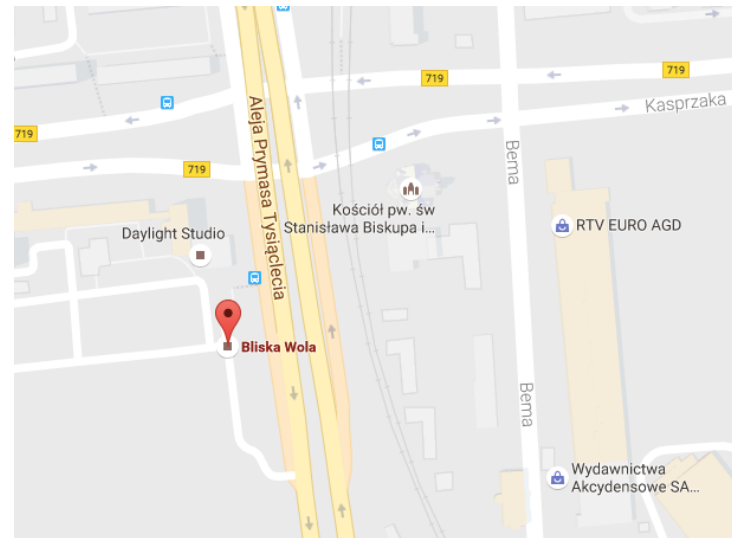
Załączniki

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

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

Charakterystyka

- ❑ 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,
- ❑ konkurencyjne ceny mieszkań.

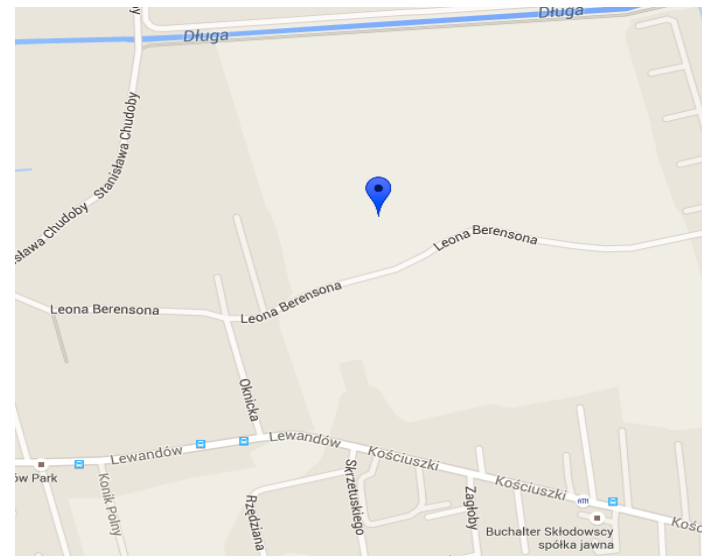


Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Warszawa, ul. Berensona

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

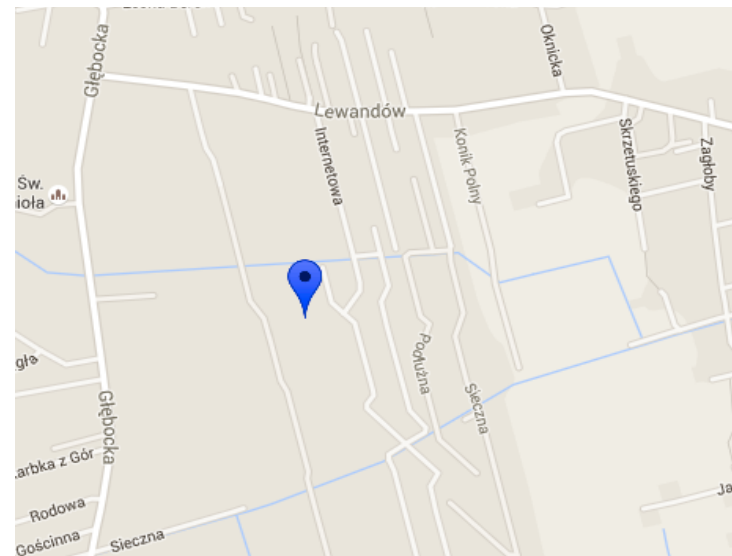
Charakterystyka

- ❑ 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 – 103 Lewandów Park III etap II – 77 Lewandów Park IV - 81
PUM (w m ²)	10 362



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, ulica Nowodworska

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

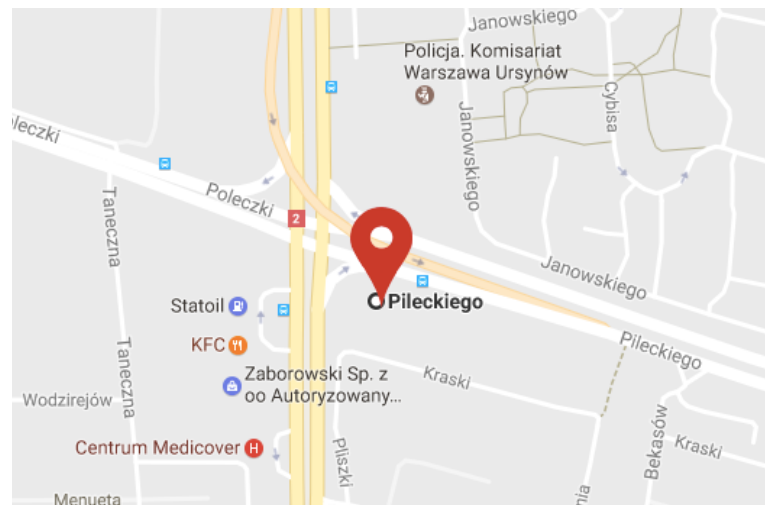
Charakterystyka

- ❑ 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
- ❑ transparentne rozliczenia z właścicielami, pełne hotelowe wykończenie, umeblowanie i wyposażenie gotowe do zamieszkania lub do wynajmu
- ❑ atrakcyjna lokalizacja na Ursynowie przy ul. Puławskiej
- ❑ szybki dojazd do centrum miasta, międzynarodowego lotniska, dworca kolejowego oraz głównych arterii komunikacyjnych

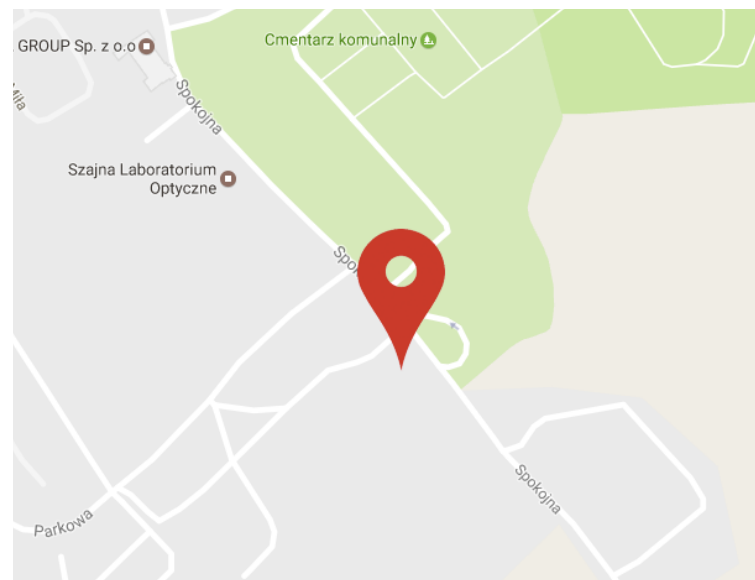


Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Aparthotel przy ul. Spokojnej w Gdyni

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



PREZENTACJA WYNIKÓW ZA I KWARTAŁ 2017

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