



Ocena Rady Nadzorczej
J.W. Construction Holding S.A.
na temat sytuacji Spółki w 2012 r. z
uwzględnieniem oceny systemu kontroli
wewnętrznej i systemu zarządzania
ryzykiem istotnym dla Spółki

Podstawa: Zasada III 1.1) Dobrych Praktyk Spółek
Notowanych na GPW

Ząbki, 10 czerwca 2013 r.

Rada Nadzorcza J.W. Construction Holding S.A. po zapoznaniu się z ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok obrotowy 2012, sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2012 oraz skonsolidowanym sprawozdaniem Grupy Kapitałowej Spółki, zauważa, iż ze względu na dalszą stabilizację na rynku obrotu nieruchomościami oraz w dalszym ciągu niełatwy dostęp do źródeł finansowania zakupu mieszkań, miniony rok był czasem kolejnego sprawdzianu dla Spółki.

Analiza rynku nieruchomości oraz własne rozpoznanie preferencji nabywców wskazują na celowość prowadzenia dotychczasowej strategii działania, polegającej w głównej mierze na zaspokajaniu potrzeb Klientów średniozamożnych. Wg analiz rynkowych, w Polsce przez najbliższe lata wciąż będzie utrzymywał się deficyt mieszkaniowy. W Polsce wciąż brakuje ponad 0,6 mln mieszkań. Dodatkowo należy pamiętać, że wiele użytkowanych obecnie lokali jest w bardzo złym stanie technicznym, co przełoży się w najbliższej przyszłości na faktyczny wzrost poziomu popytu.

Polityka kredytowa i związane z nią Rekomendacje S i T oraz wolumen udzielonych kredytów hipotecznych na rynku w znacznym stopniu przełożyły się na osiągnięte w 2012 roku wyniki finansowe Spółki. Nadal restrykcyjna polityka podyktowana przez Komisję Nadzoru Finansowego spowodowała, że rok 2012 w porównaniu do roku poprzedniego przyniósł spadek wartości udzielonych kredytów o ponad 20% (jak podaje AMRON – SARFiN).

Mimo wygaszenia z końcem 2012 roku programu rządowych dopłat do kredytów hipotecznych „Rodzina na swoim” oraz braku alternatywnego programu pomocowego, Spółka nie zaobserwowała znacznego spadku sprzedaży. W 2012 roku Spółka sprzedała łącznie 853 mieszkania, co plasuje ją w czołówce polskich deweloperów. Wolumen sprzedaży samego IV kwartału (306 lokali) - według rankingu Rzeczpospolitej – oceniony został jako drugi najlepszy wynik w kraju.

Biorąc powyższe pod uwagę Rada Nadzorcza stwierdza, że rok 2012 to dobry rok dla Spółki, który zakończył się wypracowaniem zysku netto na poziomie 8 mln zł. Na uwagę zasługuje również fakt, że w ciągu dwóch i pół roku wartość aktywów trwałych Grupy, w ramach której funkcjonuje Spółka, powiększyła się niemal dwukrotnie i na dzień 31.12.2012 r. była równa 827 mln zł. Miniony rok można więc określić mianem czasu poświęconego na pomnażanie majątku, a tym samym budowania wartości dla Akcjonariuszy.

Osiągnięcie zysku na koniec ubiegłego roku jak również znaczne zwiększenie wartości majątku, w ocenie Rady Nadzorczej, było możliwe dzięki wyłożonej pracy wszystkich pracowników Spółki dobrze kierowanej przez Zarząd, który był aktywnie wspierany przez Radę Nadzorczą oraz Akcjonariuszy Spółki.

J.W. Construction Holding S.A. w 2012 roku nadal konsekwentnie umacniało swoją pozycję wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i w całym kraju.

Przygotowując się do rozpoczęcia realizacji kolejnych inwestycji, w 2012 roku Spółka otrzymała następujące decyzje o pozwoleniu na budowę:

- zespołu budynków wielorodzinnych z garażem i infrastrukturą techniczną przy ulicach Powstania Wielkopolskiego i Powstania Śląskiego w Gdyni. Pozwolenie jest prawomocne.
- budynków wielorodzinnych mieszkalno - usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu przy ulicy Tysiąclecia w Katowicach. Pozwolenie jest prawomocne.

Spółka w 2012 roku kontynuowała realizację rozpoczętych dotychczas inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych. Front robót w 2012 roku obejmował 7 projektów mieszkaniowych z łączną liczbą 1.799 lokali oraz 12 domów jednorodzinnych o łącznej powierzchni ponad 88 tys. m².

Równolegle z inwestycjami mieszkaniowymi Spółka kontynuowała prace nad wcześniej rozpoczętymi projektami komercyjnymi: biurowcem „Hanza Tower” w Szczecinie, inwestycją hotelową „Czarny Potok Resort &

SPA” w Krynicy Zdrój oraz luksusowym pensjonatem w Sopocie. Udział w segmencie hotelowym został powiększony o oddany do użytku hotel „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdrój.

Priorytetem dla Spółki pozostają projekty deweloperskie, które w przeciwieństwie do projektów komercyjnych, przynoszą szybki zwrot zainwestowanych środków. Ofertę mieszkaniową Spółka dedykuje przede wszystkim klientom z grupy średniozamożnych, stąd planowanie i realizacja inwestycji w cenowo atrakcyjnych lokalizacjach – dostosowanych do finansowych możliwości potencjalnych nabywców. Uwzględniając powyższe założenia oraz wciąż trudną sytuację na rynku kredytów hipotecznych, Spółka proponuje Klientom elastyczne rozwiązania zakupu lokali. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do możliwości finansowych odbiorców oferty. Spółka, dzięki wieloletniej, owocnej współpracy z największymi bankami posiada zróżnicowaną ofertę kredytową opartą o preferencyjne warunki, dedykowane tylko dla Klientów Spółki. Dodatkowo, cały czas trwają prace nad kolejnymi, nowymi programami pozwalającymi pozyskać finansowanie dla Klientów Spółki.

Oprócz realizacji projektów deweloperskich, Spółka zamierza kontynuować rozpoczętą w poprzednich latach dywersyfikację swoich przychodów poprzez udział w segmencie komercyjnym i hotelowym w skali ogólnopolskiej. W 2012 roku oddano do użytku hotel „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdrój.

Spółka w roku 2012 nie tylko wypracowała dobre wyniki finansowe, ale również realizowała postawione wcześniej cele strategiczne:

- kontynuacja prac związanych z przygotowaniem nowych inwestycji poprzez przygotowanie dokumentacji m.in. projektowej oraz pozyskiwaniu pozwoleń na budowę, co pozwoli rozpocząć kolejne inwestycje w przyszłości.
- ekspansja na nowe rynki zbytu i wzbogacanie oferty poprzez zakup kolejnych nieruchomości przeznaczonych pod atrakcyjne inwestycje mieszkaniowe
- wzmocnienie działalności hotelarskiej poprzez rozbudowę i modernizację Hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy

Dzięki odpowiednio prowadzonej polityce sprzedażowej w 2012 roku Spółka utrzymała atrakcyjną z punktu widzenia Klientów ofertę. Nabywcy oprócz lokali gotowych z wcześniej zakończonych inwestycji, mogli wybierać mieszkania z nowych, atrakcyjnych cenowo i lokalizacyjnie projektów wprowadzonych do sprzedaży. Stabilny poziom sprzedaży i zrealizowany dobry wynik jest dowodem na to, że została przyjęta prawidłowa strategia rozwoju, w której Spółka kieruje głównie swoją ofertę do klienta zainteresowanego mieszkaniem z sektora popularnego. Kształt oferty umożliwił zakup mieszkania osobom ubiegającym się o dopłaty do kredytu w ramach kończącego się rządowego programu „Rodzina na swoim”. Dobre relacje Spółki z bankami pozwoliły na zaoferowanie klientom specjalnych, wcześniej wynegocjowanych, najlepszych na rynku warunków udzielanego kredytu.

W związku z powyższym, działalność Spółki w zakresie budownictwa mieszkaniowego w dalszym ciągu będzie rozwijana poprzez uruchamianie nowych inwestycji z segmentu mieszkań popularnych. Będzie się ona opierała na atrakcyjnych cenowo lokalizacjach, jak również na dostosowaniu wielkości sprzedawanych mieszkań do popytu zgłaszanego przez Nabywców.

Trwają intensywne przygotowania do uruchomienia nowych inwestycji, zarówno w Warszawie, jak i w innych dużych aglomeracjach Polski m.in. Katowicach, Gdyni i Łodzi. Spółka planuje rozpocząć i wprowadzić do sprzedaży kolejne projekty mieszkaniowe na warszawskiej Białołęce – dzielnicy cieszącej się nieustannie zainteresowaniem klientów - m.in. przy ulicy Aluzyjnej, Berensona. Równolegle finalizowane są prace związane z uruchomieniem inwestycji w Katowicach, na której realizację uzyskano już prawomocne pozwolenie na budowę. W II kw. 2013 roku rozpocznie się budowa i sprzedaż I etapu tej inwestycji, który będzie obejmował 149 lokali.

Osiedle o nazwie Millenium zlokalizowane będzie w bardzo atrakcyjnej części Katowic. Dodatkowo Spółka pracuje nad rozpoczęciem w 2013 r. kolejnych projektów mieszkaniowych w Katowicach przy ul. Bałtyckiej, jak również w Łodzi przy ul. Tymienieckiego oraz w Gdyni przy ulicy Spokojnej.

Spółka intensywnie rozwija posiadany bank ziemi. Rynek nieruchomości jest nieustannie monitorowany pod kątem zakupu nowych gruntów, w tym atrakcyjnych działek w Centrum Warszawy. W marcu 2011 Spółka zawarła umowę przedwstępną warunkową na zakup nieruchomości przy ul. Kasprzaka w Warszawie o powierzchni 81.185 m². Długotrwałe i trudne negocjacje zaowocowały podpisaniem niezwykle intratnego kontraktu zakupu nieruchomości gruntowej w bliskim sąsiedztwie Centrum Warszawy. Na przedmiotowej działce powstanie największy w historii Spółki projekt „Miasteczko Kasprzaka”, posiadający na swoim obszarze zarówno część mieszkaniową jak i komercyjną. Projektowane osiedle mieszkaniowe będzie liczyć ok. 3.000 mieszkań, zaś część usługowa będzie miała powierzchnię ponad 72.000 m². Projekt, podzielony na etapy, będzie realizowany w ramach zależnej Spółki celowej. W ocenie Rady Nadzorczej, powoływanie Spółek celowych zwiększa transparentność finansową i prawną przy realizacji projektów mieszkaniowych. Konstrukcja taka wpisuje się również w obecne wymagania instytucji kredytujących.

Zagrożenia dla rynku nieruchomości, a tym samym bezpośredniego otoczenia, Rada Nadzorcza upatruje w coraz bardziej utrudnionym dostępie do źródeł finansowania zakupu mieszkań przez indywidualnych nabywców, co może mieć znaczne przełożenie na popyt. Od stycznia 2012 roku zgodnie z wymogami KNF została wdrożona w bankach tzw. rekomendacja SIII zawierająca wytyczne do oceny zdolności kredytowej. Wprowadzone regulacje spowodowały znaczny spadek możliwego do uzyskania kredytu w PLN na zakup własnego mieszkania średnio mniej o 30 000 zł - 40 000 zł w stosunku do roku 2011. Dostępność kredytów w walucie wymienialnej spadała, a dodatkowy wymóg KNF na posiadanie 50 % wolumenu kredytów w walucie PLN w stosunku do kredytów w walucie wymienialnej spowodował praktycznie zaprzestanie udzielania kredytów w walucie obcej przez banki. Należy również wspomnieć o wygaszaniu programu Rodzina na Swoim czyli dopłat państwa do kredytu w wysokości połowy odsetek w ciągu pierwszych ośmiu lat spłaty kredytu (cena mieszkania nie może przekroczyć ustawowego pułapu obecnie 5.904 zł a powierzchnia mieszkania w przypadku małżeństw 75m.kw a dla tzw. singli 50 m kw). Obecnie z tej pomocy państwa korzysta ok. 80 % klientów zaciągających kredyt na swoje mieszkanie, są to osoby kupujące swoje pierwsze mieszkanie, które nie przekroczyły 30 roku życia, posiadające najwyżej jedno dziecko.

Brak alternatywnego programu rządowego w 2013 roku spowoduje dalsze osłabienie rynku nieruchomości. W tej sytuacji należy spodziewać się mniejszej sprzedaży mieszkań - co w efekcie może skutkować niestety pogorszeniem płynności w Spółce. W celu eliminacji tych niekorzystnych czynników Spółka planuje wprowadzenie w życie kolejnych specjalnych programów zakupu mieszkań oraz uruchomienie sprzedaży nowych inwestycji mieszkaniowych w atrakcyjnych cenach i lokalizacjach.

Według Rady Nadzorczej do najistotniejszych czynników mogących mieć wpływ na wyniki finansowe Spółki należy zaliczyć:

- utrzymanie odpowiedniego tempa i harmonogramu przekazywania gotowych lokali klientom, co również związane jest z pozyskiwaniem przez klientów źródeł finansowania na zakup gotowych lokali;
- wykonanie zakładanego poziomu sprzedaży;
- dobrą atrakcyjną ofertę mieszkaniową, przy uwzględnieniu nowych rozpoczynanych inwestycji;
- uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych w związku z obecnie prowadzonymi i przyszłymi projektami;
- brak zmian w przepisach prawnych i podatkowych – gwałtowne zmiany mogłyby wpłynąć w sposób niekontrolowany na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę;

- zmianę polityki kredytowej banków zarówno w zakresie kredytów hipotecznych jak i inwestycyjnych – mniej restrykcyjne warunki kredytowe zapewnią źródło finansowania zakupu nieruchomości oraz pozwolą rozpocząć kolejne inwestycje;
- obniżenie stóp procentowych - w drugiej połowie roku 2012 złagodzenie polityki monetarnej przełożyło się na spadek wskaźnika WIBOR, tym samym kredyty stały się tańsze i bardziej dostępne dla klientów.

W świetle przedstawionych powyżej okoliczności Rada Nadzorcza uznaje, iż rok 2012 był dobry dla Spółki, a podjęte działania pozwolą na osiągnięcie równie dobrych wyników w przyszłości.

Dzięki obecnie realizowanym i planowanym do uruchomienia licznym nowym inwestycjom, a także biorąc pod uwagę sukcesy Spółki przez 20 lat dotychczasowej działalności oraz patrząc na wyznaczone sobie cele i zadania, Rada Nadzorcza z optymizmem wchodzi w kolejny rok działalności Spółki.

Ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki

W ocenie Rady Nadzorczej Spółka przestrzega zaleceń w zakresie wiarygodności i rzetelności sporządzanych sprawozdań finansowych, w szczególności wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych Spółka, J.W. Construction Holding S.A. i stosuje mechanizmy kontrolne jak niżej:

Określenie kompetencji i odpowiedzialności na poszczególnych poziomach zarządzania:

W Spółce najwyższym organem zatwierdzającym dokumentację finansową jest Zarząd. Proces przygotowania materiałów przebiega poprzez komórki organizacyjne działów księgowych i ekonomicznych. Materiały finansowe podlegają przeglądowi i opiniowaniu przez kierowników niższego szczebla pionów finansowo-księgowych, a następnie są akceptowane przez Główną księgową lub Dyrektora Pionu Ekonomicznego.

Wydzielenie w strukturze organizacyjnej specjalistycznych działów księgowych i finansowych:

Wraz z określeniem sekwencji czynności zatwierdzających i monitorujących procesy finansowe, konieczne stało się wyodrębnienie w strukturach organizacyjnych przedsiębiorstwa wyspecjalizowanych działów. I tak, w Spółce wyodrębniono m.in. następujące komórki organizacyjne: dział budżetowania inwestycji, dział księgowości finansowej, dział kontrolingu, dział zarządzania płynnością finansową, dział kontroli wewnętrznej.

Określenie spójnych procedur i instrukcji związanych z gromadzeniem, przetwarzaniem i prezentacją danych w ramach Systemu Zarządzania Jakością:

Przebieg procesów raportowania finansowego jest obejmowany wciąż doskonalonym Systemem Zarządzania Jakością. System ten podlega okresowym badaniom przez wewnętrznych i zewnętrznych auditorów systemu jakości. Ostatni przegląd miał miejsce w lipcu 2012 roku i zakończył się odnowieniem certyfikatu ISO 9001. Podstawowym dokumentem określającym zasady postępowania z dokumentami finansowymi jest „Zakładowa instrukcja obiegu i kontroli dokumentów” z późniejszymi zmianami, wprowadzona zarządzeniem Prezesa Spółki w listopadzie 2005 roku. Wśród najważniejszych dokumentów określających przebieg ewidencji i projekcji finansowych są procedury: „Tworzenia i nadzorowania budżetu Spółki”.

Wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego SAP R/3:

W Spółce wdrożono zintegrowany system informatyczny SAP R/3. Tym narzędziem informatycznym objęto obszary logistyki, gospodarki magazynowej, przygotowania i realizacji inwestycji, księgowości i kontrolingu. Księgi

rachunkowe są prowadzone w SAP R/3, jednocześnie system komputerowy dba o poprawność ewidencji zdarzeń gospodarczych – prowadząc proces od planowania, poprzez zgłoszenie zapotrzebowania na materiał lub usługę, zamawianie u dostawcy, do momentu rozliczenia dokumentu zakupu.

Powierzenie niezależnemu audytorowi zewnętrznemu kontroli nad sporządzanymi raportami okresowymi:

Sporządzane przez Spółkę, roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu przez niezależnego audytora, biegłego rewidenta. Raporty półroczne podlegają przeglądowi. Badanie polega na zweryfikowaniu przedstawianych wartości liczbowych, jak również potwierdzeniu prawidłowości metodologii gromadzenia i przetwarzania danych na zgodność z zasadami rachunkowości.