

Ocena Rady Nadzorczej  
J.W. Construction Holding S.A.  
na temat sytuacji Spółki w 2011 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, 13 czerwca 2012 r.

Rada Nadzorcza J.W. Construction Holding S.A. po zapoznaniu się z ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok obrotowy 2011, sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2011 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.

W ocenie Rady Nadzorczej J.W. Construction Holding S.A. w dalszym ciągu umacniało pozycję lidera na rynku. Co potwierdził m.in. ranking 50 deweloperów Centralnej i Wschodniej Europy, którzy najlepiej radzili sobie ze spowolnieniem w latach 2008 - 2012., gdzie J.W. Construction uplasowało się na pierwszym miejscu z liczbą 5 673 mieszkań oddanych do użytku w czasie kryzysu (ranking ogłoszony przez branżowy *Magazyn CIJ*).

Biorąc pod uwagę powyższe Rada Nadzorcza stwierdza, że był to dobry rok dla Spółki, który zakończył się wypracowanym zyskiem netto na poziomie ponad 25 mln zł. Miniony rok był dla Spółki czasem konsekwentnie realizowanego planu działań przyjętego na okres spowolnienia gospodarczego w Polsce. Osiągnięcie dobrych wyników na koniec ubiegłego roku było możliwe dzięki wyłożonej pracy wszystkich pracowników Spółki dobrze kierowanej przez Zarząd, który był aktywnie wspierany przez Radę Nadzorczą i Akcjonariuszy Spółki.

J.W. Construction Holding S.A. w 2011 roku nadal konsekwentnie umacniało swoją pozycję wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i w całym kraju.

Przygotowując się do rozpoczęcia realizacji kolejnych inwestycji, w 2011 roku Spółka otrzymała następujące decyzje o pozwoleniu na budowę:

- budynku biurowo-usługowo- Hanza Tower z garażem podziemnym przy ul. Wyzwolenia/Odzieżowej w Szczecinie (inwestycja w trakcie realizacji),
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu (inwestycja w trakcie przygotowania),
- trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Światowida w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne (inwestycja w trakcie realizacji),
- osiedla domów wielorodzinnych „Zielona Dolina I” w rejonie ul. Zdziarskiej i Ostródzkiej w Warszawie (inwestycja w trakcie realizacji),
- czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych „Lewandów I”, przy ul. Lewandów w Warszawie (inwestycja w trakcie realizacji),
- kolejnych domów jednorodzinnych w Kręczkach Kaputy w gminie Ożarów Mazowiecki (inwestycja w trakcie realizacji),

Na podstawie uzyskanych zezwoleń administracyjnych, w 2011 roku Spółka rozpoczęła budowę 3 nowych inwestycji mieszkaniowych w Warszawie: Osiedla Zielona Dolina, Osiedla Światowida, kolejnego etatu Osiedla Lewandów (4 budynki) i jednej inwestycji komercyjnej – Hanza Tower w Szczecinie. Front prowadzonych prac budowlanych w 2011 roku był szeroki i różnicowany, zarówno pod względem charakteru realizowanych projektów jak i ich lokalizacji. W 2011 roku Spółka realizowała 6 inwestycji mieszkaniowych z łączną liczbą 1 619 lokali oraz 12 domów jednorodzinnych obejmujących łącznie 79 111 m<sup>2</sup> PUM. Przeważająca część projektów mieszkaniowych realizowana była w Warszawie. Prace prowadzone były również w Łodzi, przy budowie Osiedla Tymienieckiego II. Równocześnie Spółka realizowała budowę prestiżowej inwestycji komercyjnej – Hanza Tower w Szczecinie o powierzchni użytkowej obejmującej blisko 32 tys. m<sup>2</sup>. Ponadto realizowane były 3 obiekty hotelowe: „Stara Dana” w Szczecinie, ekskluzywny pensjonat w Sopocie oraz hotel Czarny Potok w Krynicy Zdrój o łącznej powierzchni użytkowej 28,3 tys. m<sup>2</sup>. Projekt w Krynicy Zdrój znajduje się obecnie na etapie

finalizowania prac wykończeniowych. Po zakończeniu prac i odbiorach przekazany zostanie 4-gwiazdkowy obiekt hotelowo-konferencyjny z 5-gwiazdkowym ośrodkiem SPA i Wellness w Krynicy Zdroju W 2011 roku Spółka zakończyła budowę pierwszego obiektu komercyjnego Jerolimka Point przy ulicy Badyłarskiej.

Biorąc pod uwagę powyższe informacje Rada Nadzorcza stwierdza, że tak duża dywersyfikacja działalności Spółki zarówno pod względem charakteru budowanych nieruchomości, lokalizacji jak również klasy i standardu realizowanych projektów, jest strategią właściwą. Strategią, która pozwala na zabezpieczenie interesów Spółki w sytuacji kolejnej fali spowolnienia gospodarczego.

Spółka w roku 2011 nie tylko wypracowała dodatnie wyniki finansowe, ale również realizowała postawione wcześniej cele strategiczne:

- dynamiczne wchodzenie w segment komercyjny poprzez kontynuację realizacji kolejnych projektów biurowo – usługowo - hotelowych
- umocnienie pozycji lidera wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i całym kraju, dzięki zakładanej ekspansji na pozostałe obszary Polski,
- 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.
- kontynuowała ekspansję o nowe rynki i wzbogacanie oferty poprzez zakup kolejnych nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe – zakup nieruchomości w Łodzi oraz zawarła umowę przedwstępną zakupu nieruchomości przy ul. Kasprzaka w Warszawie na ok. 3 tys. mieszkań i ponad 72 tys. mkw powierzchni usługowej (transakcja sfinalizowana w kwietniu 2012 roku).
- wzmacniała działalność hotelarską poprzez rozbudowę i modernizację Hotelu „Czarny Potok” w Krynicy

Dzięki odpowiednio prowadzonej polityce sprzedażowej w 2011 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. W 2011 roku Spółka odnotowała spadek sprzedaży mieszkań w stosunku do roku poprzedniego. Rok 2011 to sprzedaż na poziomie 1 029 lokali, co w obecnych uwarunkowaniach rynkowych jest wynikiem dobrym. 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 rządowego programu „Rodzina na swoim”. Dobre relacje Spółki z bankami pozwoliły na zaoferowanie klientom specjalnych, wcześniej wynegocjowanych, najlepszych na rynku warunków udzielanego kredytu. Spółka jest liderem innowacyjnych programów sprzedaży pomagających klientom w zakupie mieszkania m.in. „Zamieszkać, potem kup”, „30/70”. 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.

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.

Ciągle 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.

Trwają przygotowania do rozpoczęcia budowy dwóch inwestycji mieszkaniowych w Gdyni: przy ul. Sochaczewskiej i Powstania Wielkopolskiego oraz inwestycji w Poznaniu. Z kolei w Ożarowie Mazowieckim planowane jest rozpoczęcie budowy kolejnych domów jednorodzinnych w ramach projektu Villa Campina.

Villa Campina to pierwsze w Polsce prestiżowe osiedle domów jednorodzinnych oparte na amerykańskiej koncepcji ShowCase House. Jej założeniem jest prezentacja 12 gotowych do zamieszkania domów, zróżnicowanych pod względem architektury i wyposażenia wnętrz. Spółka jako pierwsza w Polsce proponuje prestiżowe osiedle domów jednorodzinnych, które kształtują sami mieszkańcy poprzez wybór działek i projektów domów. Spółka oferuje sprzedaż w ramach koncepcji ShowCase House - spośród ekspozycji 12 typów domów pokazowych, klient może wybrać preferowany projekt i powierzyć deweloperowi jego realizację oraz wszystkie formalności z tym związane.

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 2011 Spółka zawarła umowę przedwstępną warunkową na zakup nieruchomości przy ul. Kasprzaka w Warszawie o powierzchni 81.185 m<sup>2</sup>. Długotrwałe i ciężkie 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”, 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>.

Reasumując strategia J.W. Construction Holding zakłada dywersyfikację działalności pod względem segmentu rynku, klasy realizowanych inwestycji oraz ich lokalizacji. Powodem podjęcia tych kroków jest chęć zabezpieczenia przychodów i zapewnienie stabilnych wpływów do budżetu. Zróżnicowanie oferty nieruchomości mieszkaniowych, gdzie obecnie znajdują się obiekty z półki popularnej m.in. Słoneczny Park oraz Premium - Villa Campina. Jak również wzmocnienie aktywów Spółki, które w długim okresie będą budować wartość dla akcjonariuszy, poprzez rozszerzaniu portfolio o nowe obiekty komercyjne (Jerolimaska Point w Warszawie, Hanza Tower i Stara Dana w Szczecinie, pensjonat w Spocie oraz zespół hotelowy Czarny Potok w Krynicy Zdrój) - szacunkowa wartość projektów to 600 mln zł.

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 wymiennej jest wręcz dramatyczna spadała z np. 400 000 zł do 250 000 zł, a dodatkowy wymóg KNF na posiadanie 50 % wolumenu kredytów w walucie PLN w stosunku do kredytów w walucie wymiennej spowodowała praktycznie zaprzestanie udzielania kredytów w walucie obcej przez banki. Wysokie oprocentowanie kredytów w PLN średnio ok. 6,2% przekłada się na wysokich ratach spłacanych przez kredytobiorców dla przykładu mieszkanie o wartości 300 000 zł spłacane przez okres 30 lat w walucie PLN – miesięczna rata kapitałowo-odsetkowa wynosi ok. 1840 zł odpowiednio w walucie Euro rata równa jest 321 Euro czyli ok. 1400 zł.

Powyższe ograniczenia na rynku kredytów hipotecznych odbijają się niekorzystnie na rynku nieruchomości.

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 5904 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 zatrzymanie 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;
- poziom stóp procentowych, w tym w szczególności dla kredytów złotych;

W świetle przedstawionych powyżej okoliczności Rada Nadzorcza uznaje, iż rok 2011 był dobry dla Spółki, a podjęte działania pozwolą na osiąganie równie dobrych wyników w przyszłości.

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. Proces przygotowania materiałów przebiega poprzez komórki organizacyjne działów księgowych i ekonomicznych. Materiały finansowe

podlegają przeglądom 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 kwietniu 2011 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 przeglądom. Badanie polega na zweryfikowaniu przedstawianych wartości liczbowych, jak również potwierdzeniu prawidłowości metodologii gromadzenia i przetwarzania danych na zgodność z zasadami rachunkowości.