

Ocena Rady Nadzorczej  
J.W. Construction Holding S.A.  
na temat sytuacji Spółki w 2010 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, 1 czerwca 2011 r.

Rada Nadzorcza J.W. Construction Holding S.A. („Spółka”) po zapoznaniu się z ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok obrotowy 2010, sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2010 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. W analizowanym okresie banki nadal z dużą ostrożnością podchodziły do finansowania zakupu mieszkań. Przekładało się to na obniżenie zdolności kredytowej klientów oraz wydłużenie okresu uzyskania decyzji o udzieleniu kredytu.

Jednakże, w ocenie Rady Nadzorczej J.W. Construction Holding S.A. umocniło pozycję lidera na rynku. Sytuacja branży w 2010 r. stabilizowała się, a nawet dało się zauważyć pewną poprawę. Posiadanie mieszkań gotowych w ofercie zaowocowało wzrostem sprzedaży mieszkań w Spółce w stosunku do roku poprzedniego. Spółka kontynuowała zaczęte inwestycje z blisko 3 tys. lokali.

Biorąc pod uwagę powyższe Rada Nadzorcza stwierdza, że był to bardzo dobry rok dla Spółki, który zakończył się wypracowanym zyskiem netto na poziomie ponad 92 mln zł (najwyższym wynikiem w tej branży). Żaden z konkurentów Spółki nie zdołał osiągnąć takiego wyniku. Miniony rok był zatem dla Spółki czasem konsekwentnie realizowanego planu działań przyjętego na okres spowolnienia gospodarczego w Polsce. 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.

Spółka w 2010 roku nadal umacniała pozycję lidera wśród deweloperów na rynku warszawskim. Spółka kontynuowała realizację rozpoczętych dotychczas inwestycji, dużych osiedli w Warszawie i okolicach. W 2010 r. realizowano jednocześnie 7 inwestycji mieszkaniowych z łączną liczbą 2 857 lokali oraz 12 domów jednorodzinnych, obejmujących ponad 130 800 m<sup>2</sup> PUM.

W 2010 roku Spółka zakończyła budowę 4 inwestycji rozpoczętych w latach ubiegłych: Lewandów I, Lewandów II, Aleja Wiślana, Osiedle Bursztynowe – liczących łącznie ponad 2.200 lokali. Powyższe inwestycje uzyskały pozwolenia na użytkowanie i rozpoczęto procedurę przekazywania lokali klientom.

W listopadzie 2010 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę inwestycji w Łodzi, przy ul. Tymienieckiego i rozpoczęła prace budowlane. Równocześnie prowadzone były prace nad inwestycją komercyjną w Warszawie przy ul. Badyłarskiej o PU 4 157 m<sup>2</sup> oraz inwestycją hotelową „Czarny Potok” w Krynicy Zdrój o PU 20 500 m<sup>2</sup>. Zakończenie obydwu inwestycji zaplanowano na drugą połowę 2011 roku.

Rosnące zainteresowanie ofertą Spółki pozwala na zaoferowanie klientom nowych inwestycji w ciekawych lokalizacjach. Spółka planuje rozszerzyć swoją działalność o nowe rynki, zwłaszcza w południowej części Polski.

Spółka w roku 2010 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 wynik najwyższy ze Spółek z branży deweloperskiej) utrzymując jednocześnie dobrą kondycję finansową,
- wzmacniała własne siły wykonawcze - w ramach wydzielonej spółki budowlanej J.W. Construction S.A.,
- obniżała 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.,

- kontynuowała 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,
- kontynuowała ekspansję o nowe rynki i wzbogacanie oferty poprzez zakup kolejnych nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe – zakup trzech nieruchomości w Gdyni, nieruchomości w Poznaniu i Katowicach,
- kontynuowała plany związane z rozszerzeniem swojej działalności o projekty komercyjne – kontynuowanie budowy pierwszego projektu komercyjnego w Warszawie oraz zakup działki we Wrocławiu, gdzie ma powstać kompleks biurowo- mieszkaniowo- hotelowy,
- wzmocniała działalność hotelarską poprzez rozbudowę i modernizację Hotelu „Czarny Potok” w Krynicy.

W 2010 roku Spółka odnotowała wzrost sprzedaży mieszkań w stosunku do roku poprzedniego. Spółka zanotowała sprzedaż 1262 lokali, stanowi to wzrost o 34,5% w stosunku do okresu poprzedniego. Rosnąca systematycznie sprzedaż i zrealizowany dobry wynik jest dowodem na to, że przyjęte strategie rozwoju wykorzystwały w pełni potencjał Spółki. W czasie spowolnienia gospodarczego sprawdziła się więc strategia przyjęta przez J.W. Construction Holding, w której kierowano ofertę do klienta zainteresowanego mieszkaniem z sektora popularnego. Kształt oferty umożliwił zakup mieszkania osobom ubiegającym się o dopłaty do kredytu w ramach programu „Rodzina na swoim”. Dobre relacje Spółki z bankami pozwoliły na zaoferowanie klientom specjalnych, wcześniej wynegocjowanych, najlepszych na rynku warunków udzielanego kredytu. Skuteczna okazała się również polityka sprzedażowa przyjęta na czas utrzymującego się spowolnienia gospodarczego. W odpowiedzi na zapotrzebowanie zgłaszane przez Klientów Spółka przygotowała specjalny program „wykończenia pod klucz”, dzięki czemu Klienci mogą zaoszczędzić czas poświęcany na poszukiwanie elementów wykończenia i nadzorowanie prac ekipy remontowej. Spółka uruchomiła również program „najem z opcją wykupu”, skierowany głównie do młodych ludzi nie posiadających czasowo zdolności kredytowej.

W 2010 roku również rozwijano działalność pozadeweloperską poprzez wydzielone z Holdingu spółki zależne. 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. W zależności od warunków rynkowych pozyskiwanie kontraktów zewnętrznych przybierało formę samodzielnego udziału w przetargach lub w ramach stworzonego z innymi podmiotami konsorcjum.

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. Najczęściej kupowanymi lokalami są bowiem mieszkania dwupokojowe o powierzchni 40-45 m<sup>2</sup>.

W 2011 roku Spółka kontynuuje rozpoczęte wcześniej inwestycje oraz planuje rozpoczęcie kolejnych, zarówno w Warszawie, jak i w innych regionach Polski. W roku 2011 zostanie ukończona inwestycja mieszkaniowa „Słoneczny Park” w Ożarowie, gdzie trwa budowa osiedla 376 lokali oraz 12 domów pokazowych.

Trwają przygotowania do rozpoczęcia budowy dwóch inwestycji mieszkaniowych w Warszawie: przy ul. Zdziarskiej i Światowida oraz inwestycji w Poznaniu, na budowę których Spółka otrzymała pozwolenie na budowę. Z kolei w Ożarowie Mazowieckim planowane jest rozpoczęcie budowy kolejnych 10 domów. W dalszej

kolejności uruchamiane będą projekty w Warszawie przy ul. Lewandów (kolejne 4 budynki) oraz dwie inwestycje w Gdyni. Inwestycje planowane do uruchomienia w 2011 roku obejmą blisko 1300 lokali.

Ponadto, Spółka konsekwentnie kontynuuje plany związane z rozszerzeniem swojej działalności o projekty komercyjne. W 2010 roku kontynuowano realizację pierwszej inwestycji z powierzchniami biurowymi „Jerozolimskie Point” w Warszawie przy al. Jerozolimskich i ul. Badyłarskiej. Trwały również prace budowlane na inwestycji hotelowej „Czarny Potok” w Krynicy Zdrój.

W 2011 roku planuje się również uruchomienie kolejnej inwestycji komercyjnej w Szczecinie (34.077 m<sup>2</sup> PU), na realizację której Spółka otrzymała już pozwolenie na budowę.

Ponadto, 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 br. Spółka zawarła umowę przedwstępną warunkową na zakup nieruchomości przy ul. Kasprzaka w Warszawie o powierzchni 81.185 m<sup>2</sup>. Na przedmiotowej działce powstanie największy w historii Spółki projekt „Miasteczko Kasprzaka”, podzielony na część mieszkaniową i komercyjną. Projektowane osiedle mieszkaniowe będzie liczyć ok. 3.000 mieszkań, zaś część usługowa będzie miała powierzchnię ponad 72.000 m<sup>2</sup>.

W przyszłości Spółka planuje również wejście na rynek krakowski, zarówno w segmencie mieszkaniowym, jak i komercyjnym.

Zagrożenie dla rynku Rada Nadzorcza upatruje w utrudnionym dostępie do źródeł finansowania zakupu mieszkań przez indywidualnych nabywców, co może mieć przełożenie na popyt. W celu eliminacji tych niekorzystnych czynników Spółka planuje wprowadzenie w życie kolejnych specjalnych programów zakupu mieszkań, 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;
- poziom stóp procentowych, w tym w szczególności dla kredytów złotych;

W świetle przedstawionych powyżej okoliczności Rada Nadzorcza uznaje, iż rok 2010 był bardzo dobry dla Spółki, a podjęte działania pozwolą na osiągnięcie równie dobrych wyników w przyszłości. Analizy rynku nieruchomości oraz własne rozpoznanie preferencji Klientów potwierdzają celowość kontynuacji dotychczasowego kierunku rozwoju Spółki i koncentracji na zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych klientów średniozamożnych. Występujące i przewidywane zjawiska demograficzne i społeczne sprawiają, że dotychczasowa działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego jest postrzegana przez kierownictwo Spółki jako rozwojowa i będzie, jako podstawowa, kontynuowana przez najbliższych kilka lat.

Za swoje dotychczasowe osiągnięcia Spółka została uhonorowana tytułem „Firmy XX-lecia” przyznany przez Polski Klub Biznesu. Zaś Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Józef Wojciechowski otrzymał zaszczytny tytuł „Businessman XX-lecia”.

Dzięki obecnie realizowanym i planowanym do uruchomienia licznym nowym inwestycjom, a także biorąc pod uwagę sukcesy Spółki przez minione lata 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. 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 w kwietniu 2011 roku i zakończył się odnowieniem praw do posiadania certyfikatu ISO 9001:2009. 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.