

# PREZENTACJA WYNIKÓW ZA I PÓŁROCZE 2018



Ząbki, 19.09.2018 r.

# Spis treści

	strona
❑ Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe - I półrocze 2018	3
❑ Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2018	4-6
❑ Polityka marketingowo-sprzedażowa w I półroczu 2018 roku	7
❑ Czynniki wpływające na działalność obecnie i w najbliższej przyszłości	8-9
❑ Sprzedaż lokali w I półroczu 2018	10
❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe za I półrocze 2018	11
❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe za II kwartał 2018	12
❑ Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży	13
❑ Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za I półrocze 2018	14
❑ Koszty zarządu vs zatrudnienie	15
❑ Lokale sprzedane i w ofercie, do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach	16
❑ Inwestycje realizowane w I półroczu 2018	17
❑ Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 30.06.2018	18
❑ Załączniki	19-23

## Podstawowe parametry ekonomiczno-finansowe - I półrocze 2018

Deweloper  
powierzchni  
mieszaniowych  
i komercyjnych

W I półroczu 2018 r. realizowano budowę **12 inwestycji na 3.450 lokali** o powierzchni prawie **162.000 m<sup>2</sup>**:

- ❑ **projekty mieszkaniowe** o powierzchni ponad **126.000 m<sup>2</sup>**,
- ❑ **inwestycje aparthotelowo-komercyjne** o powierzchni prawie **36.000 m<sup>2</sup>**.

Przygotowywano do uruchomienia kolejne **25 inwestycji łącznie na 7.278 lokali** o powierzchni prawie **486.000 m<sup>2</sup>** (w tym powierzchnia magazynowa i aparthotelowo-komercyjna blisko 193.000 m<sup>2</sup>):

- ❑ **w Warszawie i okolicach** na **3.400 lokali** o powierzchni użytkowej prawie **209.000 m<sup>2</sup>**

(w tym 78.000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-aparthotelowo-komercyjnej),

- ❑ **poza Warszawą** na **3.878 lokali** o powierzchni ponad **277.000 m<sup>2</sup>**

- w Krakowie, Poznaniu, Szczecinie i Trójmieście

(w tym 115.000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-aparthotelowo-komercyjnej).

W I półroczu sprzedano **758 lokali** w tym **151 jednostek biurowo-aparthotelowych**

# Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2018

- ❑ Utrzymujące się nadal dobre tempo sprzedaży pomimo niewielkiego **spadku liczby sprzedanych lokali o 11%** względem roku ubiegłego: **758 lokale w I półroczu 2018r.** w porównaniu do 850 w analogicznym okresie roku 2017
- ❑ Uzyskanie pozwolenia na budowę ostatniego etapu flagowej inwestycji Bliska Wola przy ul. Kasprzaka w Warszawie. **Etap D** zwińczający osiedle, obejmuje dwa podetapy łącznie na blisko **1.500 lokali o powierzchni mieszkaniowo-aparhotelowo-komercyjnej na prawie 62.000 m<sup>2</sup>.** Budowę rozpoczęto w III kwartale 2018.
- ❑ Rozpoczęcie realizacji osiedla **Wrzosowa Aleja** na **81 lokali** w rejonie ulic Kartograficznej i Lewandów na warszawskiej Białołęce.
- ❑ Uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę kolejnego etapu **domów szeregowych koło Ożarowa Mazowieckiego**, pozwolenie obejmuje **30 domów**.
- ❑ Zakończenie budowy **aparthotelu Varsovia przy ul. Kasprzaka** w Warszawie (część komercyjna etapu C) na **457 lokali**. Pozwolenie uzyskano w lipcu 2018.
- ❑ Zakończenie budowy **osiedla Gdynia Bernadowo Park II** na **236 lokali**. Pozwolenie uzyskano w lipcu 2018.
- ❑ Zakończenie budowy i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie **osiedla Zielona Dolina etap III** w Warszawie na **54 lokale**.



## Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2018

- ❑ Kontynuowanie realizacji pozostałych inwestycji na **2 622 lokale**:
  - ❑ **Bliska Wola - Etap E (część mieszkalna)** w Warszawie na **671 lokali**,
  - ❑ **Zielona Dolina II etap II** w Warszawie na **570 lokali**,
  - ❑ **Hanza Tower** w Szczecinie na **506 lokali**,
  - ❑ **Bliska Wola - Etap E (część komercyjno-mieszaniowa)** w Warszawie na **433 lokale**,
  - ❑ **Nowe Tysiąclecie etap III** w Katowicach na **346 lokali**,
  - ❑ **Kamerata** w Gdyni na **55 lokali**,
  - ❑ **Domy Alicja szereg D** na **21 domów**,
  - ❑ **Domy Alicja szereg E** na **20 domów**.



**BLISKA WOLA**



**ZIELONA DOLINA II**



**BERNADOWO PARK**



**KAMERATA**



**Villa Campina**

## Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2018

- ❑ Dalsze poszerzanie banku gruntów o zakup nieruchomości m.in.:
  - ❑ przy ul. Poznańskiej w Skórzewie **koło Poznania na 280 lokali,**
  - ❑ przy ul. Waryńskiego w **Pruszkowie na 475 lokali,**
  - ❑ przy ul. Starowiejskiej w **Gdańsku na 600 lokali**
  - ❑ przy ul. Celnej w **Szczecinie na 623 lokale** (umowa przedwstępna),
  - ❑ w miejscowości Zawada (gm. Myślenice) **koło Krakowa na 1769 lokali** (zakup w III kwartale 2018)

# Polityka marketingowo-sprzedażowa w I półroczu 2018 roku

- ❑ Prowadzenie efektywnych działań reklamowych we wszystkich skutecznych kanałach komunikacji. Kierowanie przekazu reklamowego do potencjalnych Klientów szerokiej gamy produktów Spółki:
  - ❑ Wprowadzenie do sprzedaży Etapu DK inwestycji Bliska Wola (Tower), przygotowanie materiałów marketingowo – reklamowych oraz start kampanii w mediach
  - ❑ Intensywna kampania w social media – prowadzenie profili wizerunkowych oraz działań reklamowych z wykorzystaniem wszelkich dostępnych możliwości
  - ❑ Aktywna kampania mieszkań gotowych na osiedlu Zielona Dolina,
  - ❑ Kierowanie przekazu do inwestorów oczekujących stałych i pewnych wpływów, zarówno dla projektów warszawskich jak i inwestycji w Szczecinie
  - ❑ Kontynuacja promocji mieszkań w trakcie realizacji w projektach w Warszawie, Gdyni i Katowicach
  - ❑ Prowadzenie akcji specjalnych połączonych z bonusami: voucher na pobyt w Hotelu Czarny Potok dla nabywców domów Villa Campina oraz mieszkania na osiedlu Nowe Tysiąclecie, karta rabatowa do Leroy Merlin. Promocja inwestycji na lokalnych imprezach branżowych: Targach nieruchomości w Warszawie oraz organizacja Dni Otwartych i Dni Inwestora w biurach handlowych

**BLISKA  
WOLA**  **TOWER**

**Z WIDOKIEM  
NA CENTRUM!**

**PRZEDSPRZEDAŻ:  
PIĄTEK I SOBOTA**

**SPRAWDŹ**



# Czynniki wpływające na działalność obecnie i w najbliższej przyszłości

P  
O  
Z  
Y  
T  
Y  
W  
N  
E

## Związane z wykorzystaniem potencjału Grupy:

- ❑ Grupa posiada potencjał dotyczący przekazania lokali na najbliższe ponad **3 lata** – na 30.06.2018 było **5.056 lokali nieprzekazanych** sprzedanych lub w ofercie:
  - ❑ **3.050 lokali** sprzedanych i nieprzekazanych,
  - ❑ **2.006 lokali** w ofercie do sprzedaży.
- ❑ Dzięki prawie **7.800 lokalom niesprzedanym** (2.006 w ofercie i 5.800, które spółka planuje wprowadzić do sprzedaży w najbliższych okresach) Grupa posiada zapewnioną ofertę na **ponad 4 lata**.
- ❑ **Wysoki stan środków pieniężnych** na rachunkach (**ponad 153 mln zł**) i niskie zadłużenie netto.

## Związane z korzystnymi uwarunkowaniami zewnętrznymi:

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

\*Według danych REAS

\*\*Według zapowiedzi prezesa NBP



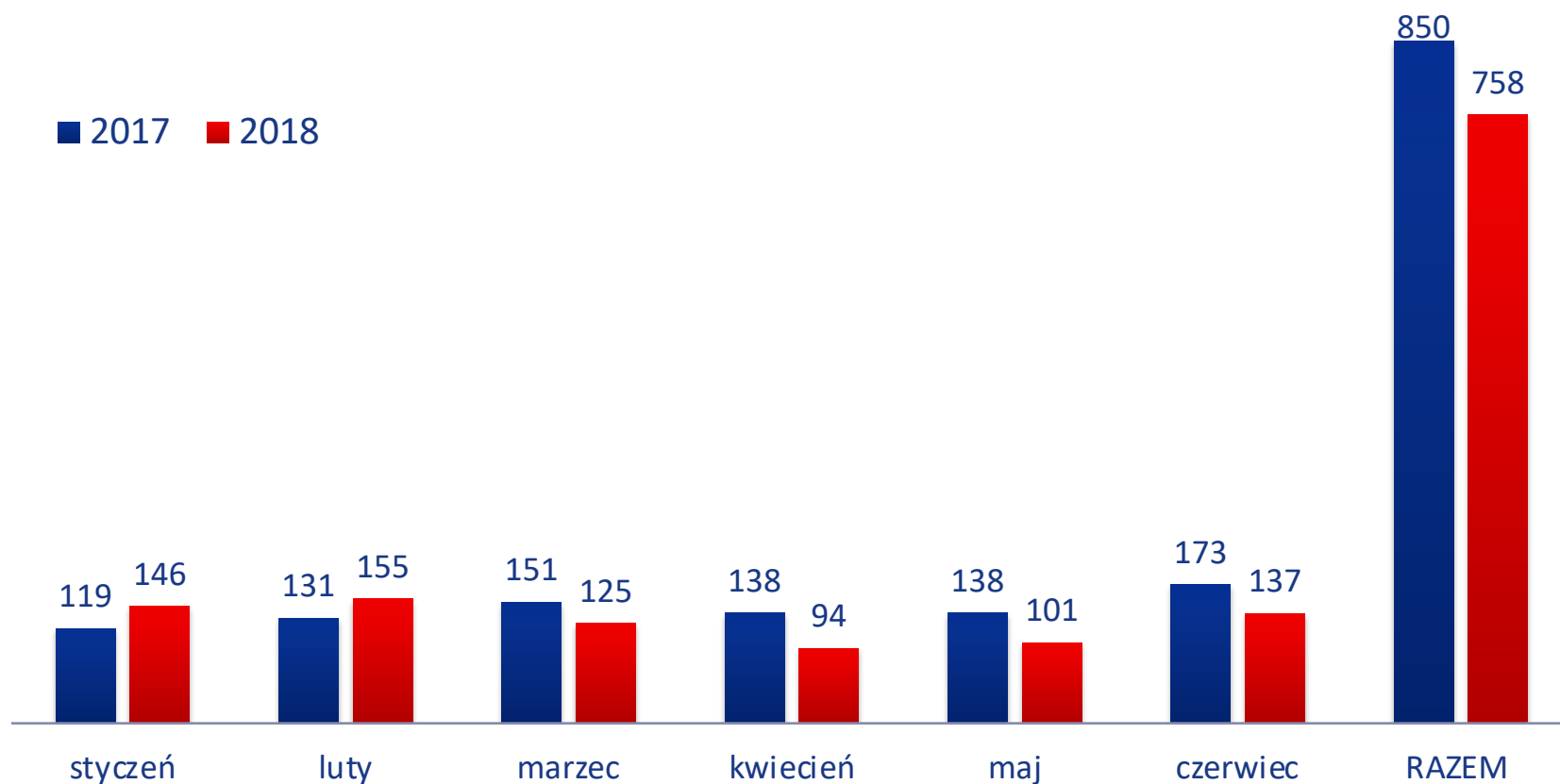
## Czynniki wpływające na działalność obecnie i w najbliższej przyszłości

N  
E  
G  
A  
T  
Y  
W  
N  
E

- ❑ Wyczerpanie się środków z programu MDM i brak programów wspierających nabywców mieszkań.
- ❑ Niepewność co do wpływu na rynek deweloperski programu Mieszkanie Plus.
- ❑ Wyższe koszty materiałów, wykonawstwa i zakupu gruntów pod budowę.
- ❑ Spadek tempa sprzedaży mieszkań w największych aglomeracjach miejskich w II kwartale 2018 o 11% względem analogicznego okresu roku ubiegłego\*.
- ❑ Długotrwały proces pozyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych dla obecnych i planowanych projektów.
- ❑ Niepewność co do zmian prawnych związanych z rynkiem nieruchomości.
- ❑ Kurcząca się zasoby pracowników w budownictwie oraz trudności w pozyskiwaniu wykonawców prac budowlanych mogą przekładać się na terminy rozpoczęcia i końca inwestycji.

\*Według danych REAS

## Sprzedaż lokali w I półroczu 2018



- W I półroczu 2018 Spółka sprzedała **758 lokali** czyli o **11%** mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego.

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe za I półrocze 2018

Wybrane dane finansowe	I półrocze 2018	I półrocze 2017	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	89,8 mln zł	135,3 mln zł	-34%
Wynik brutto ze sprzedaży	4,4 mln zł	30,2 mln zł	-85%
Marża brutto ze sprzedaży	4,9%	22,3 %	-17,4 p.p.
Wynik z działalności operacyjnej	-24,7 mln zł	0,8 mln zł	-
Wynik netto	-21,4 mln zł	-3,5 mln zł	-

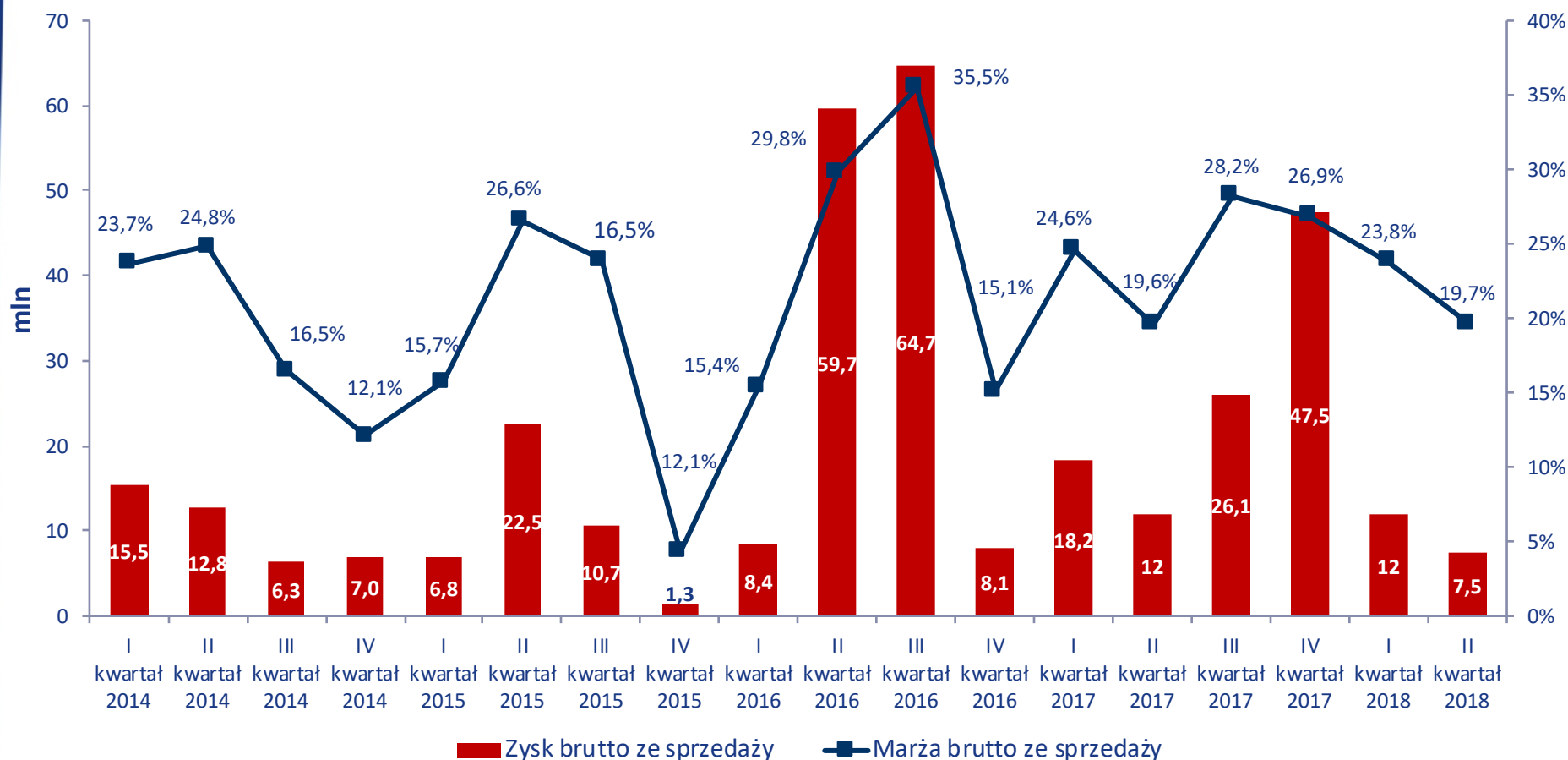
- ▣ Na powyższy wynik ujemnie wpłynęła jednorazowa transakcja związana ze sprzedażą nieruchomości we Wrocławiu. Spółka zdecydowała się zbyć nieruchomość, z uwagi na brak spełnienia parametrów technicznych przedmiotowej nieruchomości, przyrzeczonych w pierwotnej umowie zakupu, co w obecnym kształcie uniemożliwiało realizację rentownej inwestycji. Sprzedaż tej nieruchomości wygenerowała stratę w kwocie ponad 15 mln zł. Szczegóły Sprawozdanie Zarządu str. 16.
- ▣ Grupa odnotowała przychody ze sprzedaży na poziomie 89,8 mln zł przy stracie netto 21,4 (strata wyniosłaby 6,3 mln zł, gdyby nie uwzględnić transakcji jednorazowej). Strata wynika z opisanego zdarzenia jednorazowego i z cyklu rozpoznawania wyników uzależnionego od terminów kończenia budów.

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe za II kwartał 2018

Wybrane dane finansowe	II kwartał 2018	II kwartał 2017	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	39,2 mln zł	61,3 mln zł	-36%
Wynik brutto ze sprzedaży	-7,6 mln zł	12,0 mln zł	-
Marża brutto ze sprzedaży	-19,4%	19,6%	-
Wynik z działalności operacyjnej	-21,1 mln zł	-5,7 mln zł	-
Wynik netto	-22,3 mln zł	- 5,6 mln zł	-

- ❑ Na powyższe dane za II kwartał 2018 miała wpływ jednorazowa transakcja związana ze sprzedażą nieruchomości we Wrocławiu (patrz poprzedni slajd prezentacji oraz Sprawozdanie Zarządu str. 16)
- ❑ W II kwartale 2018 przychody spadły o 36% względem analogicznego okresu roku ubiegłego przy stracie netto 22,3 mln zł (strata wyniosłaby 7,1 mln zł nie uwzględniając transakcji jednorazowej)
- ❑ Marża brutto ze sprzedaży była ujemna z uwagi na transakcję jednorazową, gdyby jej nie uwzględniać, marża brutto wyniosłaby 19,7%

## Marża brutto ze sprzedaży\* vs zysk brutto ze sprzedaży

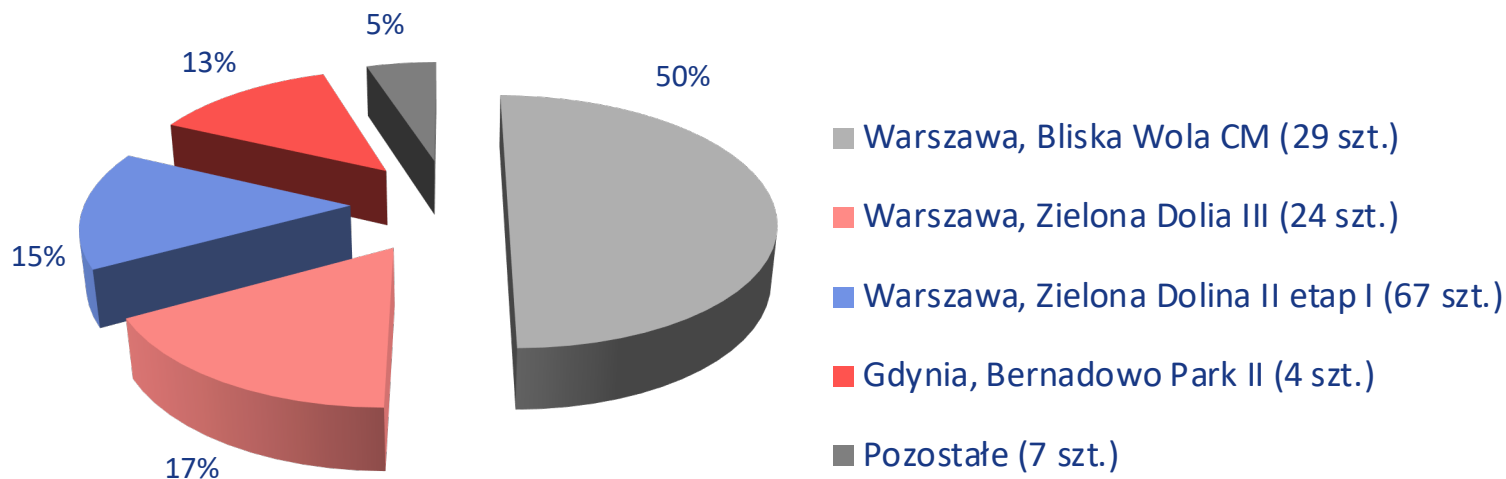


\*Za II kwartał 2018 zaprezentowano marżę bez uwzględnienia transakcji jednorazowej sprzedaży działki we Wrocławiu, gdyż transakcja nie jest związana z typową, bieżącą działalnością Spółki.

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

## Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za I półrocze 2018

- Poziom wypracowanego skorygowanego zysku brutto ze sprzedaży za I półrocze 2018 to **19,6\* mln zł**.  
 Udział procentowy projektów deweloperskich rozpoznanych w zysku ze sprzedaży:

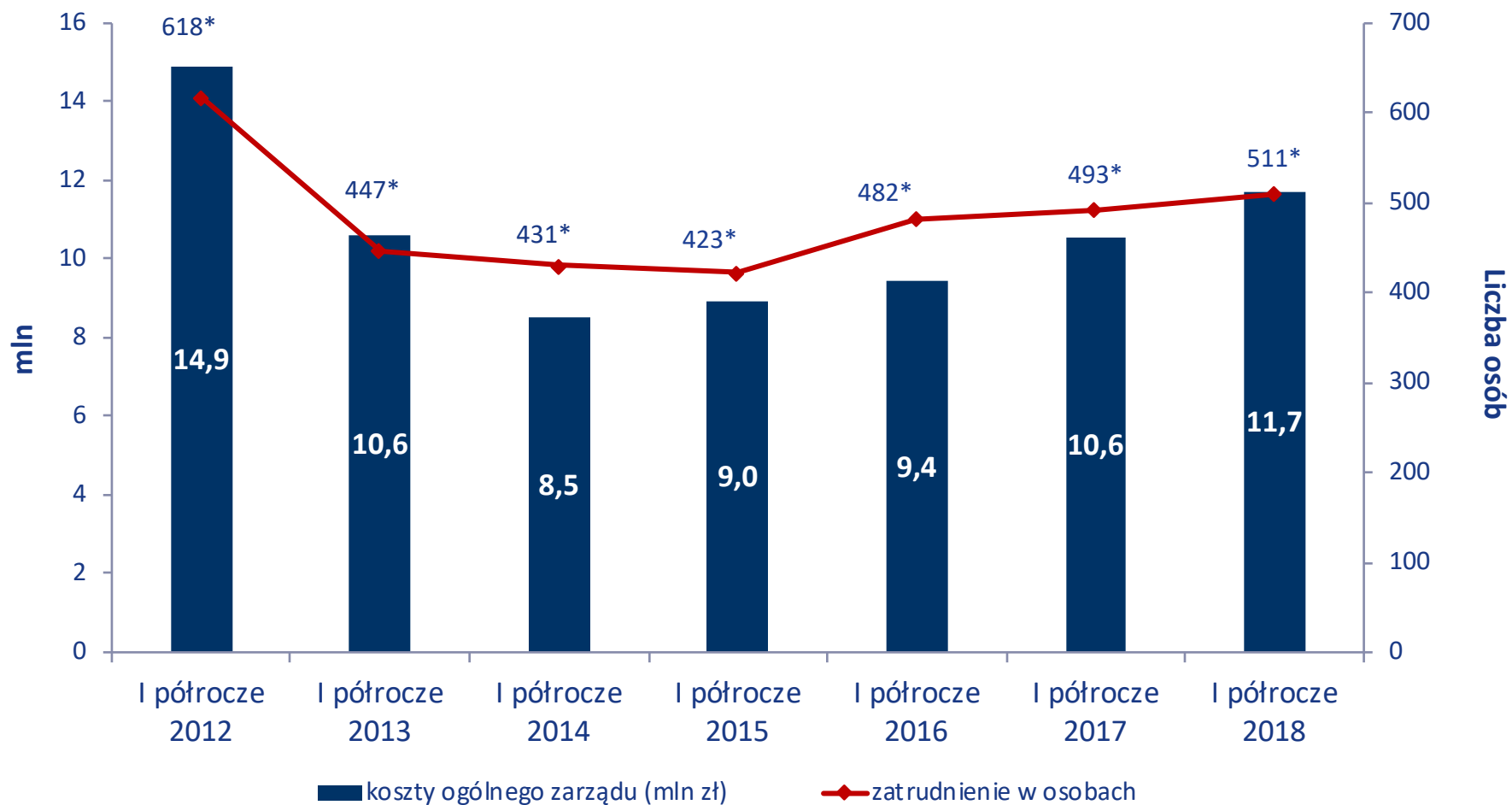


\*Zysk brutto ze sprzedaży bez uwzględniania jednorazowej transakcji sprzedaży działki we Wrocławiu

- Lokale rozpoznane w wyniku za **I półrocze 2017 r.** vs. **I półrocze 2018 r.**



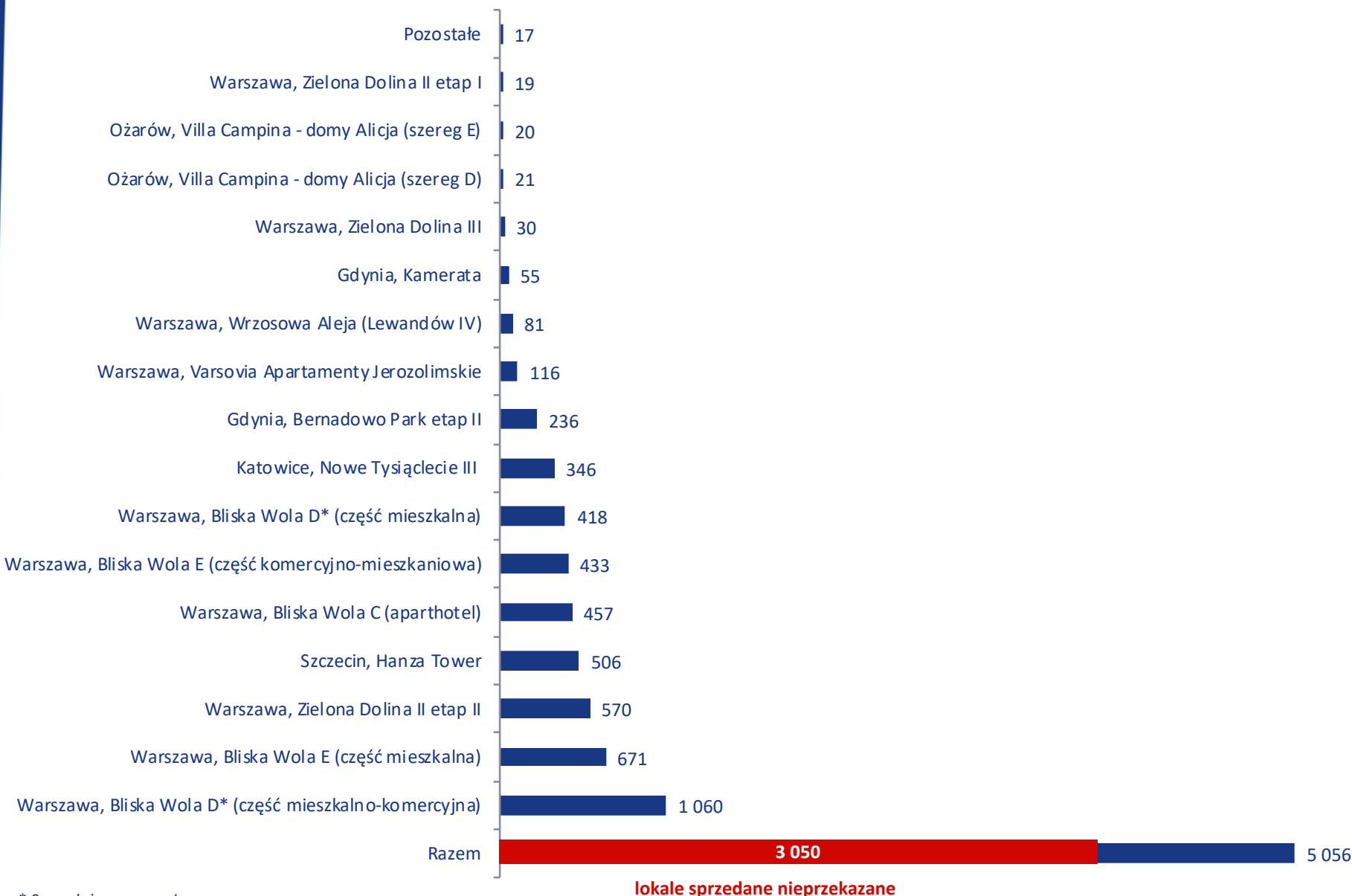
## Koszty zarządu vs zatrudnienie



W tym zatrudnienie w hotelach i aparthotelach:

Okres	I H 2012	I H 2013	I H 2014	I H 2015	I H 2016	I H 2017	I H 2018
Liczba osób	131	130	131	131	198	214	240

# Lokale sprzedane i w ofercie, do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach



\* Sprzedaż rezerwacyjna



# Inwestycje realizowane w I półroczu 2018

- ❑ W I półroczu 2018 Grupa realizowała **12 inwestycji** na **3 450 lokali** o łącznej powierzchni użytkowej **161 768 m<sup>2</sup>**

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych	Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna, Warszawa	671	30 454		97%	68%
Zielona Dolina II etap II, Warszawa	570	25 311		63%	88%
Hanza Tower, Szczecin	506	21 957	10 857	45%	27%
Bliska Wola - Etap C – część apartotelowa, Warszawa	457		14 501	97%	100%
Bliska Wola - Etap E – część komercyjno-mieszaniowa, Warszawa	433	4 549	10 089	97%	62%
Nowe Tysiąclecie etap III, Katowice	346	18 261		34%	23%
Bernadowo Park etap II, Gdynia	236	13 144		100%	99%
Wrzosowa Aleja, Warszawa	81	2 958		17%	1%
Kamerata, Gdynia	55	3 420		100%	72%
Zielona Dolina III, Warszawa,	54	2 247		96%	100%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg D), Ożarów	21	2 017		100%	60%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg E), Ożarów	20	2 003		35%	2%
<b>Razem</b>	<b>3 450</b>	<b>126 320</b>	<b>35 448</b>		

# Inwestycje planowane do uruchomienia na dzień 30.06.2018



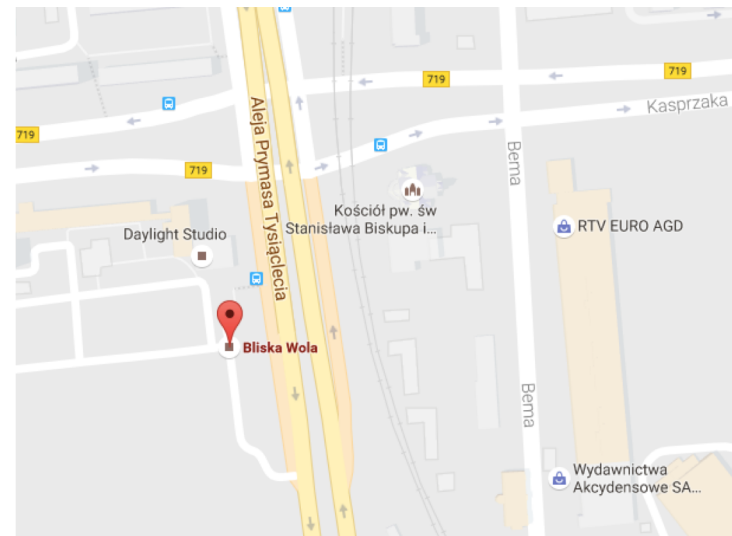
- ☐ Spółka, na bazie posiadanego banku ziemi, planuje uruchomienie realizacji **7 278 lokali** oraz powierzchni magazynowo-komercyjnej łącznie o powierzchni **485 897 m<sup>2</sup>**

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM/PU(m <sup>2</sup> )	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna (m <sup>2</sup> )
Myślenice k. Krakowa <sup>1)</sup>	1 769	79 605	
Bliska Wola etap D (mieszkaniaowo-aparthotelowo-komercyjny), Warszawa <sup>2)</sup>	1 060	25 417	17 101
ul. Celna, Szczecin <sup>3)</sup>	623	18 862	14 796
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica	600	31 000	
ul. Waryńskiego, Pruszków	475	19 000	
Bliska Wola etap D (mieszkaniaowy), Warszawa <sup>2)</sup>	418	19 178	
ul. Poznańska, Skórzewo k. Poznania	280	14 000	
ul. Radosława, Nowogard	275	14 710	
ul. Berensona, Warszawa	264	11 855	
Varsovia Apartamenty ul. Pileckiego – Aparthotel, Warszawa	239		8 497
ul. Antoniewska, Warszawa	221	13 763	
ul. Spokojna – apartotel, Gdynia	257		9 414
Domy etap VI i dalsze, Ożarów	150	15 675	
Lewandów Park III etap II, Warszawa	146	4 709	
ul. Mikołaja Trąby, Warszawa	140	5 847	
ul. Odkryta, etap II, Warszawa	104	4 581	
ul. Jesionowa/Partyzantów,Gdańsk <sup>3)</sup>	74	3 800	
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	2 857	
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180	
Port (magazyny), Szczecin			80 000
Małopole (magazyny), k.Warszawy <sup>3)</sup>			52 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków			10 899
	<b>7 278</b>	<b>293 190</b>	<b>192 707</b>

# 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	1 478
PUM	44 595
PU lokali komercyjno-aparthotelowych,	17 101



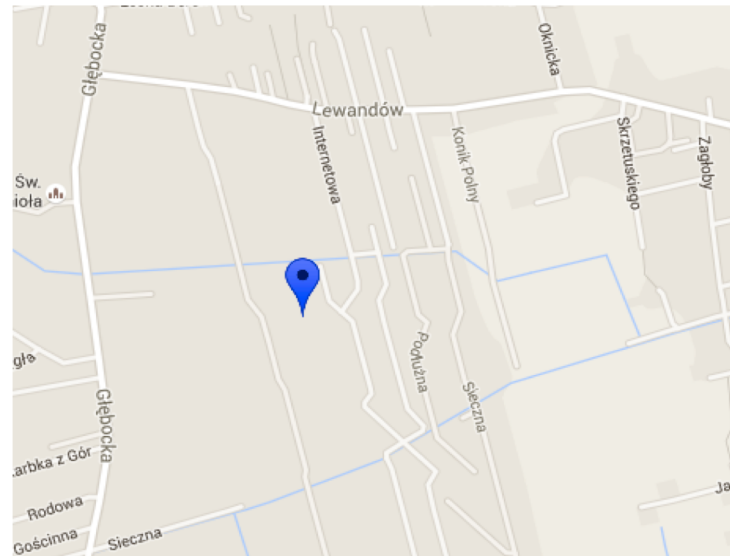
### Charakterystyka

- 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
- uzyskano pozwolenie na budowę



## Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Warszawa, Lewandów Park III etap I i II (Wrzosowa Aleja)

Projekt	Warszawa, Lewandów Park (Wrzosowa Aleja)
Lokalizacja	Warszawa, ul. Lewandów
Liczba mieszkań	Lewandów Park III etap I – 40 Lewandów Park III etap II – 146
PUM (w m <sup>2</sup> )	6 340



### 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

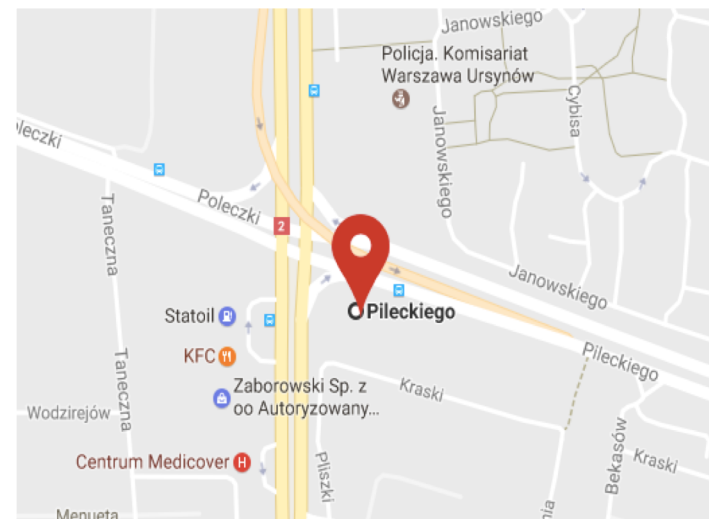


## Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Aparthotel przy ul. Pileckiego w Warszawie

Projekt	Warszawa, Aparthotel Pileckiego
Lokalizacja	Warszawa, ul. Pileckiego
Liczba jednostek apartotelu	224
Liczba lokali usługowych	15
PU lokali komercyjno-aparthotelowych (w m <sup>2</sup> )	8 497

### Charakterystyka

- ❑ projekt obejmuje 224 lokali apartotelowych już od 17m<sup>2</sup> 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

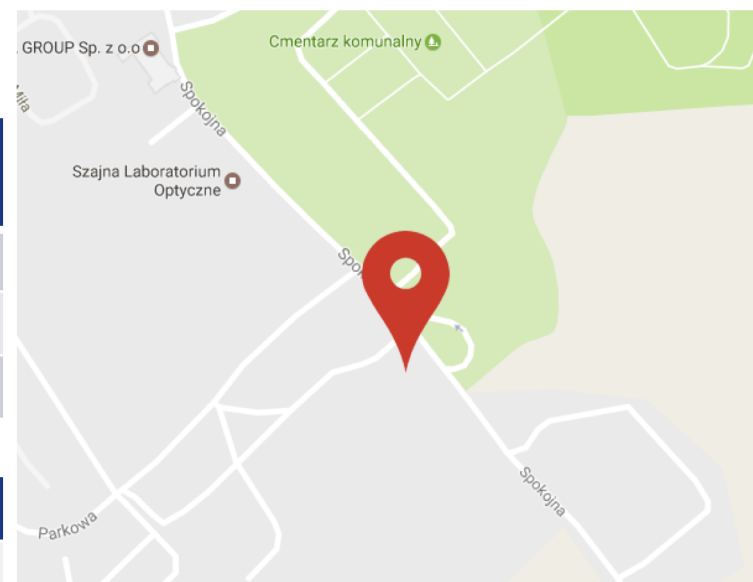


## Projekty planowane do uruchomienia w ciągu najbliższych miesięcy: Aparthotel przy ul. Spokojnej w Gdyni

Projekt	Gdynia, Aparthotel Spokojna
Lokalizacja	Gdynia, ul. Spokojna
Liczba lokali	257
Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )	9 414 m <sup>2</sup>

### Charakterystyka

- ▣ kompaktowe mini-apartamenty już od 20m<sup>2</sup>
- ▣ 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.

**Monika Matejuk**

**Aleksander Oksiuta**

e-mail: [relacje.inwestorskie@jwc.pl](mailto:relacje.inwestorskie@jwc.pl)