



Ocena Rady Nadzorczej
J.W. Construction Holding S.A.
na temat sytuacji Spółki w 2013 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, r.

Rada Nadzorcza J.W. Construction Holding S.A. po zapoznaniu się z ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok obrotowy 2013, sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2013 oraz skonsolidowanym sprawozdaniem Grupy Kapitałowej Spółki, zauważa, iż ze względu na dalszą stabilizację na rynku obrotu nieruchomości, w dalszym ciągu niełatwym dostępie do źródeł finansowania zakupu mieszkań oraz brakiem programu rządowego „Rodzina na Swoim” 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, ale i umiejętnym dostosowaniu oferty do wymagań osób zamożnych. W ostatnim czasie przybywa właśnie tych Klientów, którzy widząc, że stopy zwrotu z lokat bankowych nie są na satysfakcjonującym dla nich poziomie, inwestują w nieruchomości. Z drugiej strony, rosną potrzeby średniozamożnych Polaków. Wielu z nich, zwłaszcza w wieku produkcyjnym, ma ogromne potrzeby mieszkaniowe blokowane przez brak wsparcia rządowego i restrykcyjne wymogi instytucji finansujących zakup nieruchomości.

Z makroekonomicznego punktu widzenia, w Polsce wciąż brakuje ok. 0,7 mln mieszkań. Dodatkowo, wiele istniejących budynków mieszkalnych jest w bardzo złym stanie technicznym i wymaga albo gruntownego remontu, albo wręcz wyburzenia. Z danych Eurostatu w takiej sytuacji może być w Polsce ponad 1,5 mln mieszkań, co z pewnością przełoży się w najbliższej przyszłości na faktyczny wzrost poziomu popytu.

W 2013, mimo niesłabnącego popytu i małej podaży na rynku, mieliśmy do czynienia z coraz większym ograniczeniem wsparcia kupujących i deweloperów przez rząd. W minionym roku Klienci w związku z brakiem rządowego programu wspierającego politykę prorodzinną nie mogli skorzystać z żadnych dopłat do zakupu nieruchomości, tak jak było to wcześniej w przypadku „Rodziny na swoim”. Wiele osób w tej sytuacji zdecydowało się na wstrzymanie decyzji o nabyciu mieszkania do kolejnego roku, w którym został uruchomiony program „Mieszkanie dla Młodych”. Deweloperzy natomiast musieli już nie tylko godzić się z długotrwałym procesem pozyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych dla obecnych i planowanych projektów, ale także dostosować wprowadzanie nowych projektów mieszkaniowych do wymogów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, czyli tzw. ustawy deweloperskiej. Wiązało się to z kolei z prowadzeniem do każdego projektu oddzielnego rachunku powierniczego czy wnikliwego prospektu informacyjnego. W efekcie na rynku nastąpiło usztywnienie kredytowania nowych inwestycji z powodu nie prowadzenia przez wszystkie banki rachunków powierniczych określonych zapisami ustawy.

W tej sytuacji w miarę satysfakcjonujący poziom popytu kreowały niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych oraz złagodzenie, do tej pory bardzo restrykcyjnych, zasad udzielania kredytów. W analizowanym okresie odnotowano więc stabilizację na rynku kredytów hipotecznych (liczba zawartych umów kredytowych w IV kw. 2013 zwiększyła się o 2,48% w porównaniu do III kw. 2013).

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 2013 roku Spółka sprzedała łącznie 941 lokali.

Biorąc powyższe pod uwagę Rada Nadzorcza stwierdza, że rok 2013 to dobry rok dla Spółki, który zakończył się wypracowaniem zysku netto na poziomie 11,8 mln zł.

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 2013 roku nadal konsekwentnie umacniało swoją pozycję wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i w całym kraju.

Przygotowując się do rozpoczęcia realizacji kolejnych inwestycji, w 2013 roku Spółka otrzymała następujące decyzje o pozwoleniu na budowę:

- I etapu osiedla wielorodzinnego przy ul. Bałtyckiej w Katowicach - pozwolenie jest prawomocne.
- 6 domów jednorodzinnych na Osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim - pozwolenia są prawomocne.
- osiedla wielorodzinnego Łódź Tymienieckiego III, przy ul. Tymienieckiego w Łodzi - pozwolenie jest prawomocne.

W 2013r. Spółka bezpośrednio, bądź w ramach zależnych spółek celowych realizowała 7 projektów deweloperskich: Oaza Piątkowo w Poznaniu, Zielona Dolina Etap I, Osiedle Światowida w Warszawie, Rezydencja Redłowo w Gdyni (w ramach spółki celowej Seahouse Sp. z o.o.), Osiedle Nowe Tysiąclecie w Katowicach (w ramach spółki celowej Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.) i Bliska Wola Etap A (w ramach spółki celowej J.W. Group sp. z o.o. 1 SKA) oraz osiedle domów jednorodzinnych Villa Campina koło Ożarowa Mazowieckiego.

Równolegle z inwestycjami mieszkaniowymi Spółka rozpoczęła rewitalizację obiektu hotelowego „Stara Dana”. Stara Dana jest budynkiem pięciopiętrowym i według projektu będzie spełniać funkcje obiektu hotelarskiego. W hotelu znajdować się będzie 107 pokoi, restauracja, sala wielofunkcyjnej i mini SPA. Planowana powierzchnia ogólna netto to 5.077 m². Inwestycja będzie realizowana w ramach spółki celowej Dana Invest Sp. z o.o.

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, inwestycje w Centrum – „Bliska Wola”, Białołęka – „Zielona Dolina”. Spółka oferuje pomoc przy uzyskaniu kredytów hipotecznych. 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.

Spółka planuje wzrost sprzedaży w najbliższym roku i kolejnych latach. Będzie to możliwe głównie dzięki wprowadzeniu do oferty ponad dwóch tysięcy nowych mieszkań, przede wszystkim z cieszącą się ogromnym zainteresowaniem Klientów inwestycji Bliska Wola w Warszawie (2 kolejne etapy na 964 lokale). Dobrym prognozą tempa sprzedaży jest fakt funkcjonowania od początku bieżącego roku rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”, który poprzez dopłaty ułatwia młodym ludziom zakup pierwszego mieszkania na rynku pierwotnym.

Pomimo nastawienia głównie na działalność deweloperską Spółka zamierza kontynuować rozpoczętą w poprzednich latach dywersyfikację swoich przychodów poprzez udział w segmencie hotelowym, w skali ogólnopolskiej wykorzystując posiadany potencjał i możliwości pozyskania finansowania (specjalne fundusze). Spółka rozpoczęła realizację projektu hotelowego „Stara Dana”, polegającego na rewitalizacji istniejącego budynku. Inwestycja będzie współfinansowana środkami z funduszy europejskich tj. z pożyczki w ramach

inicjatywy JESSICA. Podobnie jak inwestycje mieszkaniowe projekt „Stara Dana” realizowany będzie w ramach spółki celowej, do tego przedsięwzięcia powołano Spółkę Dana Invest sp. z o.o.

Spółka w roku 2013 nie tylko wypracowała dobre wyniki finansowe, ale również realizowała postawione wcześniej cele strategiczne:

- Uruchomienie jak największej ilości nowych projektów mieszkaniowych dających szybszy, bieżący przepływ gotówki i zwrot inwestycji z wcześniej zakupionych działek.
- Zintensyfikowanie prac związanych z przygotowaniem dokumentacji projektowej, pozyskiwaniem pozwoleń na budowę.
- Uzyskanie pozycji lidera wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i całym kraju dzięki prowadzonej ekspansji na pozostałe obszary Polski – rynek Trójmiasta, Łodzi, Katowic, Poznania – na bazie nadal posiadanego bogatego banku ziemi w Warszawie, jak również w wyżej wymienionych miastach.
- Ograniczenie i przesunięcie realizacji projektów komercyjnych oraz hotelowych, ewentualne przyjęcie strategii pozyskiwania partnerów do realizacji tych projektów.
- Uruchomienie nowych projektów w ramach spółek celowych.
- Aktywne działania w kierunku sprzedaży aktywów niepracujących.

Dzięki odpowiednio prowadzonej polityce sprzedażowej w 2013 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. Dobre relacje Spółki z bankami pozwoliły na zaoferowanie klientom specjalnych, wcześniej wynegocjowanych, najlepszych na rynku warunków udzielanego kredytu. Dodatkowo, dzięki wprowadzeniu programu „Mieszkanie dla Młodych”, planach uruchomienia „Funduszu Mieszkań na Wynajem” i utrzymujących się na niskim poziomie stopach procentowych, Spółka nie obawia się o swoje plany sprzedażowe. W tym roku Spółka planuje wprowadzić kolejny etap inwestycji w centrum Warszawy – Bliska Wola II. Poza tą inwestycją planowane są kolejne w stolicy, ale także i innych miastach Polski, co powinno przełożyć się na uzyskanie satysfakcjonującego wyniku sprzedażowego.

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.

W 2014 roku Spółka planuje inwestycje kapitałowe w spółki celowe, które odpowiadać będą za poszczególne inwestycje mieszkaniowe zarówno w Warszawie, jak i w innych dużych aglomeracjach Polski m.in. Katowicach, Gdyni i Łodzi. W spółkach celowych Spółka J.W. Construction Holding S.A. będzie posiadała 100% udziałów. Spółka będzie świadczyła, za wynagrodzeniem, usługi administracyjne, a na części inwestycji usługi deweloperskie na rzecz spółek celowych. Spółka również będzie odpowiedzialna za marketing i sprzedaż lokali. J.W. Construction Holding S.A. zdecydował się już na uruchomienie nowych projektów w ramach powołanych do tego spółek celowych. Realizacja inwestycji finansowana będą ze środków własnych, wpływów od Klientów w przypadku rachunku powierniczego otwartego oraz z uzyskanego kredytu bankowego. Spółka na początkowym

etapie przedsięwzięcia inwestycyjnego dokona transakcji sprzedaży gruntów oraz pozostałych poniesionych nakładów związanych m.in. z dokumentacją projektową i przygotowaniem inwestycji.

W ramach spółek celowych Spółka planuje uruchomić kolejne projekty mieszkaniowe na warszawskiej Białoleśce m.in. przy ulicy Zdziarskiej, Lewandów i Berensona oraz kontynuować następne etapy budów przy ulicy Kasprzaka – „Bliska Wola”.

Równolegle trwają prace nad uruchomieniem inwestycji w Łodzi przy ulicy Tymienieckiego. W I półroczu 2014 roku rozpocznie się budowa i sprzedaż III etapu inwestycji, który będzie obejmował 95 lokali.

Dodatkowo Spółka pracuje nad rozpoczęciem w 2014 r. kolejnych projektów mieszkaniowych w Katowicach przy ul. Bałtyckiej i przy ul. Tysiąclecia – kolejne etapy oraz w Gdyni przy ulicy Spokojnej i Sochaczewskiej.

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 2014 roku zgodnie z wymogami KNF została wdrożona w bankach nowa rekomendacja S zawierająca wytyczne do oceny zdolności kredytowej m.in.:

- wprowadzono wymóg posiadania przynajmniej 5 % wkładu własnego
- skrócono okres kredytowania – obecnie nie może przekroczyć 35 lat (dotychczas było nawet 50 lat)
- zniknęło ograniczenie mówiące o tym, że suma rat kredytu nie może przekroczyć 50% dochodu (gdy jest on poniżej przeciętnego) lub 65% dochodu. Banki same wyznaczają sobie maksymalny poziom tego wskaźnika. Jednak nie oznacza to łatwiejszego dostępu do kredytów. Po pierwsze banki dotychczas nie wykorzystywały tego limitu. Poza tym rekomendacja co prawda znosi ograniczenie, ale jednocześnie wymaga, aby banki ze szczególną ostrożnością podchodziły do osób, u których relacja długu do dochodu przekracza 40%.
- liczenie zdolności kredytowej na 25 lat zostało podwyższone do 30 lat. Powoduje to, że przy kredycie na 30 lat osoba, przy kredycie na 300.000 zł będzie mogła uzyskać o 30.000 zł więcej.

Dodatkowo banki przestały udzielać kredyty w walutach wymiennalnych.

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

- nadal restrykcyjną politykę banków w zakresie udzielania kredytów, co przełożyło się na wyraźny spadek udzielonych kredytów hipotecznych w 2013 roku. Łączna wartość nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2013 roku wyniosła 36,48 mld zł, co oznacza spadek o 6,73% w stosunku do roku 2012. Liczba nowych kredytów spadła natomiast o 10,02% do 176 866 sztuk (dane AMRON – SARFIN),
- wysoki poziom podaży na rynku (w tym lokali gotowych),
- spadki na rynku cen materiałów budowlanych,
- czynniki formalno - prawne, decyzje, pozwolenia, zgody itp.,
- szacowany według różnych źródeł niedobór nowych mieszkań na poziomie 0,7 mln i wiążące się z tym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe aktywnej grupy klientów wywodzącej się z wyżu demograficznego lat 80-tych,
- wysokie koszty obsługi kredytów inwestycyjnych wraz z rachunkiem powierniczym w ramach wprowadzonej ustawy deweloperskiej

W świetle przedstawionych powyżej okoliczności Rada Nadzorcza uznaje, iż rok 2013 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., stosuje następujące mechanizmy kontrolne:

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

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.