

Załącznik do Uchwały nr 16  
Rady Nadzorczej J.W. Construction  
z dnia 9 czerwca 2009 r.

**Ocena Rady Nadzorczej  
J.W. Construction Holding S.A.  
na temat sytuacji Spółki w 2008 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, 9 czerwca 2009 r.

Rada Nadzorcza J.W. Construction Holding S.A. („Spółka”) po zapoznaniu się z ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok obrotowy 2008, sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2008 oraz skonsolidowanym sprawozdaniem Grupy Kapitałowej Spółki, zauważa, iż rok 2008 był trudnym rokiem dla działalności Spółki jak i Jej Grupy Kapitałowej biorąc pod uwagę utrzymującą się stagnację na rynku obrotu nieruchomościami.

Pomimo powyższej sytuacji Rada stwierdza, że był to dobry rok dla Spółki, który zakończył się wypracowanym zyskiem netto na poziomie ponad 100 mln zł. Spółka rozpoczęła w 2008 roku budowę 7 nowych osiedli, jednocześnie kontynuując prace na 11 inwestycjach rozpoczętych w latach poprzednich.

Spółka w roku 2008 nie tylko wypracowała dodatnie wyniki finansowe, ale również realizowała postawione wcześniej cele strategiczne:

- umocniła pozycję lidera wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i całym kraju dzięki kontynuacji wszystkich rozpoczętych dotychczas inwestycji (osiągając przychody najwyższe ze Spółek z branży deweloperskiej)
- zmniejszyła stopień uzależnienia od zewnętrznych podwykonawców poprzez rozbudowę i wzmocnienie własnych sił wykonawczych - w ramach wydzielonej spółki budowlanej J.W. Construction S.A.
- nadal obniża koszty, m.in. poprzez skrócenie okresu realizacji inwestycji przy wykorzystaniu nowej technologii do produkcji prefabrykatów – w ramach wydzielonej spółki JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.
- kontynuuje prace związane z przygotowaniem nowych inwestycji poprzez przygotowanie dokumentacji m.in. projektowej oraz pozyskiwaniu pozwoleń na budowę, co pozwoli w płynny sposób rozpocząć kolejne inwestycje w przyszłości.

Na początku 2008 roku Spółka podjęła intensywne działania zmierzające do dywersyfikacji ryzyka w ramach grupy. Rozwinięta została działalność pozadeweloperska poprzez wydzielenie z Holdingu spółek zależnych. Spółki te prowadzą obecnie działalność w zakresie wyspecjalizowanych usług budowlano-montażowych, projektowych oraz produkcji prefabrykatów budowlanych. W związku z zaistniałą sytuacją w branży należy uznać za pozytywne, że podmioty te, oprócz wykonywania prac na rzecz Holdingu aktywnie poszukują kontraktów i zleceń zewnętrznych.

Rok 2008 był trudnym okresem dla branży deweloperskiej, który zweryfikował strategię działania większości podmiotów z tego sektora. Spowolnienie gospodarcze spowodowane światowym kryzysem finansowym, a następnie zaostrzenie polityki kredytowej przez banki doprowadziły do przejściowego spowolnienia rozwoju rynku deweloperskiego w Polsce.

Ograniczeniu uległa zarówno ilość przyznawanych kredytów hipotecznych, jak i kredytów inwestycyjnych, przeznaczonych na prowadzenie prac budowlanych przez deweloperów. Te wszystkie czynniki wpłynęły na znaczne pogorszenie koniunktury w branży. Mimo trudnej sytuacji na rynku Spółka nie wstrzymała żadnego z rozpoczętych projektów.

Osiągnięcie dobrych wyników na koniec ubiegłego roku było możliwe dzięki wytężonej pracy wszystkich pracowników Spółki dobrze kierowanej przez Zarząd, który był aktywnie wspierany przez Radę Nadzorczą i Akcjonariuszy Spółki.

Rada Nadzorcza może z optymizmem patrzeć w kolejny rok działalności Spółki, dzięki obecnie realizowanym i kontynuowanym w roku następnym inwestycjom.

Spółka w 2009 planuje kontynuację rozpoczętych inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Warszawy, zgodnie z przyjętymi wcześniej harmonogramami robót. W roku 2009 zostaną ukończone i przekazane klientom lokale z następujących inwestycji: Osiedle Lazurowa (klienci odbierają sukcesywnie lokale już od stycznia br.), Górczewska Park, Rezydencja Quatro, Osada Wiślana. Z przekazanych Radzie Nadzorczej informacji w tym roku planowane jest rozpoczęcie prac związanych z przygotowaniem inwestycji w Warszawie przy ul. Zdziarskiej – I etap (blisko 600 mieszkań) oraz trwają prace związane z przygotowaniem projektów biurowo- usługowych: w Centrum Szczecina i w Warszawie przy ul. Pileckiego.

Spółka jednak nie zamierza rezygnować z rynku warszawskiego. W wyniku nabycia znacznych terenów położonych blisko granic administracyjnych Warszawy oraz wdrażania nowej technologii i organizacji budowy Spółka zamierza zaoferować klientom konkurencyjne cenowo lokale mieszkalne.

Zagrożenie dla rynku Rada Nadzorcza upatruje w zaostrzeniu polityki kredytowej banków obsługujących cały sektor budowlany i klientów indywidualnych, w okresowej stagnacji cen wynikającej z ograniczonego sztucznie popytu przez utrudniony dostęp do źródeł finansowania zakupu oraz dużą ofertę mieszkań gotowych trafiających na rynek. W celu eliminacji tych niekorzystnych czynników Spółka planuje wprowadzenie w życie kolejnych specjalnych programów zakupu mieszkań, uruchomienie sprzedaży nowej, dużej inwestycji mieszkaniowej w atrakcyjnej cenie i lokalizacji.

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

- zmianę polityki kredytowej banków zarówno w zakresie kredytów hipotecznych jak i inwestycyjnych – mniej restrykcyjne warunki kredytowe zapewnią źródło finansowania zakupu nieruchomości oraz pozwolą Spółce rozpocząć kolejną inwestycję;
- poziom stóp procentowych, w tym w szczególności dla kredytów złotych;
- realizowanie kolejnych etapów prac na poszczególnych inwestycjach zgodnie z przyjętym wcześniej harmonogramem robót budowlano – montażowych;
- ogólna tendencja na rynku obrotu nieruchomościami – dalszy spadek czy polepszenie koniunktury;
- ceny materiałów budowlanych – dalszy spadek cen;
- dobra atrakcyjna oferta mieszkaniowa, w tym mieszkania gotowe do odbioru;
- 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.

W świetle przedstawionych powyżej okoliczności Rada Nadzorcza uznaje, iż rok 2008 mimo obecnej sytuacji na rynku był dobry dla Spółki, a podjęte działania pozwolą na osiąganie równie dobrych wyników w przyszłości.

#### **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 następujące mechanizmy kontrolne:

Określenie kompetencji i odpowiedzialności na poszczególnych poziomach zarządzania.

W Spółce najwyższym organem zatwierdzającym dokumentację finansową jest Zarząd. Niemniej 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 akceptacji 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 instrukcji i procedur związanych z gromadzeniem, przetwarzaniem i prezentacją danych w ramach Systemu Zarządzania Jakością.

Przebiegi procesów raportowania finansowego są obejmowane wciąż doskonalonym Systemem Zarządzania Jakością. System ten podlega okresowym badaniom przez wewnętrznych i zewnętrznych audytorów systemu jakości. Ostatni przegląd miał miejsce na początku roku 2008 i zakończył się odnowieniem praw do posiadania certyfikatu ISO 9001. Podstawowym dokumentem określającym zasady postępowania z dokumentami finansowymi jest „Zakładowa instrukcja obiegu i kontroli dokumentów” wprowadzona zarządzeniem Prezesa Spółki w listopadzie 2005 roku. Wśród najważniejszych dokumentów określających przebieg ewidencji i projekcji finansowych są procedury: „Tworzenia i nadzorowania budżetu Spółki”, „Przygotowania budżetu projektu inwestycji”.

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 „pilnuje” poprawności 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.

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
J.W. Construction Holding S.A.**

**Józef Wojciechowski**