



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ARCHICOM S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A.

2017

WROCŁAW | 5 KWIETNIA | 2018

1.	INFORMACJE OGÓLNE	3
1.1.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	3
1.2.	Struktura kapitału zakładowego Spółki Archicom S.A.	3
1.3.	Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn	4
	Oświadczenie zarządu	10
2.	ZMIANY PODSTAWOWYCH ZASAD ZARZĄDZANIA	10
3.	ORGANY ZARZĄDCZE I NADZORCZE	10
4.	CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY ARCHICOM	12
4.1	Produkty	12
5.	WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI	20
6.	INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, KLIENTACH ORAZ ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI	21
7.	ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W TRAKCIE 2017 R.	21
7.1.	Przejęcie kontroli nad mLocum SA	21
7.2.	Umowy zakupu gruntów	21
7.3.	Umowy finansowe – kredyty bankowe i emisje obligacji	22
8.	INFORMACJE O TRANSAKCYJACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	22
9.	ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	22
10.	UMOWY KREDYTOWE ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ ARCHICOM	23
11.	INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM EMITENTA	24
12.	WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	25
13.	WYKUP I EMISJE NOWYCH OBLIGACJI	26
14.	POZOSTAŁE ISTOTNE ZDARZENIA	26
15.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ARBITRAŻOWE, ADMINISTRACYJNE	26
16.	SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY ARCHICOM - WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	26
17.	SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI ARCHICOM S.A. - WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA JEDNOSTKOWEGO Z SYTUACJI FINANSOWEJ	31
18.1.	Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wskazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami	32
18.2.	Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki Archicom SA i Grupy Archicom	32
18.3.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	32
18.4.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik	32
18.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ARCHICOM S.A. I GRUPY ARCHICOM	33
19.	CZYNNIKI RYZYKA	37
20.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	39
21.	UDZIELONE I ZACIĄGNIĘTE POŻYCZKI PRZEZ ARCHICOM S.A. ORAZ GRUPĘ ARCHICOM	40
22.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	59
22.1.	Informacje na temat niestosowania przez Spółkę obowiązujących Zasad Dobrych Praktyk	59
22.2.	Kapitał zakładowy i akcjonariusze	64
22.3.	Uprawnienia kontrolne	64
22.4.	Walne zgromadzenie	64
22.4.1.	Zasady zmiany statutu	64
22.4.2.	Zarząd	65
22.4.3.	Rada Nadzorcza	65
22.4.4.	Polityka wynagrodzeń	67
22.4.5.	Programy opcji menedżerskich	68
22.4.6.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową	69
22.4.7.	System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	69
22.4.8.	Audyt	69



1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

Grupę Archicom S.A. tworzy jednostka Archicom S.A. oraz spółki zależne. Podmioty powiązane przedstawione zostały w punkcie 1.3.

Grupa Archicom prowadzi działalność w branży deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym i biurowym.

Podmiotem dominującym Grupy jest spółka Archicom S.A.

Pełna nazwa:	Archicom Spółka Akcyjna
Siedziba Spółki:	Wrocław, ul. Ksawerego Liskego 7
Numer KRS Spółki:	0000555355
NIP Spółki:	898-21-00-870
REGON Spółki:	020371028

1.2. Struktura kapitału zakładowego Spółki Archicom S.A.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi **256.059.440,00 zł** (słownie: dwieście pięćdziesiąt sześć milionów pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta czterdzieści złotych) i dzieli się na 25.605.944 (dwadzieścia pięć milionów sześćset pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści cztery) akcje o wartości nominalnej 10,00 zł (słownie: dziesięć złotych) każda, w tym:

- 130.200 (słownie: sto trzydzieści tysięcy dwieście) zwykłych akcji na okaziciela serii A, o numerach od A-00000001 do A-00130.200;
- 6.207.502 (sześć milionów dwieście siedem tysięcy pięćset dwie) uprzywilejowane akcje imienne serii B1 o numerach B1-00.131.201 do B1-06.337.702; -
- 10.801.821 (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) zwykłych akcji na okaziciela serii B2, o numerach od B2-06.337.703 do B2-17.139.523;
- 1.481.982 (jeden milion czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa) zwykłych akcji na okaziciela serii C, o numerach od C-17.139.524 do C-18.621.505;
- 1 000 (jeden tysiąc) zwykłych akcji na okaziciela serii D, o numerach od D-18.621.506 do D-18.622.505;
- 4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) zwykłych akcji na okaziciela serii E, o numerach od E-18.622.506 do E-23.278.131;
- 2.327.813 (dwa miliony trzysta dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzynaście) zwykłych akcji na okaziciela serii F, o numerach od F-23.278.132 do F-25.605.944.

Dnia 30 października 2017 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 232.781.310,00 zł do kwoty 256.059.440,00 zł tj. o kwotę 23.278.130,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki odbyło się w ramach

subskrypcji prywatnej, w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 2.327.813 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Lista akcjonariuszy Archicom S.A. na dzień 31 grudnia 2017

Struktura akcjonariatu Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania - zgodnie z wiedzą Spółki.

Posiadacz akcji	Seria akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o. o.			14 234 501	55,59%	20 442 003	64,26%
	A,B2,C,D,F	Na okaziciela	8 026 999	31,35%	8 026 999	25,23%
	B1	Imienne	6 207 502	24,24%	12 415 004	39,02%
DKR Invest S.A.	B2,C,F	Na okaziciela	4 843 950	18,92%	4 843 950	15,23%
Aviva OFE	E	Na okaziciela	2 540 000	9,92%	2 540 000	7,98%
Pozostali akcjonariusze giełdowi (poniżej 5% głosów na WZ)	E, A, B2	Na okaziciela	3 987 493	15,57%	3 987 493	12,53%
RAZEM:			25.605.944	100%	31.813.446	100%

* DKR Investment Sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A. są kontrolowane (pośrednio lub bezpośrednio) przez Dorotę Jarodzką-Śródka, Kazimierza Śródka i Rafała Jarodzkiego

Spółka w ramach prowadzonego programu motywacyjnego w okresie od 01.01.2017 r. do 31.01.2018 r. nabyła 31.646 akcji własnych za kwotę 492 778,94 (słownie: czterysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt osiem 94/100). Łączna wartość nominalna nabytych akcji wynosi 316.460 zł (słownie: trzysta szesnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt złotych) i stanowi 0,12 % kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 31 stycznia 2018 r. zawarto umowy sprzedaży akcji Spółki z osobami objętymi programem motywacyjnym. Łączna liczba akcji zbytych w ramach tych umów to 31.646 sztuk. Cena akcji w ramach umów wyniosła 1 grosz za każdą akcję.

Poza wskazanym programem motywacyjnym Spółka w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. nie nabywała akcji własnych.

Kapitały własne Grupy Archicom S.A. na dzień 31.12.2017 wyniosły: **473.685 tys. zł**

Kapitały własne Spółki Archicom S.A. na dzień 31.12.2017 wyniosły: **564.697 tys. zł**

1.3. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn

Poniżej przedstawiono strukturę Spółki wraz z podaniem nazwy, siedziby poszczególnych podmiotów zależnych, procentowego udziału Podmiotu w kapitale tych podmiotów.

Podmioty zależne Archicom S.A. na dzień 31 grudnia 2017

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Archicom Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,8% bezpośrednio; 99,2% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Archicom sp. z o.o. – Stabłowice – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000652629	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom sp. z o.o. – Jagodno 5 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000510515	89,86% bezpośrednio; 10,14% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 502.719 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 451.719 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Bartoszewice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszewice sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272968	98,52% bezpośrednio; 1,48% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 472.448 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 465.448 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 6.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000520568	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 2 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000523824	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 3 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000536892	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000538826	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609972	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 6 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000610131	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 7 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612227	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.003.725 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.002.725 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 8 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000622800	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).

Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 9 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000621760	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (dawniej: Projekt 16 sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000652493	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641335	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 12 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000698558	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 14 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000702821	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641047	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 2 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000645549	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 3 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000640928	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k. (dawniej: Archicom Hallera 2 sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000646590	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 551.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 500.000 zł), Archicom Holding sp. z o.o. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272531	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.070.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.069.000 zł).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. Faza IV – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000523387	98,49% bezpośrednio; 1,51% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 3.368.626,39 zł Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.317.626,39 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Hallera 2 Spółka sp. z o.o. – sp. k. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000528976	99,86% bezpośrednio; 0,14% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 711.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 710.000 zł).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609346	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 100.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 99.000 zł).
Archicom Loft Platinum sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270060	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Loft Platinum sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000584774	99,32% bezpośrednio; 0,68% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 147.715 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 146.715 zł).
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).

Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285674	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Marina sp. z o.o. sp. k.	Wrocław	KRS: 0000514734	99,66% bezpośrednio; 0,34% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 295.174 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 294.174 zł).
Archicom Marina 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000306165	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 1 sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).
Archicom Marina 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 2 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000528526	95,93% bezpośrednio 4,07% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 1.253.370 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 1.202.370 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000539926	99,8% bezpośrednio; 0,2% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 500.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 499.000 zł).
TN Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285846	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.(100%).
TN Stabłowice sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000286853	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 4.790.230 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 4.780.230 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000471672	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Byczyńska sp. z o.o. sp. k.	Wrocław	KRS: 0000514162	98,76% bezpośrednio; 1,24% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 883.860 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 872.860 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 10.000 zł).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	27% bezpośrednio; 73% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (27%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000310752	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000311963	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612467	96,28% bezpośrednio 3,72% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 1.369.432 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 1.318.432 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k.	Wrocław	KRS: 0000582089	99,75% bezpośrednio; 0,25% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 408.039 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 407.039 zł).

Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Kamieńskiego sp. k.	Wrocław	KRS: 0000533348	85,93% bezpośrednio; 14,07% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 362.584 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 311.584 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,1% bezpośrednio; 99,9% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).
Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. (35,52%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (dawniej: Projekt 16 sp. z o.o.) (0,10%).
Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612994	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (dawniej: Projekt 16 sp. z o.o.) (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Altona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 300.000 zł. Udziałowcy: Archicom Residential sp. z o.o. – S.K.A. (100%).
Archicom sp. z o.o. RW sp. k.	Wrocław	KRS: 0000572381	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
mLocum S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	51% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (51%), pozostali (49%).

Opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta.

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. doszło do następujących zmian w strukturze organizacji grupy kapitałowej emitenta:

Opis zmian	Przyczyna zmiany
Rejestracja nowej spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 12 sp. k.	Spółkę zarejestrowano w celu realizacji nowej inwestycji.
Rejestracja nowej spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 14 sp. k.	Spółkę zarejestrowano w celu realizacji nowej inwestycji.
Zbycie na rzecz osób trzecich ogółu praw i obowiązków komandytariusza i komplementariusza w spółce pod firmą Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o. – sp. k. w likwidacji.	Po zakończeniu przez spółkę realizacji inwestycji spółka została sprzedana.
Zbycie na rzecz osób trzecich ogółu praw i obowiązków komplementariusza oraz 100 % akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – S.K.A.	Po zakończeniu przez spółkę realizacji inwestycji spółka została sprzedana.
Nabycie przez Archicom S.A. 51% akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą mLocum S.A. (obecnie: Archicom Polska S.A.).	Przejęcie podmiotu z branży w celu zwiększenia zakresu działalności grupy kapitałowej.
Archicom S.A. zwiększył wkład komandytariusza w spółce pod firmą Bartoszkowice sp. z o.o. – sp. k. z 3.000 zł do 465.448 zł.	Dokapitalizowanie spółki celowej realizującej przedsięwzięcie deweloperskie.

Archicom S.A. zwiększył wkład komandytariusza w spółce pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 7 sp. k. z 9.000 zł do 2.002.725 zł.	Dokapitalizowanie spółki celowej realizującej przedsięwzięcie deweloperskie.
Archicom S.A. zwiększył wkład komandytariusza w spółce pod firmą Archicom Loft Platinum sp. z o.o. – sp. k. z 50.000 zł do 146.715 zł.	Dokapitalizowanie spółki celowej realizującej przedsięwzięcie deweloperskie.
Archicom S.A. zwiększył wkład komandytariusza w spółce pod firmą Archicom Marina sp. z o.o. – sp. k. z 9.000 zł do 294.174 zł.	Dokapitalizowanie spółki celowej realizującej przedsięwzięcie deweloperskie.
Archicom S.A. przystąpiło do spółki pod firmą Archicom Marina 2 sp. z o.o. – sp. k. w charakterze komandytariusza wnosząc wkład o wartości 1.202.370 zł.	Dokapitalizowanie spółki celowej realizującej przedsięwzięcie deweloperskie.
Archicom S.A. zwiększył wkład komandytariusza w spółce pod firmą TN Stabłowice sp. z o.o. – sp. k. z 2.939.000 zł do 4.780.230 zł.	Dokapitalizowanie spółki celowej realizującej przedsięwzięcie deweloperskie.
Archicom S.A. przystąpiło do spółki pod firmą Archicom Byczyńska sp. z o.o. – sp. k. w charakterze komandytariusza wnosząc wkład o wartości 872.860 zł.	Dokapitalizowanie spółki celowej realizującej przedsięwzięcie deweloperskie.
Archicom S.A. przystąpiło do spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k. w charakterze komandytariusza wnosząc wkład o wartości 1.318.432 zł.	Dokapitalizowanie spółki celowej realizującej przedsięwzięcie deweloperskie.
Archicom S.A. zwiększył wkład komandytariusza w spółce pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k. z 50.000 zł do 407.039 zł.	Dokapitalizowanie spółki celowej realizującej przedsięwzięcie deweloperskie.
Archicom S.A. przystąpiło do spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Kamieńskiego sp. k. w charakterze komandytariusza wnosząc wkład o wartości 311.584 zł.	Dokapitalizowanie spółki celowej realizującej przedsięwzięcie deweloperskie.
Zbycie przez Archicom S.A. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Altona Investments sp. z o.o. na rzecz spółki pod firmą Archicom Residential sp. z o.o. – S.K.A.	Reorganizacja grupy kapitałowej.



Oświadczenie zarządu

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Archicom SA oraz Grupy Archicom SA Zarząd nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę oraz Grupę.



2. ZMIANY PODSTAWOWYCH ZASAD ZARZĄDZANIA

W 2017 roku nie miały miejsca żadne zmiany zasad zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego Grupą.



3. ORGANY ZARZĄDCZE I NADZORCZE

Zarząd Archicom S.A.

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2017

Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu

Kazimierz Śródka – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Paweł Ruszczak – Członek Zarządu.

Rada Nadzorcza Archicom S.A.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2017

Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Tadeusz Nawracaj – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 10.01.2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dominującej powołało nowego Członka Rady Nadzorczej w osobie Marka Gabryjelskiego.

W dniu 21.02.2017 roku Rada Nadzorcza Spółki dominującej podjęła uchwałę w sprawie wyboru Marka Gabryjelskiego na I Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz w sprawie wyboru Konrada Płochockiego na II Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Akcje emitenta oraz udziały i akcje podmiotów powiązanych z emitentem będących w posiadaniu Zarządu Archicom S.A.

Dorota Jarodzka-Śródka – posiada:

- 210 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Property sp. z o. o w likwidacji,

- status komandytariusza w spółce pod firmą DKR Holding sp. z o.o. – Property – sp. k. wraz z wkładem o wartości 43.621.400 zł,

- 4.478 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Holding sp. z o.o.,
- 1.832.944 akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Invest S.A.,
- 1.005.160 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Investment sp. z o.o.

Rafał Jarodski – posiada:

- 96 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą „Art. Hotel” sp. z o.o.,
- 280 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Property sp. z o.o. w likwidacji,
- status komandytariusza w spółce pod firmą DKR Holding sp. z o.o. – Property – sp. k. wraz z wkładem o wartości 58.612.600 zł,
- 5.971 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Holding sp. z o.o.,
- 1.042.496 akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Invest S.A.,
- 1.350.797 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Investment sp. z o.o.

Kazimierz Śródka – posiada:

- 173 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą SK Inwestycje sp. z o.o.
- 210 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Property sp. z o.o. w likwidacji,
- status komandytariusza w spółce pod firmą DKR Holding sp. z o.o. – Property – sp. k. wraz z wkładem o wartości 46.047.200 zł,
- 35.932 akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – S.K.A. (obecnie: DKR Holding sp. z o.o. – Przedszkole – S.K.A.),
- 4.478 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Holding sp. z o.o.,
- 106.721 akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Invest S.A.,
- 1.061.089 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Investment sp. z o.o.

Tomasz Sujak – nie posiada akcji Archicom S.A. oraz akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Paweł Ruszczak – posiada 6.415 akcji Archicom S.A. oraz nie posiada akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Akcje emitenta oraz udziały i akcje podmiotów powiązanych z emitentem będących w posiadaniu Rady Nadzorczej Archicom S.A.

Artur Olender – nie posiada akcji Archicom S.A. oraz akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Marek Gabryjelski – nie posiada akcji Archicom S.A. ani akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Konrad Płochocki – posiada: 2500 akcji Archicom S.A. oraz nie posiada akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Jędrzej Śródka – nie posiada akcji Archicom S.A. oraz akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Tadeusz Nawracaj – nie posiada akcji Archicom S.A. oraz akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

4. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY ARCHICOM

Grupa Archicom obecna jest na rynku od ponad 30 lat. Jest liderem rynku mieszkaniowego we Wrocławiu, a dzięki przejęciu w lipcu 2017 roku firmy mLocum, stała się deweloperem ogólnopolskim realizującym także projekty w Krakowie, Trójmieście, Łodzi i Poznaniu. Spółka jest notowana na GPW od marca 2016 r.

W portfelu Grupy są zarówno projekty będące od wielu lat wizytówką firmy, duże osiedla społeczne, jak "Olimpia Port" oraz "Cztery Pory Roku" (każde o docelowej liczbie około 2.500 mieszkań), czy inwestycje apartamentowe z sektora premium takie jak "River Point". We wrześniu 2017 r. Grupa Archicom rozpoczęła realizację nowej kompleksowej inwestycji w Śródmieściu – „Browary Wrocławskie”, w ramach której powstanie łącznie 1.000 lokali.

Grupa Archicom jest także aktywnym uczestnikiem rynku nieruchomości komercyjnych. Archicom zrealizował 5 projektów biurowych, z czego trzy biurowce zostały sprzedane polskiemu i zagranicznemu funduszom inwestującym w nieruchomości, a dwa znajdują się w portfelu Grupy. Najemcami biurowców są znane polskie i międzynarodowe firmy. W lutym 2015 r. Grupa sprzedała kolejny biurowiec klasy A „West House 1B” (wybudowany w latach 2012-2014). W czerwcu 2017 r. rozpoczęto realizację „City Forum” - kolejnej inwestycji biurowej klasy A w centrum Wrocławia, o łącznej powierzchni ok. 24.000 GLA.

4.1 Produkty

W RAMACH SWOJEJ DZIAŁALNOŚCI GRUPA ARCHICOM OFERUJE:

SEGMENT MIESZKANIOWY

W portfolio Grupy Archicom oraz w ofercie spółek zależnych znajdują się mieszkania i apartamenty w budynkach wielorodzinnych o zróżnicowanych standardach i cenach. Oferta dostępna jest w atrakcyjnych lokalizacjach aglomeracji miejskich we Wrocławiu, Krakowie, Łodzi, Poznaniu oraz Trójmieście. W ramach osiedli mieszkaniowych dostępne są miejsca integracji i rekreacji dla mieszkańców.

Lokale usługowe i biurowe oferowane są przez Grupę w ramach realizowanych osiedli lub budynków mieszkalnych i są one głównie przeznaczone pod sklepy, restauracje i działalność usługową. Przychody ze sprzedaży tych lokali nie stanowią znaczącego udziału w całości przychodów Grupy, ale stanowią istotne udogodnienie dla przyszłych mieszkańców inwestycji, podnosząc tym samym ich atrakcyjność.

Grupa Archicom posiada w swoim portfolio jeden budynek biurowo usługowy – Club House - w ramach zrealizowanego już osiedla Ogrody Hallera oferujący lokale biurowe i usługowe na sprzedaż.

Udział działalności deweloperskiej (mieszkań i lokali usługowych) w strukturze sprzedaży przekroczył w 2017 roku 98% skonsolidowanych przychodów.

SEGMENT KOMERCYJNY

Grupa Archicom jest aktywnym uczestnikiem rynku nieruchomości komercyjnych we Wrocławiu. Archicom zrealizował 5 projektów biurowych w mieście, z czego 3 zostały sprzedane polskiemu i zagranicznemu funduszom inwestującym, a dwa znajdują się w portfelu Grupy. Spółka wykorzystując bardzo dobrą koniunkturę na rynku biurowych i rosnącą pozycję Wrocławia jako destynacji biznesowej szczególnie dla sektora nowoczesnych usług biznesowych zdecydowała się na kolejne realizacje projektów komercyjnych.

W czerwcu 2017 roku Archicom rozpoczął realizację szóstej inwestycji biurowej klasy A w centrum Wrocławia - City Forum o całkowitej powierzchni ponad 24 000 m².

Udział przychodów z działalności komercyjnej – najem wyniósł w 2017 roku poniżej 2% skonsolidowanych przychodów.

Projekty mieszkaniowe w realizacji na dzień 31 marca 2018r.

MIESZKANIA						
Inwestycja	Planowane zakończenie budowy	Planowany termin pierwszych aktów notarialnych	Ilość lokali (szt.)	Ilość lokali sprzedanych (szt.)*	% sprzedanych lokali*	W ofercie*
Olimpia Port S4 S5 S6 lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	15	14	93%	1
PANORAMA	zakończona	trwa podpisywanie aktów	140	139	99%	1
MOKOTÓW D1	zakończona	trwa podpisywanie aktów	124	123	99%	1
ZG 5	zakończona	trwa podpisywanie aktów	76	75	99%	1
TRZY KORONY	zakończona	trwa podpisywanie aktów	280	277	99%	3
SZLACHECKIE II	zakończona	trwa podpisywanie aktów	73	72	99%	1
NOWE DĄBIE I	zakończona	trwa podpisywanie aktów	224	216	96%	8
TUMSKIE OGRODY I	zakończona	trwa podpisywanie aktów	81	80	99%	1
SZLACHECKIE III	zakończona	trwa podpisywanie aktów	122	121	99%	1
PRZYLESIE MARCELIN IIA	zakończona	trwa podpisywanie aktów	133	131	98%	2
NOWE DĄBIE II	zakończona	trwa podpisywanie aktów	277	266	96%	11
Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2016 - LOKALE UŻYTKOWE			1 545	1 514	98%	31
Ogrody Hallera B1, B2	zakończona	zakończone	126	126	100%	0
Ogrody Hallera B2 lokal użytkowy	zakończona	zakończone	1	1	100%	0
Razem dla budów zakończonych w I kw.			127	127	100%	0
Olimpia Port S10 - S15	zakończona	zakończone	241	241	100%	0
Olimpia Port S10 - S15 lokale użytkowe	zakończona	zakończone	6	6	100%	0
Słoneczne Stabłowice Z12,a Z12b	zakończona	trwa podpisywanie aktów	87	87	100%	0
Słoneczne Stabłowice Z12a lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	0	0%	1
Cztery Pory Roku J1, J5, J6	zakończona	trwa podpisywanie aktów	138	138	100%	0
Olimpia Port S16a, S17	zakończona	trwa podpisywanie aktów	153	153	100%	0
Razem dla budów zakończonych w II kw.			626	625	100%	1
Słoneczne Stabłowice Z11, Z13	zakończona	trwa podpisywanie aktów	88	88	100%	0
Cztery Pory Roku J2, J3, J4	zakończona	trwa podpisywanie aktów	132	132	100%	0
Razem dla budów zakończonych w III kw.			220	220	100%	4
Na Krzyckiej	zakończona	zakończone	91	91	100%	0
Olimpia Port S16b, S18 - S20	zakończona	trwa podpisywanie aktów	116	114	98%	2
Olimpia Port S16b, S18 - S20 lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	5	4	80%	1
TUMSKIE OGRODY II - mieszkania	zakończona	trwa podpisywanie aktów	199	197	99%	2
TUMSKIE OGRODY II - lokale	zakończona	trwa podpisywanie aktów	7	5	71%	2
Razem dla budów zakończonych w IV kw.			418	411	98%	7
Razem dla budów zakończonych w 2016 r. - MIESZKANIA			1 371	1 367	100%	8
Razem dla budów zakończonych w 2016 r. - LOKALE UŻYTKOWE			20	16	80%	4
Na Ustroniu B1, B2	zakończona	trwa podpisywanie aktów	60	60	100%	0
Ogrody Hallera B3, B4, C4, C5	zakończona	trwa podpisywanie aktów	62	62	100%	0
Razem dla budów zakończonych w I kw.			122	122	100%	0
Siena	zakończona	VII/VIII 2017	124	124	100%	0
Ogrody Hallera C6	zakończona	VIII 2017	16	16	100%	0
Razem dla budów zakończonych w II kw.			140	140	100%	0
PRZYLESIE MARCELIN III - lokale	zakończona	V 2018	4	0	0%	3
PRZYLESIE MARCELIN III - mieszkania	zakończona	I 2018	188	172	91%	16
ŁĄKOWA	zakończona	III 2018	290	47	16%	242
Spirala Czasu	zakończona	trwa podpisywanie aktów	66	65	98%	1
Spirala Czasu lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	2	1	50%	1

Róży Wiatrów R1-R3	zakończona	trwa podpisywanie aktów	149	139	93%	10
Olimpia Port M8a, M9, M10	zakończona	trwa podpisywanie aktów	103	103	100%	0
Olimpia Port M8b	zakończona	trwa podpisywanie aktów	48	41	85%	7
Olimpia Port M11	zakończona	trwa podpisywanie aktów	32	31	97%	1
Olimpia Port M7	zakończona	trwa podpisywanie aktów	48	45	94%	3
Razem dla budów zakończonych w III kw.			930	644	69%	284
Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - MIESZKANIA			1 186	905	76%	283
Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - LOKALE UŻYTKOWE			6	1	17%	1
Księżno (P1,P2, P3)	zakończona	IV 2018	152	141	93%	11
Księżno (P4)	zakończona	IV 2018	20	14	70%	6
Słoneczne Stabłowice Z14, Z15, Z16	zakończona	VI 2018	76	74	97%	2
Razem dla budów zakończonych w I kw.			248	229	92%	19
Club House	VI-V 2018	VII 2018	7	4	57%	3
Olimpia Port M6	VI 2018	IX 2018	100	75	75%	25
Olimpia Port M5a	IV 2018	VII 2018	39	31	79%	8
Olimpia Port M5b	IV 2018	VII 2018	64	61	95%	3
Jagodno J8, J9, J10	VI 2018	XI 2018	134	117	87%	17
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			344	288	84%	56
River Point KM1, KM2	VIII 2018	XII 2018	144	94	65%	50
River Point KM1 lokal użytkowy	VIII 2018	XII 2018	1	0	0%	1
Róży Wiatrów R4, R5	VII 2018	XI 2018	106	50	47%	56
Olimpia Port M12, M14	VII-XI 2018	XI 2018 -III 2019	120	80	67%	40
Olimpia Port M14 lokal użytkowy	VII-X 2018	XI 2018 -II 2019	2	1	50%	1
Olimpia Port MC	VII 2018	X-XI 2018	8	5	63%	3
Olimpia Port MC lokal użytkowy	VII 2018	X-XI 2018	1	0	0%	1
Jagodno J7	VIII 2018	XII 2018	56	38	68%	18
ROZEWSKA	VIII 2018	XII 2018	74	17	23%	57
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			512	285	56%	227
Forma A1	X 2018	II 2019	132	105	80%	27
Forma A2	X 2018	II 2019	135	66	49%	69
Młodnik	XII 2018	IV 2019	138	72	52%	66
Księżno P5, P6, P7	XII 2018	IV 2019	210	69	33%	141
Księżno P7 lokal użytkowy	XII 2018	IV 2019	4	4	100%	0
Olimpia Port M15	XI 2018	III 2019	40	19	48%	21
Olimpia Port M3, M4	XII 2018	IV 2019	84	24	29%	60
Olimpia Port M4 lokal użytkowy	XII 2018	IV 2019	1	0	0%	1
Na Ustroniu B3, B4, B5	XI 2018	III 2019	128	31	24%	97
River Point KM3	XII 2018	IV 2019	110	28	25%	82
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			982	418	43%	564
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2018 r. MIESZKANIA			2 070	1 211	59%	859
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2018 r. - LOKALE UŻYTKOWE			16	9	56%	7
Olimpia Port M1, M2	III 2019	VII 2019	102	35	34%	67
Olimpia Port M2 lokal użytkowy	III 2019	VII 2019	3	1	33%	2
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.			105	36	34%	69
Słoneczne Stabłowice Z3, Z4, Z7	IV 2019	VIII 2019	88	24	27%	64
Słoneczne Stabłowice Z1, Z5	IV 2019	VIII 2019	64	5	8%	59
Jagodno J11, J12, J13	VI 2019	XI 2019	178	35	20%	143
Jagodno J11 lokal użytkowy	VI 2019	XI 2019	1	0	0%	1
MARCELIN IV - mieszkania	V 2019	IX 2019	170	0	0%	170

MARCELIN IV - lokale	V 2019	IX 2019	4	0	0%	4
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			505	64	13%	441
Jagodno J14**	VIII 2019	XII 2019	59	2	3%	57
Słoneczne Stabłowice Z8	VIII 2019	XII 2019	80	1	1%	79
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			139	3	0	136
Olimpia Port M16, M17**	X 2019	II 2019	120	26	22%	94
Browary Wrocławskie BP1, BP2	X 2019	II 2020	146	74	51%	72
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			266	100	38%	166
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. MIESZKANIA			1 007	202	20%	805
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. - LOKALE UŻYTKOWE			8	1	13%	7

* stan na 31.03.2017

** rozpoczęto sprzedaż, nie rozpoczęto budowy

W powyższym zestawieniu wymienione są tylko projekty, które nie zostały w całości sprzedane

W roku 2017 Grupa Archicom zakończyła realizację 1.192 lokali.

Jednocześnie na 31.03.2018 Grupa realizuje inwestycje z terminem zakończenia 2018 obejmujące łącznie 2.086 lokali.

Sprzedaż Lokali i Oferta Sprzedaży

	Lokale Mieszkalne	Lokale Usługowe	Lokale Razem
W ofercie 31 grudnia 2017r.	1882	36	1918
Wprowadzone do oferty w 2017r.	1809	10	1819
Sprzedane w 2017r.	1411	20	1431
Wprowadzone do oferty w I kwartale 2018 r.	123	1	124
Sprzedane w I kwartale 2018 r.	254	3	257
W ofercie 31 marca 2018 r.	1749	35	1784

*uwzględnia lokale wprowadzone do oferty przez mLocum SA w okresie 01.01.2017-31.12.2017

Inwestycje wprowadzone do oferty

	Inwestycja mieszkaniowa	2017	Q1 2018
Wrocław	Cztery Pory Roku J7	56	
	Olimpia Port M3, M4	84	
	Olimpia Port M14 lokal użytkowy	2	
	Olimpia Port M1, M2	102	
	Olimpia Port M15	40	
	Na Ustroniu B3, B4, B5	128	
	Słoneczne Stabłowice Z3, Z4, Z7	53	
	Księżno P5, P6, P7	210	
	River Point KM3	110	
	Olimpia Port M4 lokal użytkowy	1	
	Olimpia Port M2 lokal użytkowy	3	
	Księżno P7 lokal użytkowy	4	
	Słoneczne Stabłowice Z4	3	
	Słoneczne Stabłowice	80	
	Forma A2	135	

	Cztery Pory Roku J11, J12, J13	178	
	Olimpia Port M16 i M17	120	
	Cztery Pory Roku J14		59
	Słoneczne Stabłowice Z8, Z9		64
	Browary Wrocławskie BP1, BP2	146	
Gdynia	Rozewska	74	
Łódź	Łąkowa	290	
		1819	123

*uwzględnia lokale wprowadzone do oferty przez mLocum SA w okresie 01.01.2017-31.12.2017

Liczba sprzedanych lokali do dnia 31 marca 2018 r.

	IINWESTYCJA MIESZKANIOWA	ROK 2016	ROK 2017	Q1 2018
WROCLAW	Ogrody Hallera	86	23	-
	Cztery Pory Roku	129	155	27
	Na Krzyckiej U1	40	5	-
	Olimpia Port	251	345	83
	Róży Wiatrów	37	135	11
	Słoneczne Stabłowice	121	64	25
	Na Ustroniu	37	31	12
	Młodnik	16	44	11
	Spirala Czasu W	37	14	-1
	Siena	93	31	
	Księżno	45	153	27
	River Point	40	74	10
	Forma	2	148	23
	Browary Wrocławskie	0	79	-5
	Ogrody Tumskie	-	2	1
POZNAŃ	Marcelin IIA	-	2	
	Marcelin III	-	39	4
KRAKÓW	Nowe Dąbie I	-		0
	Nowe Dąbie II	-	3	0
TRÓJMIASTO	Rozewska	-	17	4
ŁÓDŹ	Osiedla Szlacheckie II	-	0	1
	Łąkowa	-	47	21
	MIESZKANIA	934	1411	254
	LOKALE UŻYTKOWE	8	20	3
	RAZEM	942	1431	257

Dużą rolę w sprzedaży Grupy Archicom pełnią osiedla społeczne z dodatkowymi przestrzeniami sprzyjającymi integracji i spędzaniu wolnego czasu (m.in. kluby fitness, boiska, mariny nadrzeczne, kluby mieszkańca, ścieżki rowerowe): Olimpia Port, Słoneczne Stabłowice, Cztery Pory Roku i Księżno. Ich udział w sprzedaży 2017 roku to 50%. To wieloetapowe inwestycje realizowane przez spółki zależne, w przypadku których istotną rolę odgrywają rekomendacje obecnych mieszkańców.

W obecnej ofercie Grupy znajduje się ponad 900 mieszkań w ramach osiedli społecznych.

Inwestycje mieszkaniowe kontynuowane w 2017r.

-  Osiedle „Ogrody Hallera”
-  Osiedle „Olimpia Port”
-  Osiedle „Cztery Pory Roku”

-  Osiedle „Słoneczne Stabłowice”
 -  Kompleks apartamentowy „River Point”
 -  Budynek „Spirala Czasu”
 -  Osiedle „Na Ustroniu”
 -  Osiedle „Róży Wiatrów”
 -  Budynek „Na Krzyckiej”
 -  Budynek „Siena”
 -  Osiedle „Młodnik”
-

Inwestycje mieszkaniowe rozpoczęte w 2017r.

-  **Browary Wrocławskie**
-  **Osiedle „Forma”**

Browary Wrocławskie

Browary Wrocławskie będą kompleksowym założeniem urbanistycznym zlokalizowanym przy ul. Jedności Narodowej. W ramach inwestycji pojawią się mieszkania, apartamenty i lofty, a także biura, lokale usługowe,. Projekt przewiduje połączenie rekreacyjnej przestrzeni nad rzeką z trzema placami o charakterze społecznym. W ramach pierwszego etapu w sprzedaży znalazło się 150 mieszkań w Nowej Beczkowni i Formierni.

Forma

Nowe osiedle społeczne w północnej części Wrocławia, na którym powstanie ponad 500 mieszkań. Projekt obejmuje mieszkania 2-, 3- i 4-pokojowe z balkonami i tarasami. Na osiedlu przewidziano urządzenia siłowni zewnętrznej, a także klub fitness dla mieszkańców. Pod budynkami znajdować się będą parkingi podziemne i komórki lokatorskie, a w budynkach – zamykane rowerownie.

Projekty biurowe

CITY FORUM

W czerwcu 2017 roku Archicom rozpoczął realizację szóstej inwestycji biurowej klasy A w centrum Wrocławia - City Forum. Będzie to zespół dwóch budynków biurowych - City One i City 2, o całkowitej powierzchni ponad 24 000 m². Na parterze zaprojektowano prawie 2 000 m² dla najemców gastronomicznych, restauratorów, kawiarni i innych usług codziennej potrzeby. Kompleks jest realizowany według standardów certyfikacji LEED na poziomie gold. Inwestycja znajduje się w centrum miasta, przy jednym z najważniejszych węzłów komunikacyjnych - przy Placu Wróblewskiego, na którym krzyżują się dwie główne arterie miejskie, ulica Traugutta i Pułaskiego. W pobliżu przebiega 7 linii tramwajowych i 9 autobusowych oraz liczne ścieżki rowerowe. Prestiżowe położenie potwierdza dystans 15 minut pieszo do wrocławskiego rynku, bliskość centrów handlowych oraz stref rozrywki. Inwestycja realizowana jest w dwóch etapach. Jako pierwszy powstaje budynek City One. Bieżące zaawansowanie prac jest zgodne z założonymi celami Spółki. Za projekt odpowiada autorskie biuro projektowe Doroty i Kazimierza Śródków. Generalnym wykonawcą jest Archicom Realizacja Inwestycji, a za komercjalizację odpowiada Archicom S.A. Pierwszy budynek City One zostanie oddany do użytkowania w I kwartale 2019 r., a całość inwestycji będzie gotowa w 2020 roku.

CLUB HOUSE

Club House to drugi będący w budowie projekt komercyjny biurowo-usługowy o powierzchni ok. 1.600 m², zlokalizowany w dzielnicy Borek, w sąsiedztwie prestiżowego osiedla mieszkaniowego Grupy Archicom - Ogrodów Hallera. Proces sprzedaży lokali usługowych prowadzony jest w ramach struktur firmy. Zostały podpisane 3 umowy sprzedaży na łączną powierzchnię ok 500 m², tym samym sprzedaż osiągnęła poziom ponad 30%. Trwają ostatnie prace wykończeniowe. Klienci będą mogli rozpocząć działalność operacyjną po podpisaniu aktów notarialnych pod koniec III kwartału 2018 r. Generalnym wykonawcą obiektu jest wchodząca w skład Grupy Archicom - Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji Sp. K.

WEST HOUSE

W roku 2017 Spółka prowadziła modernizację biurowca West House 1A dostosowując go do najnowszych standardów rynkowych. Przebudowano recepcję wraz z drogami ewakuacyjnymi. Recepcja uzyskała standard odpowiadający nowo budowanym biurowcom klasy A. Podniesiono standard techniczny powierzchni biurowych poprzez aranżację open space, wprowadzenie systemu nawilżania i podłogi techniczne. Na parterze zrealizowano funkcję przedszkolną dla kompleksu, oddając do użytkowania ponad 110 m² nowemu najemcy. Odpowiadając na nowe potrzeby rynku, szczególnie w zakresie elastycznych warunków najmu, Spółka wykorzystwała istniejący podział na pokoje i zaoferowała mniejsze powierzchnie na wynajem. Dzięki temu udało się zawrzeć 5 umów najmu na łączną powierzchnię 350 m². Poziom komercjalizacji budynku przekroczył 70%. Spółka planuje osiągnąć stopień komercjalizacji budynku na poziomie 90% do końca 2018 r.

Bank gruntów Grupy Archicom SA (stan na 31.03.2017).

Inwestycja	Wprowadzenie do oferty sukcesywnie od:	Zakończenie budowy**	Liczba lokali	Data zakupu/zabezpieczenia gruntu
Wrocław / Cztery Pory Roku	I kw. 2019	IV kw. 2020	306	2016
Wrocław / Olimpia Port Mieszkania**	II kw. 2018	IV kw. 2021	772	2007 i 2018
Wrocław / Olimpia Port Apartamenty	II kw. 2018	III kw. 2021	282	2007
Wrocław / Słoneczne Stabłowice	III kw. 2018	IV kw. 2019	92	2008
Wrocław / Forma	II kw. 2018	II kw. 2020	255	2016
Wrocław / Krzyki	II kw. 2018	III kw. 2022	525	2016
Wrocław / Browar Piastowski	II kw. 2018	IV kw. 2022	919	2016
Kraków / Podgórze	I kw. 2019	IV kw. 2020	87	2016
Kraków / Bieżanów-Prokocim	III kw. 2018	IV 2019	99	2017
Wrocław / Krzyki	III kw. 2018	IV kw. 2022	799	2017
Wrocław / Fabryczna*	I kw. 2019	III kw. 2023	740	2017
Wrocław / Nowe Żerniki	IV kw. 2018	II kw. 2020	90	2018
mLocum / Kraków	III kw. 2018	III kw. 2021	497	2015
mLocum / Łódź	III kw. 2018	II kw. 2023	431	2017
mLocum / Poznań	II kw. 2019	IV kw. 2020	221	2006
mLocum / Gdynia Oksywie *	III kw. 2019	II kw. 2020	61	2018
mLocum / Gdynia Chylonia*	IV kw. 2018	II kw. 2020	98	2017
Razem**			6274	

* Grunty zabezpieczone,

** w tym 380 mieszkań zabezpieczonych

Grunty zabezpieczone od 1 stycznia 2017 roku do 31 marca 2018 roku

Lokalizacja	Ulica / Dzielnica	Koszt zakupu (w mln zł)	Liczba mieszkań
Wrocław	Krzyki	27,5	799
Wrocław	Fabryczna	47,5	740
Wrocław	Swojczyce	18,55	380
Wrocław	Żerniki	3,3	90
Kraków	Bieżanów-Prokocim	3,6	99
Gdynia	Chylonia	5,1	98
Gdynia	Oksywie	2,5	61
Łódź	Złotno	6	431
RAZEM		114,05	2698
Kraków (kupiony w ramach akwizycji mLocum)	Grzegórzki	n/d	497

Poznań ((kupiony w ramach akwizycji mLocum))	Grunwald	n/d	402
Razem grunty kupione w ramach akwizycji mLocum SA			899
Razem grunty pozyskane			3597

Nabycie/sprzedaż nieruchomości gruntowych

- 13 kwietnia 2017 roku rozwiązanie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu o powierzchni ok. 0,6746 ha, pozwalającej na budowę ok. 45 mieszkań (wskazana w raporcie bieżącym nr 48/2016). W ramach porozumienia rozwiązującego Spółka otrzyma zwrot kwoty 100.000 zł wpłaconej uprzednio na rachunek depozytowy notariusza.
- 26 kwietnia 2017 roku spółka zależna - Archicom Nieruchomości sp. z o.o. - 6 spółka komandytowa zawarła umowę na zakup nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 2,45 ha za cenę 26.600.000 zł netto, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m.in. na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nieruchomość zlokalizowana jest w dzielnicy Wrocław Krzyki i pozwala na budowę ok. 520 mieszkań. (Grunt został zabezpieczony w 2016 roku)
- 7 września 2017 roku spółka zależna Grupy - Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JN 3 - Spółka Komandytowa zawarła umowę sprzedaży na zakup nieruchomości gruntowej o powierzchni 5,5316 ha za cenę 27.500.000,00 zł netto powiększoną o podatek VAT w stawce 23% tj. za cenę brutto 33.825.000,00 zł, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m.in. na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nieruchomość zlokalizowana jest w dzielnicy Wrocław Krzyki.
- 21 września 2017 roku spółka zależna Grupy Archicom Nieruchomości sp. z o.o. - 11 Spółka komandytowa, zawarła umowę przedwstępną na zakup nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, o powierzchni ok. 4,9 ha za cenę netto 47.530.000,00 zł, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m.in. na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nieruchomość jest zlokalizowana w dzielnicy Wrocław - Fabryczna.. Zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości planowane jest do 31 stycznia 2019 r.
- 29 listopada 2017 roku spółka zależna Grupy Archicom - mLocum S.A., zawarła z osobami fizycznymi umowy przedwstępne sprzedaży pod warunkiem, na zakup nieruchomości gruntowych wraz z zabudowaniami, położonych w Gdyni - Chylonia, o powierzchni ok. 0,7 ha, za cenę netto 5,1 mln zł. Na nieruchomościach mLocum S.A.. Warunkami zawarcia umów ostatecznych jest m.in. uzyskanie przez mLocum prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy oraz uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na wyburzenie budynku położonego na jednej z działek.
- 18 grudnia 2018 roku spółka zależna Grupy - mLocum S.A., zawarła z osobą fizyczną umowę nabycia nieruchomości gruntowych w Łodzi - Złotno o powierzchni ok. 4,9 ha, za cenę netto 6 mln zł. Na zakupionych nieruchomościach mLocum S.A..

ROK 2018

- 10 stycznia 2018 r. - Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - 3 Spółka komandytowa, zawarła z osobą prawną (spółką z ograniczoną odpowiedzialnością) umowę przedwstępną sprzedaży dotyczącą zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z zabudowaniami, położonej we Wrocławiu - Swojczycach, o powierzchni ok. 2,6 ha, za cenę netto 18,55 mln zł.. Zawarcie umowy przyrzeczonej poprzedzone zostanie m.in. uzyskaniem prawomocnej decyzji o podziale geodezyjnym działki. Zawarcie umowy przyrzeczonej planowane jest w terminie do dnia 31 października 2018 r.
- 16 stycznia 2018 roku - jednostka zależna Grupy - Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo akcyjna, zawarła z Gminą Wrocław umowę sprzedaży dotyczącą zakupu nieruchomości gruntowej, położonej we Wrocławiu - Żernikach, o powierzchni 4.231 m2, za cenę netto 3.333.000 zł.
- 22 marca 2018 roku spółka zależna Grupy - Archicom Polska SA (wcześniej mLocum)- zawarła z osobą fizyczną umowę przedwstępną sprzedaży dotyczącą zakupu nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni - Oksywie, o powierzchni ok. 0,4 ha, za cenę netto 2,5 mln zł. Warunkiem zawarcia umowy ostatecznej jest m.in. przeniesienie na Archicom Polska S.A.

(wcześniej mLocum) ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży planowane jest do 30 czerwca 2018 r.

5. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI

Odbiorcy Grupy Archicom

Docelową grupę klientów stanowią osoby fizyczne dokonujące zakupów w celach zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, jak i w celach inwestycyjnych. Sprzedaż prowadzona jest głównie w oparciu o własne biuro sprzedaży, gdzie poza obsługą przez opiekunów klientów zapewniona jest obsługa kredytowa i w zakresie wykończenia pod klucz, co gwarantuje klientom kompleksową obsługę. Oferta lokali zdywersyfikowana pod względem lokalizacji, standardu, metrażu i cen, pozwala dotrzeć do odbiorców indywidualnych w ramach wszystkich segmentów rynkowych, co zapewnia bezpieczeństwo i brak uzależnienia od jednej konkretnej grupy.

Oferta lokali biurowych i usługowych w ramach projektów mieszkaniowych - skierowana jest zarówno do klientów indywidualnych nabywających lokale w celach inwestycyjnych jak również do lokalnych i sieciowych firm z zakresu sprzedaży detalicznej i usług.

Segment komercyjny

Kluczowymi klientami segmentu rynku biurowego na wynajem, są globalne i krajowe marki, jak również regionalni przedsiębiorcy poszukujący biur na wynajem.

Sprzedaż obiektów komercyjnych dedykowana jest do globalnych i krajowych funduszy inwestycyjnych.

Działalność w ramach Grupy

W ramach prowadzonej działalności Grupy Archicom docelową grupą odbiorców i dostawców są również spółki w ramach Grupy.

Dostawcy Grupy Archicom

W strukturach Grupy Archicom funkcjonuje podmiot pełniący funkcje generalnego wykonawcy realizowanych projektów deweloperskich. Jednakże większość prac budowlanych zlecana jest do licznych podmiotów zewnętrznych. Grupa dywersyfikuje potencjalnego ryzyka podzlecenia usług budowlanych. W 2017 roku dostawcami usług budowlanych dla Grupy było pięć firm budowlanych, których przerób z Grupą Archicom w 2017 roku przekroczył 20 mln zł.

W związku z opisaną dywersyfikacją dostawców usług budowlanych Grupa Archicom nie jest uzależniona od jakiegokolwiek dostawcy.

Dostawca*	Udział w przychodach ze sprzedaży Grupy Archicom za rok 2017
AWM Budownictwo SA	12%
TULCON SA	11%
OPEX S.A.	10%
ALSTAL Grupa Budowlana Sp. z o.o. Sp.k.	8%
WARBUD SA	7%

**w przypadku dostawców mlocum SA uwzględniono przerób od daty przejęcia kontroli nad mLocum SA tj. od 01.08.2017*

W związku z procesem realizacji inwestycji deweloperskich, koszty budowlane do momentu podpisywania z nabywcami lokali aktów notarialnych przenoszących własność, są rozliczane w sprawozdaniu finansowym w zapasach na produkcji w toku.

Wyżej wymienieni dostawcy nie są powiązani kapitałowo z Grupą Archicom.



6. INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, KLIENTACH ORAZ ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI

Do dnia 31 grudnia 2017 roku Archicom S.A. oraz Grupa Archicom realizowała projekty deweloperskie we Wrocławiu, Krakowie, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi. Głównymi odbiorcami są osoby fizyczne tym samym nie ma odbiorcy, którego udział w sprzedaży osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

Głównych dostawców Grupy opisano w pkt 4.



7. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W TRAKCIE 2017 R.

Istotne umowy zawarte przez Grupę Archicom w 2017 roku można podzielić na następujące kategorie:

7.1. Przejęcie kontroli nad mLocum SA

W dniu 31 lipca 2017 r. Archim SA zawarł z mBank S.A. („Sprzedający”) pierwszą przyrzeczoną umową sprzedaży akcji („Umowa”) spółki pod firmą mLocum S.A. z siedzibą w Łodzi („mLocum”). Zgodnie z Umową, Spółka zakupiła pakiet kontrolny 14.120.880 akcji mLocum, stanowiących 51% udziału w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu mLocum. Cena za pakiet kontrolny wyniosła 55.867.473,91 zł, z czego Spółka zapłaciła kwotę 32.863.219,95 zł, pozostała kwota tj. 23.004.253,96 zł zostanie zapłacona do 28 grudnia 2018 r., przy czym zgodnie z postanowieniami przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży akcji mLocum z dnia 2 czerwca 2017 r. („PWUSA”) termin ten może zostać wydłużony do dnia 30 czerwca 2020 r.

Zgodnie z postanowieniami PWUSA, nabycie przez Spółkę pozostałych 8.026.120 akcji mLocum, stanowiących 28,99% kapitału zakładowego oraz ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu mLocum za łączną kwotę 31.754.327,61 zł nastąpi na podstawie drugiej przyrzeczonej umowy sprzedaży akcji, której zawarcie nastąpi do dnia 28 grudnia 2018 r., przy czym zgodnie z postanowieniami PWUSA, termin ten może zostać wydłużony do dnia 30 czerwca 2020 r. Płatność za akcje nabywane w ramach drugiej transzy zostanie dokonana w dniu zawarcia drugiej przyrzeczonej umowy sprzedaży akcji.

Zabezpieczeniem zapłaty przez Spółkę pozostałej części ceny oraz realizacji zakupu 8.026.120 akcji mLocum są: umowa poręczenia ustanowiona na rzecz Sprzedającego przez DKR Investment, akcjonariusza Spółki do kwoty 82.137.872,36 zł oraz zastaw rejestrowy na 5.117.625 akcjach Spółki.

Akwizycja mLocum pozwoliła Grupie Archicom osiągnąć pozycję ogólnopolskiego dewelopera mieszkaniowego prowadzącego projekty mieszkaniowe we Wrocławiu, Krakowie, Łodzi, Poznaniu oraz Trójmieście.

7.2. Umowy zakupu gruntów

Ze względu na charakter prowadzonej przez Grupę Archicom działalności ważnym elementem wpływającym na przyszłe wyniki finansowe jest proces akwizycji gruntów. W 2017 roku Archicom SA za pośrednictwem spółek celowych istotnie rozbudował posiadany bank gruntów. W okresie od 01 stycznia 2017 do zatwierdzenia sprawozdania finansowego Grupa zabezpieczyła grunty pozwalające zrealizować około 2.700 mieszkań w 8 projektach deweloperskich zlokalizowanych w czterech miastach regionalnych. Większość środków

wydatkowano na grunty we Wrocławiu. Szczegółowe informacje dotyczące rozbudowy banku gruntów zaprezentowano w pkt 4 tego dokumentu.

7.3. Umowy finansowe – kredyty bankowe i emisje obligacji

Realizacja działalności deweloperskiej oraz budowy projektów komercyjnych wymaga od Grupy Archicom pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania. Są to głównie kredyty bankowe i obligacji. Istotne umowy finansowe zaprezentowano w punkcie 10 i 13 tego dokumentu.



8. INFORMACJE O TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W 2017 r. wszystkie transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi lub spółkę od niej zależną były zawarte na warunkach rynkowych.



9. ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe zostały przygotowane zgodnie z:

Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w kształcie zatwierdzonym przez UE MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF)

Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1944r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018 roku poz. 395 z późniejszymi zmianami) w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Format sprawozdań finansowych

Na sprawozdanie finansowe składa się:

- ☐ Sprawozdanie z sytuacji finansowej
- ☐ Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów
- ☐ Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
- ☐ Sprawozdania z przepływów pieniężnych
- ☐ Dodatkowych informacji do sprawozdania finansowego
- ☐ Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną.

Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom SA i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom

Sprawozdania obejmują okres 12 miesięcy tj. od dnia 1.01.2017 roku do dnia 31.12.2017 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniach z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na 31.12.2017.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniach z danych całkowitych dochodów, sprawozdaniach ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniach z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

Założenie kontynuacji działalności spółki oraz Grupy Archicom

Sprawozdanie finansowe Spółki Archicom SA i jej Grupy Kapitałowej zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd spółki oraz Grupy Archicom nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdań finansowych istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE).

Spółka i Grupa Archicom analizuje zmiany MSR pod kontem działalności wszystkich Spółek z Grupy Kapitałowej i dokonuje aktualizacji zasad (polityki) rachunkowości ze zmianami w MSSF/MSR.



10. UMOWY KREDYTOWE ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ ARCHICOM

W 2017 roku spółki Grupy Archicom SA zawarły dwie istotne umowy kredytowe (za istotne umowy kredytowe Grupa uznaje umowy przekraczające 10% kapitałów Archicom SA).

W dniu 10.09.2017 spółka z Grupy Archicom, tj. Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 5 Spółka komandytowa zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) umowę kredytową wysokości 17.600.000 EUR i 4.000.000 PLN na finansowanie i refinansowanie realizacji inwestycji City One z ostatecznym terminem spłaty w dniu 30 marca 2030 r. Oprocentowanie kredytu: stawka EUROBOR 1M + marża Banku (część kredytu w EUR) i WIBOR 1M + marża Banku (część kredytu w PLN). W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikającej z w/w umowy kredytobiorca zobowiązał się do ustanowienia m.in. następujących zabezpieczeń: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej będącej własnością kredytobiorcy, położonej we Wrocławiu przy ul. Traugutta 43-55, ul. Haukego-Bossaka 30-34 w wysokości 200% kwoty kredytu, 2) zastawy rejestrowe na ogóle praw zbywalnych wynikających z wkładów wniesionych do spółki kredytobiorcy przez komplementariusza oraz komandytariusza będących spółkami z Grupy Archicom, 3) zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych kredytobiorcy, 4) zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiorze rzeczy i praw) kredytobiorcy, 5) cesja wierzytelności kredytobiorcy

z tytułu umów ubezpieczenia nieruchomości i projektu, 6) cesja wierzytelności kredytobiorcy z tytułu kontraktu budowlanego, cesja wierzytelności kredytobiorcy z tytułu gwarancji dobrego wykonania i innych gwarancji związanych z kontraktem budowlanym, cesja wierzytelności kredytobiorcy z tytułu umów najmu, cesja wierzytelności kredytobiorcy z tytułu gwarancji zabezpieczających wierzytelności z tytułu umów najmu oraz cesja wierzytelności kredytobiorcy z tytułu umowy dotyczącej dokumentacji projektowej, 7) umowa podporządkowania zobowiązań i płatności wobec podmiotów powiązanych, umów, pożyczek zawartych przez kredytobiorcę; 8) umowa wsparcia zawarta przez kredytobiorcę ze Spółką i Bankiem, 9) poręczenie Spółki wobec Banku dotyczące zapłaty do 25% transzy budowlanej, tj. 2.812.500 Euro, 10) gwarancja korporacyjna Spółki do kwoty 560.000,00 EUR, 11) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5) k.p.c. w zakresie zobowiązania do spłaty kredytu.

W dniu 19.05.2017 spółka z Grupy Archicom, tj. Space Investment Strzegomska 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Kamieńskiego spółka komandytowa zawarła z PKO BP z siedzibą w Warszawie („Bank”) dwie umowy kredytowe w łącznej wysokości 50.700.000 zł na finansowanie i refinansowanie realizacji inwestycji Forma etap 1 z ostatecznym terminem spłaty w dniu 31 marca 2020 r. Oprocentowanie kredytu: stawka WIBOR 3M + marża Banku. W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikającej z w/w umów kredytobiorca zobowiązał się do ustanowienia m.in. następujących zabezpieczeń: 1) hipotek na nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu ul. Kamieńskiego/Czartoryskiego do wysokości 76.050.000 zł, 2) zastawów rejestrowych na ogóle praw zbywalnych wynikających z wkładów wniesionych do spółki kredytobiorcy przez komplementariusza oraz komandytariusza będących spółkami z Grupy Archicom, 3) zastawów rejestrowych na rachunkach bankowych kredytobiorcy, 4) poręczenia Archicom S.A. do 10% budżetu inwestycji, tj. 6.357.442.



11. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM EMITENTA

Na dzień 31.12.2017 r. stan zadłużenia pośredniego i warunkowego Archicom S.A. wynosił 85,9mln zł. Zadłużenie to wynikało z udzielonych przez Archicom S.A. umów wsparcia, poręczeń i gwarancji korporacyjnych:

Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji Forma budynki A1 i A2 – kwota 6.357 tys. zł

Umowa wsparcia przez Archicom SA zabezpieczająca kredytu na realizację inwestycji River Point budynek KM3 -kwota 7.275 tys. zł.

Umowa wsparcia przez Archicom SA zabezpieczająca kredytu na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M14M15 -kwota 5.783 tys. zł.

Umowa wsparcia przez Archicom SA zabezpieczająca kredytu na realizację inwestycji Księżno budynki P5P6P7 -kwota 1.807 tys. zł.

Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji Księżno budynki P5P6P7 – kwota 3.614 tys. zł

Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji Na Ustroniu budynki P5P6P7 – kwota 2.827 tys. zł

Gwarancja korporacyjna udzielona przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum budynek B – kwota 5.956 tys. zł

Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum budynek B – kwota 11.730 tys. zł

Gwarancja korporacyjna udzielona przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji West Forum budynek 1A – kwota 5.000 tys. EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 31.12.2017 20.854 tys. zł)

Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie obligacji wyemitowanych przez mLocum SA – kwota 7.500 tys. zł

Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IB gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. SK z zobowiązań sprzedającego. Kwota gwarancji to 2.915 tys. EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 31.12.2017 12.158 tys. zł). W przypadku naruszenia oświadczeń i zapewnień sprzedających nieobjętych ubezpieczeniem tytułu prawnego First Title Insurance PLC gwarancja ograniczona jest wysokością do ceny Brutto budynku.



12. WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

ARCHICOM S.A. wykorzystał środki z emisji E przeprowadzonej w marcu 2016 roku. Spółka wyemitowała 4.655.626 akcji pozyskując 72.162.203 zł. Środki z emisji przeznaczone zostały na cele wskazane w prospekcie emisyjnym: rozwój banku ziemi oraz realizację projektów deweloperskich we Wrocławiu i Krakowie.

Cele zrealizowano poprzez następujące zakupy: Cztery grunty zlokalizowane we Wrocławiu w dzielnicy Krzyki, Śródmieście i Psie Pole na łączną wartość środków z emisji akcji 50,6 mln zł, Trzy grunty zlokalizowane w Krakowie w dzielnicy Podgórze i Bieżanów-Prokocim na łączną kwotę środków z emisji akcji ok 9,4 mln zł. Pozostałe środki zostały wykorzystane na realizację projektów deweloperskich Olimpia Port (jeden etap) i Słoneczne Stabłowice (jeden etap).

W 2017 roku Spółka wyemitowała 2.327.813 (dwa miliony trzysta dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzynaście) nowych akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 10,00 zł (dziesięć złotych) każda. pozyskując 36.081.101,50 zł.

Część środków z serii F została przeznaczona na zakup nieruchomości gruntowej, położonej we Wrocławiu - Żernikach, cena netto 3,3 mln zł.

Część środków została przeznaczona na wkłady własne inwestycji realizowanych we Wrocławiu ok. 10 mln zł.



13. WYKUP I EMISJE NOWYCH OBLIGACJI

ARCHICOM S.A. zrealizował w 2017 roku (emisje obligacji na okaziciela serii M2/2017 o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda, w liczbie 60.000 (słownie: sześćdziesiąt tysięcy) sztuk (dalej jako „Obligacje”) o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 zł (słownie: sześćdziesiąt milionów złotych).

W dniu 10 marca 2017 r. Obligacje zostały wpisane do ewidencji prowadzonej przez mBank S.A. Propozycje nabycia Obligacji przez inwestorów zostały przyjęte w dniu 9 marca 2017 r.

Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na 10 marca 2020 r.

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów 6 – miesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,35 %.

W 2017 roku Obligacje zostały przejestrowane do depozytu papierów wartościowych prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.



14. POZOSTAŁE ISTOTNE ZDARZENIA

Poza opisanymi wydarzeniami po dniu 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły inne istotne zdarzenia, które powinny zostać zamieszczone w niniejszym sprawozdaniu.



15. POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ARBITRAŻOWE, ADMINISTRACYJNE

Grupa Archicom ani żadna z jej spółek zależnych nie są stroną postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, których wartość jednostkowa lub łączna przekracza 10% kapitałów własnych S.A.



16. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY ARCHICOM - WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

DANE W TYS. ZŁ.	2017	2016	DYNAMIKA	ZMIANA
Przychody ze sprzedaży	330 285	282 267	17,01%	48 018
Przychody ze sprzedaży produktów	320 995	267 914	19,81%	53 081

Przychody ze sprzedaży usług	9 086	14 237	-36,18%	-5 151
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	204	116	75,86%	88
Koszt własny sprzedaży	239 833	203 796	17,68%	36 037
Koszt sprzedanych produktów	234 116	195 718	19,62%	38 398
Koszt sprzedanych usług	5 313	7 823	-32,08%	-2 510
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	404	255	58,43%	149
Zysk brutto ze sprzedaży	90 452	78 471	15,27%	11 981
Zysk (strata) na sprzedaży	51 660	51 988	-0,63%	-328
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	65 680	44 728	46,84%	20 952
Zysk (strata) brutto	67 169	43 443	54,61%	23 726
Zysk (strata) netto	57 282	37 312	53,52%	19 970

W roku 2017 Grupa Archicom sprzedała aktami notarialnymi i przekazała klientom 942 lokale czyli porównywalnie do 2016 roku (938 lokali), na wzrost przychodów ze sprzedaży miał, natomiast wpływ wzrost wartości średniego mieszkania. Przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 330,3 mln zł i były o 17% wyższe niż w roku 2016.

Grupa wyodrębnia dwa podstawowe segmenty działalności:

- 🟡 deweloperski – obejmujący budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- 🟡 komercyjny – obejmujący budowę, wynajem i sprzedaż nieruchomości biurowych.

Pozostałe przychody ze sprzedaży to działalność marginalna, która nie została przypisana do ww. segmentów.

Zysk netto w 2017 roku wyniósł 57,3 mln zł i był o ok 53,5% wyższy niż rok wcześniej. Istotny wpływ na wyniki finansowe Grupy Archicom miał zakup akcji mLocum SA. 31 lipca 2017 roku Archicom SA przejął kontrolę nad pakietem 79,99% akcji tego dewelopera. w rozumieniu kontroli według MSSF 10 Tym samym od dnia nabycia przychody i koszty mLocum SA są konsolidowane metodą pełną.

W. 2017 Grupa wypracowała zysk z okazynego nabycia akcji mLocum SA w wysokości 18,9 mln zł, istotny wpływ na ten wynik miał zysk wypracowany przez mLocum SA do 31 lipca 2017 roku (20,4 mln zł).

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty działalności

Przychody ze sprzedaży	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	2017	2016	2017	2016
Przychody ze sprzedaży, w tym:	330 285	282 267	100,00%	100,00%
działalność deweloperska	324 684	270 170	98,3%	95,7%
działalność komercyjna	5 187	11 647	1,6%	4,1%
pozostałe przychody ze sprzedaży	414	450	0,1%	0,2%

Kluczową rolę w skonsolidowanych przychodach stanowi działalność deweloperska. Udział tego segmentu wzrósł do ponad 98%. Spadek przychodów z działalności komercyjnej był efektem rekomercjalizacji budynku West Forum 1A realizowanej w 2017 roku oraz zdarzeń o charakterze jednorazowym, które miały miejsce w 2016 roku - rozliczenia umowy Master Lease zawartej z nabywcą budynku West Forum 1B (transakcja sprzedaży tego budynku miała miejsce w 2015 roku).

Koszty działalności operacyjnej Grupy Archicom

Koszty działalności operacyjnej w układzie rodzajowym	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	2017	2016	2017	2016
Amortyzacja	1 584	999	0,4%	0,4%
Świadczenia pracownicze	22 046	15 109	5,8%	5,6%
Zużycie materiałów i energii	5 968	4 984	1,6%	1,8%
Usługi obce	335 238	244 627	88,5%	89,9%
Podatki i opłaty	4 140	3 388	1,1%	1,3%
Pozostałe koszty rodzajowe	9701	2 982	2,6%	1,1%
Koszty według rodzaju razem	378 676	272 091	100,00%	100,00%

Wartość sprzedanych towarów i materiałów	404	255	0,1%	0,1%
zmiana stanu produktów	-100 455	-42 066	-26,5%	-15,5%
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	278 625	230 279	73,6%	84,6%

Istotny wzrost skali działalności prowadzonej przez Grupę Archicom w 2017 roku przekłada się na wyższe koszty działalności operacyjnej w układzie rodzajowym. Ich przyrost był głównie efektem wzrostu kosztu usług obcych, czyli przede wszystkim usług budowlanych realizowanych przez podwykonawców w związku z prowadzonymi projektami deweloperskimi, a także świadczeń pracowniczych i pozostałych kosztów rodzajowych.

Koszty działalności operacyjnej w układzie kalkulacyjnym	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	2017	2016	2017	2016
Koszt sprzedanych produktów	234 116	195 718	84,0%	84,99%
Koszt sprzedanych usług	5 313	7 823	1,9%	3,40%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	404	255	0,2%	0,11%
Koszty sprzedaży	11 357	8 667	4,1%	3,76%
Koszty ogólnego zarządu	27 435	17 816	9,9%	7,74%
Koszty działalności operacyjnej łącznie	278 625	230 279	100,0%	100,00%

Wzrost skali działalności widać również w strukturze kosztów w układzie kalkulacyjnym, w której dominują koszty sprzedanych produktów, czyli koszty realizacji projektów deweloperskich. Uwagę zwracają rosnące koszty sprzedaży oraz ogólnego zarządu. Ich wzrost w 2017 roku to wynik intensywnego wzrostu skali działania oraz przejęcia kontroli nad mLocum SA.

Analiza rentowności Grupy Archicom.

Wskaźniki rentowności	Formuła	2017	2016
Rentowność brutto ze sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	27,4%	27,8%
Rentowność ze sprzedaży	Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	15,6%	18,4%
Rentowność EBIT	Wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży	19,9%	15,8%
Rentowność EBITDA	(Wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja)/przychody ze sprzedaży	20,4%	16,2%
Rentowność wyniku finansowego netto	Wynik finansowy netto/przychody ze sprzedaży	17,3%	13,2%

Wskaźniki rentowności osiągnięte przez Grupę w roku 2017 kształtują się na bardzo dobrych poziomach. Grupa utrzymała poziom marży brutto ze sprzedaży na poziomie porównywalnym do 2016 roku – 27,4%. Różnica w stosunku do roku 2016 na pozostałych poziomach działalności Grupy są wynikiem:

- przejęcia kontroli nad mLocum SA – wzrost kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu (4,1 mln zł) , zysk z okazynego nabycia tego dewelopera 18,9 mln zł
- rekomercjalizacji budynku West Forum IA tym samym poniesionych kosztów związanych głównie z przygotowaniem powierzchni pod nowych najemców (2,2 mln zł) oraz wzrostu pustostanów
- spadku kursu EUR/PLN wpływającego na wartość Nieruchomości Inwestycyjnych wynajmowanych w EUR (3,2 mln zł)

Wskaźniki rentowności	Formuła	2017	2016
Rentowność aktywów ROA	Wynik finansowy netto/aktywa na koniec okresu	5,6%	5,2%
Rentowność kapitałów własnych ROE	Wynik finansowy netto/kapitały własne ogółem średnia na początek i koniec okresu	13,5%	11,2%

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Archicom

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)		Dynamika	Zmiana
	2017	2016	2017	2016		
Aktywa trwałe	186 344	183 606	18,1%	25,7%	1,5%	2 738

Wartości niematerialne i prawne	2 207	1 039	0,2%	0,2%	112,4%	1 168
Rzeczowe aktywa trwałe	15 955	13 293	1,6%	1,9%	20,0%	2 662
Nieruchomości inwestycyjne	150 407	146 574	14,6%	20,5%	2,6%	3 833
Należności i pożyczki, inne aktywa finansowe	0	-0	-	-	0	0
Pozostałe aktywa trwałe	17 775	22 700	1,7%	3,2%	-21,7%	-4 925
Aktywa obrotowe	845 584	531 108	81,9%	74,3%	59,2%	314 476
Zapasy	670 686	417 481	65,0%	58,4%	60,7%	253 205
Należności	42 936	39 493	4,2%	5,5%	8,7%	3 443
Pożyczki, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	334	4	0,0%	-	7 659,7%	330
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 022	72 824	12,6%	10,2%	78,5%	57 197
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 606	1 306	0,2%	0,2%	23,0%	300
RAZEM AKTYWA	1 031 928	714 714	100,0%	100,0%	44,4%	317 214
Kapitał własny ogółem	473 685	374 679	45,9%	52,4%	26,4%	99 007
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	447 036	374 679	43,3%	52,4%	19,3%	72 357
Udziały niedające kontroli	26 650	-0	2,6%	-	-	26 650
Zobowiązania ogółem	558 243	340 035	54,1%	47,6%	64,2%	218 207
Zobowiązania długoterminowe	211 198	128 450	20,5%	18,0%	64,4%	82 748
Zobowiązania krótkoterminowe	347 045	211 586	33,6%	29,6%	64,0%	135 459
RAZEM PASYWA	1 031 928	714 714	100,0%	100,0%	44,4%	317 214

Rok 2017 Grupa zamknęła skonsolidowaną sumą bilansową w wysokości 1.031,9 mln zł - wzrost o ok 44% w porównaniu z rokiem poprzednim. Duży wpływ na zmiany aktywów i pasywów miała akwizycja mLocum SA oraz związana z tą transakcją emisja akcji.

Kluczową pozycję aktywów trwałych Grupy stanowiły nieruchomości inwestycyjne, w tym przede wszystkim budynek West Forum 1A oraz nieruchomości, na których realizowane będą kolejne inwestycje komercyjne w tym grunt pod dwa etapy kompleksu City Forum oraz kolejne etapy kompleksu West Forum.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła w 2017 roku o 59,22% w stosunku do roku poprzedniego i wynosiła 845,6 mln zł. Na wzrost ten wpływ miało przede wszystkim zwiększenie wartości środków pieniężnych (o 57,2 mln zł) oraz zapasów o 253,2 mln zł w stosunku do 2016 roku. W pozycji zapasy Grupa Archicom ewidencjonuje:

- wartość aktualnie realizowanych inwestycji, które jeszcze nie uzyskały pozwolenia na użytkowanie (produkcja w toku),
- „bank ziemi”, tj. grunty, na których realizować będzie przyszłe projekty deweloperskie, w tym wartość projektów deweloperskich w trakcie realizacji,
- wartość zrealizowanych mieszkań z pozwoleniem na użytkowanie gotowych do sprzedaży lub wydania klientom.

Aktualny bank gruntów zapewnia Grupie możliwość stabilnej realizacji projektów mieszkaniowych na głównym rynku działania Grupy tj. we Wrocławiu w latach 2018-2020. Grunty te są zlokalizowanych w większości w kolejnych etapach inwestycji rozpoznawalnych na rynku i pozytywnie ocenianych przez nabywców.

Zasoby kapitałowe Grupy Archicom

Zasoby kapitałowe	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)		Dynamika	Zmiana
	2017	2016	2017	2016		
Pasywa						
Kapitał własny ogółem	473 685	374 679	45,9%	52,4%	26,4%	99 007
Kapitał podstawowy	256 059	232 781	24,8%	32,6%	10,0%	23 278
Akcje własne	-352	-	-0,0%	-	-	-352
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	134 500	122 415	13,0%	17,1%	9,9%	12 085
Pozostałe kapitały	-119 710	-125 081	-11,6%	-17,5%	-4,3%	5 371

Zyski zatrzymane	176 538	144 563	17,1%	20,2%	22,1%	31 975
Udziały niedające kontroli	26 650	-0	2,6%	-	-	26 650
Zobowiązania	558 243	340 035	54,1%	47,6%	64,2%	218 207
Zobowiązania długoterminowe	211 198	128 450	20,5%	18,0%	64,4%	82 748
Zobowiązania krótkoterminowe	347 045	211 586	33,6%	29,6%	64,0%	135 459
RAZEM PASYWA	1 031 928	714 714	100,0%	100,0%	44,4%	317 214

Kapitały własne Grupy Archicom wyniosły na koniec 2017 roku 473,7 mln zł, co stanowi wzrost o 99 mln zł w stosunku do 31.12.2016 r. Wzrost kapitałów własnych to efekt m.in. nowej emisji akcji (36 mln zł) przejęcia pakietu kontrolnego 79,99% akcji mLocum SA. Kapitały mniejszości wynikające z transakcji akwizycji tego dewelopera to na 31.12.2017 26,7 mln zł.

W porównaniu do roku poprzedniego wzrosły zobowiązania z tytułu emisji obligacji ok. 84 mln zł oraz przedpłaty i zaliczki klientów – o ok 69 mln zł (zaliczki i przedpłaty na koniec 2017 wyniosły 215,6 mln zł). W związku z transakcją nabycia akcji mLocum Grupa prezentuje zobowiązanie do zapłaty w wysokości 52,4 mln zł (termin zapłaty grudzień 2018).

Wskaźniki zadłużenia Grupy Archicom

Wskaźniki zadłużenia:	Formuła	2017	2016
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania ogółem / Pasywa razem	54%	48%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	Zobowiązania długoterminowe / Pasywa razem	20,5%	18%
Wskaźnik długu netto*	Zobowiązania finansowe netto / Kapitał własny ogółem	26%	17%

*sposób wyliczenia zgodny z warunkami emisji obligacji M1/2016 i M2/2017

Mimo wzrostu skali działania, rozbudowy banku gruntów oraz akwizycji mLocum SA Grupa Archicom nie zwiększyła istotnie skali zadłużenia – wskaźniki zadłużenia pozostają na bezpiecznych poziomach. Analizując zadłużenia Grupy Archicom trzeba dodatkowo zwrócić uwagę, że Grupa realizuje inwestycje komercyjne, których struktura finansowania opiera się na długoterminowych kredytach bankowy. Zadłużenie segmentu komercyjnego na 31.12.2017 to 42,3 mln zł, co stanowi 9% kapitałów własnych Grupy.

Analiza płynności finansowej Grupy Archicom

Wskaźniki płynności	Formuła	2017	2016
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	2,4	2,5
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe – Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,5	0,5

Wskaźnik płynności bieżącej Grupy Archicom kształtował się w analizowanym okresie na bezpiecznym poziomie powyżej 2. Wskaźnik płynności szybkiej (z wyłączeniem wartości zapasów po stronie aktywów obrotowych) wynosił 0,5 na koniec 2017 i 2016 roku.

Niskie wartości wskaźnika płynności szybkiej wynikają z metodologii wyłączenia w liczniku wartości zapasów (głównie banku ziemi Grupy Archicom oraz realizowanych projektów deweloperskich) stanowiących kluczową wartość aktywów podmiotów koncentrujących swoją działalność w sektorze deweloperskim. Zapasy w części dotyczącej realizowanych inwestycji deweloperskich są na bieżąco finansowane wpłatami klientów ewidencjonowanymi jako zaliczki w zobowiązaniach krótkoterminowych. Wysokość zaliczek od nabywców mieszkań finansujących zapasy na koniec 2017 roku i 2016 roku wyniosła odpowiednio 215,6 mln zł i 146,5 mln zł.

Wskaźniki rotacji Grupy Archicom

Cykl rotacji	Formuła	2017	2016
Cykl rotacji zapasów	Zapasy na koniec okresu / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie (365)	741	540
Cykl rotacji należności krótkoterminowych	Należności krótkoterminowe / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie (365)	47	51
Cykl rotacji zobowiązań bieżących	Zobowiązania bieżące (z wyłączeniem zobowiązań finansowych i rezerw) / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie (365)	364	264

Wysoki wskaźnik rotacji zapasów wynika z ewidencji w tej pozycji skumulowanych kosztów realizacji poszczególnych projektów deweloperskich (aż do momentu sprzedaży lokali mieszkalnych) oraz "banku ziemi" Grupy Archicom. Z kolei wysoki wskaźnik rotacji zobowiązań bieżących jest efektem uwzględniania w tej pozycji wpłat klientów na poczet mieszkań.



17. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI ARCHICOM S.A. - WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA JEDNOSTKOWEGO Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Rachunek Zysków i Strat Archicom SA

Dane w tys. zł.	2017	2016	Dynamika	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	16 891	19 132	-11,7%	-2 241
Przychody ze sprzedaży produktów	-	0	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	16 891	19 132	-11,7%	-2 241
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	0	-	-
Koszt własny sprzedaży	697	5 453	-87,2%	-4 756
Koszt sprzedanych produktów	-	0	-	-
Koszt sprzedanych usług	697	5 453	-87,2%	-4 756
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	0	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	16 194	13 679	18,4%	2 515
Zysk (strata) na sprzedaży	4 237	7 012	-39,6%	-2 776
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-7 619	28 108	-127,1%	-35 727
Zysk (strata) brutto	64 837	41 835	55,0%	23 001
Zysk (strata) netto	57 254	28 418	101,5%	28 836

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej Archicom SA

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	2017	2016	2017	2016
Aktywa trwałe	813 411	681 155	96,33%	96,58%
Wartości niematerialne i prawne	25 461	25 454	3,02%	3,61%
Rzeczowe aktywa trwałe	884	1 090	0,10%	0,15%
Nieruchomości inwestycyjne	4 035	12 192	0,48%	1,73%
Inwestycje w jednostkach zależnych	314 831	302 695	37,29%	42,92%
Należności i pożyczki	464 086	335 236	54,96%	47,53%
Pozostałe aktywa trwałe	4 114	4 488	0,49%	0,64%
Aktywa obrotowe	30 975	24 100	3,67%	3,42%
Zapasy	-	-	0,00%	0,00%
Należności	11 084	21 559	1,31%	3,06%
Pożyczki, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	0,00%	0,00%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 716	2 352	2,33%	0,33%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	175	189	0,02%	0,03%
RAZEM AKTYWA	844 386	705 256	100,00%	100,00%
Kapitał własny ogółem	564 697	494 058	66,88%	70,05%
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	564 697	494 058	66,88%	70,05%
Udziały niedające kontroli	-	-	0,00%	0,00%
Zobowiązania ogółem	279 689	211 198	33,12%	29,95%
Zobowiązania długoterminowe	245 208	199 771	29,04%	28,33%

Zobowiązania krótkoterminowe	34 481	11 427	4,08%	1,62%
RAZEM PASYWA	844 386	705 256	100,00%	100,00%

Analiza rentowności Archicom SA

Wskaźniki rentowności	Formuła	2017	2016
Rentowność brutto ze sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	95,9%	71,5%
Rentowność ze sprzedaży	Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	25,1%	36,7%
Rentowność EBIT	Wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży	-45,1%	146,9%
Rentowność EBITDA	(Wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja)/przychody ze sprzedaży	-39,0%	151,3%
Rentowność wyniku finansowego netto	Wynik finansowy netto/przychody ze sprzedaży	339,0%	148,5%

18.1. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wskazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami

Grupa Archicom S.A. nie publikowała prognozy finansowej na 2017 rok.

18.2. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki Archicom SA i Grupy Archicom

Zarządzanie zasobami finansowymi Archicom SA oraz Grupy Archicom w 2017 roku było skupione na zapewnieniu Grupie możliwości rozwoju i wykorzystania dobrej sytuacji na rynku deweloperskim. W tym celu:

- 🟡 Zrealizowano Emisję akcji w wysokości 36 mln zł,
- 🟡 Przeprowadzono emisję obligacji we współpracy z mBank w wysokości 60 mln zł
- 🟡 Pozyskano nowe kredyty deweloperskie na realizację nowych inwestycji.

Zarząd na bieżąco analizuje istniejącą strukturę finansowania Grupy oraz planuje przyszłe działania, które mają pozwolić na dalszy rozwój Grupy z jednoczesnym zapewnieniem jej płynności finansowej.

18.3. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Archicom S.A. pozytywnie ocenia możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych realizowanych w ramach Grupy.

Zaplanowane projekty będą finansowane ze środków własnych, kapitału pozyskanego z emisji akcji, kredytów celowych oraz obligacji. Bieżąca i planowana struktura finansowania, posiadane środki finansowe oraz bogaty bank gruntów gwarantują realizację przyjętych założeń inwestycyjnych.

18.4. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik

Istotny czynnikiem mającym wpływ na wyniki Grupy Archicom był zakup akcji mLocum SA. 31 lipca 2017 roku Archicom SA przejął kontrolę nad pakietem 79,99% akcji tego dewelopera. Tym samym od dnia nabycia przychody i koszty mLocum SA są konsolidowane

metodą pełną. W związku z w/w transakcją Grupa wypracowała w 2017 roku zysk z okazynego nabycia akcji mLocum SA w wysokości 18,9 mln zł, istotny wpływ na ten wynik miał zysk wypracowanym przez mLocum SA do 31 lipca 2017 roku (20,4 mln zł).



18. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ARCHICOM S.A. I GRUPY ARCHICOM

Czynniki pozytywnie wpływające na rynek mieszkaniowy w 2017 roku

- wzrost PKB o ok 4,5 %,
- atrakcyjne, niskie stopy procentowe
- stale rosnące średnie dochodów: przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw we Wrocławiu – 4 942,54 zł (za <http://wroclaw.stat.gov.pl/>)
- spadająca stopa bezrobocia, której to wskaźnik (za danymi US) osiągnął we Wrocławiu w listopadzie ur. 2,2 % (przy 5,6 % dla całego województwa dolnośląskiego)
- zwiększeniu ilości transakcji gotówkowych, inwestorów indywidualnych likwidujących nisko oprocentowane lokaty bankowe i kupujących w to miejsce małe mieszkania przeznaczone na wynajem - wzrost atrakcyjności rynku nieruchomości na tle innych instrumentów inwestycyjnych,
- rosnące znaczenie wykorzystania dopłat środków programu 500+, w aspekcie podejmowania decyzji zakupowych oraz planowanych zmianach pozwalających uwzględnić otrzymywane środki w ramach oceny zdolności kredytowej przez Banki,
- wg raportów branżowych inwestorzy indywidualni, to jedna z najbardziej istotnych grup popytowych, której to zakupy przekraczają 30 % całkowitej sprzedaży,
- nowo wprowadzone oferty deweloperów z roku na rok są jeszcze lepiej dostosowane do wymogów rynkowych oraz potrzeb mieszkańców, należy też wspomnieć, że część z nowych inwestycji to kolejny etapy osiedli o ugruntowanej pozycji wśród kupujących. 80 % oferty na rynku wrocławskim to lokale wprowadzone do sprzedaży w terminie ostatnich dwunastu miesięcy. Tego typu rozwiązania pozwalają projektować kolejne etapy osiedli z uwzględnieniem bieżących potrzeb Kupujących.

Czynniki negatywnie wpływające na rynek mieszkaniowy w 2017 roku.:

- zapowiedź rządowego Programu Mieszkanie Plus (przeformułowanego w 2018 roku)
- wygaszanie programu MdM
- wzrost kosztów zakupu gruntów
- rosnące koszty wykonawstwa
- trend wzrostowy cen sprzedaży mieszkań,

Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu

Wrocław jako czwarte miasto w Polsce pod względem liczby ludności ma coraz więcej do zaoferowania potencjalnym nowym mieszkańcom. To dobrze rozwijający się ośrodek akademicki, który kształci młodych ludzi gwarantując im pozostanie w mieście i łatwość w znalezieniu pracy w wielu gałęziach sektora przemysłowego i usługowego,

W stolicy Dolnego Śląska mieszka około 80 tysięcy Ukraińców. To ponad 10 proc. mieszkańców miasta. Kolejne 60 tys. mieszka w innych miastach Dolnego Śląska. Szacuje się, że w 2017 r. ilość wynajętych mieszkań przekroczyła już 10 000 szt. Przywołana skala rynku wynajmu powoduje z jednej strony wzrost wartości czynszów najmu, a z drugiej strony wzrost zapotrzebowania na mieszkania zakupione inwestycyjnie. Równolegle także na rynku zakupowym można zaobserwować wzrosty sprzedaży spowodowane przez przywołaną grupę obywateli Ukrainy.

W roku 2017 wzrost wolumenu sprzedaży wyniósł ponad 19%, a w stosunku do wartości z analogicznego okresu dwa lata temu aż 43%. Ostatni kwartał 2017 r. przyniósł kolejny z rzędu rekordowo wysoki poziom sprzedaży. Od października do końca grudnia zrealizowano łącznie 3 605 transakcji, co jest to najwyższym rezultatem w historii Wrocławia. W porównaniu do poprzedniego okresu deweloperzy sprzedali o ponad 484 mieszkania więcej (+15,5%).

Zgodnie z prognozami ostatnie miesiące 2017 r. przyniosły podwyżkę średnich cen mieszkań na rynku pierwotnym Wrocławia. W ujęciu kwartalnym zmiana przeciętnej wyniosła +2,5% i oznaczała zwiększenie ceny jednostkowej o 160 zł/mkw. Tym samym za 1 mkw. lokalu deweloperskiego w stolicy Dolnego Śląska należało zapłacić średnio 6 529 zł. W analizowanym okresie na wrocławski rynek została wprowadzona duża oferta mieszkań w cenach wyższych niż kwartał wcześniej o blisko 4%.

Zwiększony popyt na mieszkania przejawiający się w wysokich wynikach sprzedażowych w całym minionym roku potwierdza wartość współczynnika intensywności sprzedaży liczona dla każdego z tych okresów. Po tym jak w II kw. 2017 r. odnotowano jego niewielki spadek do poziomu 33%, w przeciągu sześciu kolejnych miesięcy osiągnął rekordową wartość niemal 50%. Dane te oznaczają, że w ciągu minionych trzech miesięcy ubył z wrocławskiego rynku aż połowa wszystkich oferowanych w danym kwartale lokali.

Rynek deweloperski we Wrocławiu nie posiada zróżnicowanej oferty pod względem terminu wprowadzenia mieszkań do sprzedaży. Wśród dostępnych na koniec IV kw. 2017 r. lokali przeważały zdecydowanie te komercjalizowane od ubiegłego roku. Stanowiły one już 80% wszystkich mieszkań na rynku pierwotnym lokali.

Prognozy popytu na 2018 rok

Opis prognoz popytu warto rozpocząć od danych dotyczących aktualnej podaży. Pomimo, iż z końcem 2017 r. oferta wrocławskiego rynku nieruchomości została umocniona przez debiutujące projekty (wzrost o ok 4 % w stosunku do III kw. 2017r.) to ilość jednostek mieszkalnych znajdujących się w tym terminie w sprzedaży to w dalszym ciągu niespełna 7 600 szt. Zestawiając to z wynikami sprzedaży za sam IV kw. ubiegłego roku – ponad 3,6 umów oraz łącznymi wynikami sprzedaży za 2017 r. w ilości ok 12 000 jednostek. otrzymujemy obraz ukazujący aktualną sytuację jednostkową na rynku.

W dalszej kolejności należy zwrócić uwagę na utrzymujący się czy nawet pogłębiający się problem dotyczący dostępu do nowych terenów inwestycyjnych prowadzący z kolei do dalszego wzrostu ich ceny. Zdecydowanie wzrosną też ceny wykonawstwa, a zakontraktowanie solidnego wykonawcy stanie się ogromnym wyzwaniem dla mniejszych podmiotów działających na rynku deweloperskim. Doprowadzi on zapewne również do dalszego wzrostu cen mieszkań. Jednak sam wzrost cen nie jest tu aż tak istotny jak zabezpieczenie się w poprzednich latach i stworzenie banku ziemi przez liderów rynku.

Na decyzję deweloperów mogą mieć też wpływ ew. decyzje regulacyjne (m.in. ograniczenie możliwości wykorzystania WZ czy likwidacja otwartych rachunków powierniczych). Z drugiej strony ich wprowadzenie spowoduje w konsekwencji zwiększenie podaży.

Konsekwentnie biorąc pod uwagę np. zakończenie programu Mieszkanie dla Młodych czy wzrost poziomu cen na rynku, to powtórzenie ilościowego rezultatu sprzedażowego w kolejnych miesiącach nie będzie łatwe. Jednak należy zauważyć, że nie jest podstawowa wytyczna stawiana jako cele wśród podmiotów deweloperskich na 2018 r. Generalnie branża jest w bardzo dobrej kondycji. Poziom i tempo sprzedaży są na tak wysokim poziomie, że nawet ew. spowolnienie nie powinno zagrozić funkcjonowaniu firm realizujących równolegle projekty w różnych lokalizacjach oraz segmentach rynku. W innej sytuacji mogą się jednak znaleźć mniejsze podmioty realizujące projekty o niewielkiej skali.

Konsolidacja rynku. Pomimo rekordowych wyników sprzedaży należy ukazać konsekwentnie postępującą konsolidację rynku. Pięciu liderów rynku (z niespełna 150ciu podmiotów działających na rynku wrocławskim) odpowiada obecnie za sprzedaż ok 34% oferty rynkowej.

Warto wspomnieć o statystykach demograficznych. Rok 2017 to drugi kolejny wzrost liczby urodzeń w minionych latach. Bieżąca liczba urodzeń to jeden z czynników najbardziej determinujących zakup mieszkania. Często kolejnego, o większym metrażu, wyższym komforcie. Co więcej – wrocławski rynek mieszkaniowy jest dodatkowo w tej uprzywilejowanej sytuacji, że dodatkowo jest rekompensowany dodatnim saldem migracji z mniejszych aglomeracji.

Optymizmem napawają także dane makroekonomiczne. Szacuje się utrzymanie rozwoju gospodarki (utrzymanie PKB powyżej 4 %), wzrost nakładów inwestycyjnych, czy co równie istotne utrzymanie stopy wzrostu konsumpcji prywatnej w sektorze gospodarstw domowych.

Stopy procentowe. Rekordowo niski poziom stóp procentowych w Polsce utrzymuje się już niemal od trzech lat, co stanowi bardzo korzystny czynnik dla rynku deweloperskiego. Z jednej strony wpływa na

zmniejszenie kosztu kredytów hipotecznych i zwiększa skłonność do ich zaciągania, z drugiej strony

sprawia, że coraz liczniejsza grupa Polaków dysponująca kapitałem szuka alternatywnych form bezpiecznej i zarazem dochodowej formy jego zainwestowania, zamiast przetrzymywać go na bardzo

nisko oprocentowanych lokatach bankowych. Oficjalne komunikaty płynące z Rady Polityki Pieniężnej – a więc organu NBP odpowiedzialnego za kształtowanie polityki monetarnej i decydowanie o poziomie podstawowych stóp procentowych, mówią o tym, że w 2018 r. nie będzie podwyżek stóp procentowych, a prezes NBP Adam Glapiński stwierdził nawet na początku stycznia, że okres bez podwyżek poziomu stóp może przedłużyć się nawet na cały 2019 r.

Rynek kredytowy. Także tutaj najnowsze dane płynące z rynku kredytów hipotecznych są optymistyczne. Ostatnie dane za 11 miesięcy 2017 r. to 190,9 tys. udzielonych kredytów mieszkaniowych na łączną kwotę 43,14 mld zł. było to więcej o 6,3% w ujęciu liczbowym i o 12,6% więcej w ujęciu wartościowym, niż w analogicznym okresie 2016 r.

Rynek biurowy

W rankingu Tholons Services Globalization City Index 2017 Wrocław uplasował się na 78. pozycji i tym samym znalazł się wśród 100 najbardziej rozpoznawanych światowych destynacji dla sektora BPO/SSC. Wrocław jako trzeci rynek biurowy w Polsce, po Krakowie i stolicy, staje się coraz bardziej pożądaną lokalizacją dla polskich i zagranicznych najemców i inwestorów.

Według danych Colliers International z raportu Polska MARKET INSIGHTS Raport roczny 2018 pod koniec 4 kw. 2017 roku Wrocław oferował 905,8 tys. m² powierzchni biurowej, co stanowi wzrost o 6% rok do roku. Podaż nowej powierzchni wyniosła ponad 53,6 tys. m². Do użytkowania oddano kilka projektów, głównie mniejszych poniżej 10 tys. m² i Green2Day o powierzchni 17,6 tys. m² oraz rozbudowano jeden istniejący biurowiec. Efektem stosunkowo niskiego przyrostu nowej powierzchni i spadku poziomu pustostanów w 2017 roku jest wysoki poziom nowej powierzchni planowanej do oddania w 2018 i 2019 roku. W budowie znajduje się ok. 237 tys. m² biur, co klasyfikuje Wrocław na drugim miejscu wśród rynków regionalnych. W 2018 roku całkowite zasoby biur we Wrocławiu powinny przekroczyć 1 mln m².

Z końcem 2017 roku odsetek powierzchni niewynajętej wyniósł 9,4%. Pustostany na koniec 2016 kształtowały się na poziomie 12,5%, a do użytkowania oddano 15 nowych projektów w 2016

Popyt na powierzchnie biurowe we Wrocławiu rośnie i na koniec roku osiągnął rekordowy poziom 169 400 m². Największe transakcje minionego roku w stolicy Dolnego Śląska to nowa

umowa na 15 500 tys. m² dla Credit Agricole w Business Garden II, renegotiacja umowy Credit Suisse w Grunwaldzki Center na 14 200 m² oraz nowa umowa dla Capgemini w Business Garden I na 13 100 m².

Grupa Archicom jest aktywnym uczestnikiem rynku nieruchomości komercyjnych we Wrocławiu. Archicom zrealizował 5 projektów biurowych w mieście, z czego 3 zostały sprzedane polskim i zagranicznym funduszom inwestującym, a dwa znajdują się w portfelu Grupy. Spółka wykorzystując bardzo dobrą koniunkturę na rynku biurowych i rosnącą pozycję Wrocławia jako destynacji biznesowej szczególnie dla sektora nowoczesnych usług biznesowych zdecydowała się na kolejne realizacje projektów komercyjnych.

W czerwcu 2017 roku Archicom rozpoczął realizację szóstej inwestycji biurowej klasy A w centrum Wrocławia - City Forum. Będzie to zespół dwóch budynków biurowych - City One i City 2, o całkowitej powierzchni ponad 24 000 m². Na parterze zaprojektowano prawie 2 000 m² dla najemców gastronomicznych, restauratorów, kawiarni i innych usług codziennej potrzeby. Kompleks jest realizowany według standardów certyfikacji LEED na poziomie gold. Inwestycja znajduje się w centrum miasta, przy jednym z najważniejszych węzłów komunikacyjnych - przy Placu Wróblewskiego, na którym krzyżują się dwie główne arterie miejskie, ulica Traugutta i Pułaskiego. W pobliżu przebiega 7 linii tramwajowych i 9 autobusowych oraz liczne ścieżki rowerowe. Prestiżowe położenie potwierdza dystans 15 minut pieszo do wrocławskiego rynku, bliskość centrów handlowych oraz stref rozrywki. Inwestycja realizowana jest w dwóch etapach. Jako pierwszy powstaje budynek City One. Bieżące zaawansowanie prac jest zgodne z założonymi celami Spółki. Za projekt odpowiada autorskie biuro projektowe Doroty i Kazimierza Śródków. Generalnym wykonawcą jest Archicom Realizacja Inwestycji, a za komercjalizację odpowiada Archicom S.A. Pierwszy budynek City One zostanie oddany do użytkowania w I kwartale 2019 r., a całość inwestycji będzie gotowa w 2020 roku.

Drugi będący w budowie projekt komercyjny to kameralny projekt biurowo-usługowy Club House o powierzchni ok. 1.600 m², zlokalizowany w dzielnicy Borek, w sąsiedztwie prestiżowego osiedla mieszkaniowego Grupy Archicom - Ogrodów Hallera. Proces sprzedaży lokali usługowych prowadzony jest w ramach struktur firmy. Zostały podpisane 3 umowy sprzedaży na łączną powierzchnię ok 500 m², tym samym sprzedaż osiągnęła poziom ponad 30%. Trwają ostatnie prace wykończeniowe. Klienci będą mogli rozpocząć działalność operacyjną po podpisaniu aktów notarialnych pod koniec III kwartału 2018 r. Generalnym wykonawcą obiektu jest wchodząca w skład Grupy Archicom - Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji Sp. K.

W roku 2017 Spółka prowadziła aktywną modernizację biurowca West House 1A dostosowując go do najnowszych standardów rynkowych. Przebudowano recepcję wraz z drogami ewakuacyjnymi. Recepcja uzyskała standard odpowiadający nowo budowanym biurowcom klasy A. Podniesiono standard techniczny powierzchni biurowych poprzez aranżację open space, wprowadzenie systemu nawilżania i podłogi techniczne. Na parterze zrealizowano funkcję przedszkolną dla kompleksu, oddając do użytkowania ponad 110 m² nowemu najemcy. Odpowiadając na nowe potrzeby rynku, szczególnie w zakresie elastycznych warunków najmu, Spółka wykorzystała istniejący podział na pokoje i zaoferowała mniejsze powierzchnie na wynajem. Dzięki temu udało się zawrzeć 5 umów najmu na łączną powierzchnię 350 m². Poziom komercjalizacji budynku przekroczył 70%. Spółka planuje osiągnąć stopień komercjalizacji budynku na poziomie 90% do końca 2018 r.



19. CZYNNIKI RYZYKA

Ryzyko związane z koncentracją działalności na obszarze Wrocławia

Grupa Archicom prowadzi obecnie, a także w najbliższej perspektywie zamierza kontynuować, własną działalność głównie na terenie Wrocławia. W związku z powyższym generowane przez Grupę przychody i zyski będą uzależnione w istotnym stopniu od sytuacji panującej na wrocławskim rynku mieszkaniowym i komercyjnym. Niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy. W związku z zakupem akcji mLocum SA Grupa Archicom planuje rozwój działalności deweloperskiej w innych miastach tj w Krakowie, Łodzi, Poznaniu i Trójmieście.

Ryzyko zmiany sytuacji rynkowej

Wyniki finansowe Grupy są uzależnione od sytuacji na rynku mieszkaniowym. Niekorzystne zmiany po stronie popytu lub podaży mieszkań mogą mieć wpływ na ceny lub wolumeny sprzedawanych przez Grupę mieszkań i tym samym wysokość wypracowanego zysku.

Wpływ na ceny nieruchomości w Polsce mają także czynniki makroekonomiczne takie jak wzrost gospodarczy, wysokość stóp procentowych czy dostępność kredytów hipotecznych, programy rządowe związane z rynkiem mieszkaniowym.

Ryzyko związane z realizacją inwestycji deweloperskich

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatkowo miesięczne przepływy pieniężne uzyskuje się dopiero po ok. 6-8 miesiącach od rozpoczęcia robót budowlanych (lub jeszcze później). Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty obarczone są wieloma czynnikami ryzyka, w szczególności: nieuzyskaniem pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z założonymi planami, opóźnieniami w zakończeniu budowy, kosztami przewyższającymi wielkość założone w budżecie (np. w związku z niekorzystnymi warunkami pogodowymi, znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców, wzrostem kosztów finansowania działalności, nieszczęśliwymi wypadkami, nieprzewidzianymi trudnościami technicznymi itp.) oraz brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na oddanie do użytkowania budynku. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu danej inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach uniemożliwić zakończenie inwestycji. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy Archicom.

Grupa prowadzi działalność na rynku od prawie 30 lat, posiada doświadczoną kadrę specjalizującą się w realizacji projektów deweloperskich i rozwiązywania bieżących problemów związanych z tą działalnością.

Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy i zatrudnieniem wykonawców

W trakcie 2017 roku zanotowano wzrost kosztów budowy. Wynikał on zarówno ze wzrostu kosztów materiałów budowlanych jak i kosztu siły roboczej. Zmiany poziomu cen robót budowlanych ma istotny wpływ na rentowność realizowanych inwestycji deweloperskich. W efekcie, pośrednio wzrost tych kosztów może przełożyć się na obniżenie rentowności Grupy Archicom.

Grupa Archicom analizuje zmiany poziomu cen usług budowlanych i materiałów. W celu eliminacji zmienności w trakcie budowy zawiera kontrakty budowlane przewidujące stałą cenę.

Ryzyko związane z ograniczeniami lub zmianami sposobu zagospodarowania nieruchomości

Zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, iż po nabyciu określonej nieruchomości przez Grupę Archicom sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zaistnieniem zmian przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Archicom.

Grupa Archicom monitoruje zmiany otoczenia formalno-prawnego, w tym w szczególności zmiany dotyczące Studium Zagospodarowania Przestrzennego oraz Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu na terenach znajdujących się w banku gruntów.

Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka

Do najważniejszych ryzyk związanych z instrumentami finansowymi należą ryzyko zmiany stopy procentowej, zmiany kursu walutowego oraz ryzyko utraty płynności.

Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie zobowiązań finansowych Grupy uzależnione jest od wysokości zmiennych stawek rynku międzybankowego. W przypadku zobowiązań złotych są to WIBOR 1M, WIBOR 6M natomiast w przypadku zobowiązań w EUR EURIBOR 1M.

W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej związanej zobowiązaniami dotyczącymi inwestycji w budynek biurowy Grupa zawarła kontrakty IRS szczegółowo opisane w pkt nr 9.3 Sprawozdania finansowego. W przypadku pozostałych zobowiązań Grupa nie zabezpiecza ryzyka stopy procentowej.

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej o (+/-) 1p.p.

dane w tys. zł	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Wzrost stopy procentowej	1%	-1 748	-472	302	541
Spadek stopy procentowej	-1%	1 748	472	-302	-541

Ryzyko kursu walutowego

W związku z tym, że Grupa posiada część przychodów z tytułu najmu w EUR oraz koszty odsetkowe w EUR analizowana jest wrażliwość wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w zależności od wahań kursu EUR do PLN. Poniżej zaprezentowano kalkulację wzrostu lub spadku kursów EUR/PLN o 10% w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe.

dane w tys. zł	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:			Wpływ na pozostałe dochody całkowite:		
		EUR	USD	razem	EUR	USD	razem
Stan na 31.12.2017							
Wzrost kursu walutowego	10%	44	0	44	-4 250	0	-4 250

Spadek kursu walutowego	-10%	-44	0	-44	4 050	0	4 050
Stan na 31.12.2016							
Wzrost kursu walutowego	10%	170	0	170	-4 877	0	-4 877
Spadek kursu walutowego	-10%	-170	0	-170	4 877	0	4 877

Ryzyko utraty płynności

Grupa prowadzi monitoring ryzyko utraty płynności oraz jej zachwiania zarówno w krótkim jak i długim okresie. W tym celu Grupa prognozuje przychody z działalności operacyjnej, koszty zarówno zawartych jak i przyszłych kontraktów oraz przepływy z działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

W celu ograniczenia wpływu instrumentów zabezpieczających ryzyka przepływów pieniężnych na sprawozdanie finansowe Grupa Archicom prowadzi rachunkowość zabezpieczeń w oparciu o wymogi MSR 39. W okresie sprawozdaniem finansowym Grupa wyznaczyła kontrakty zamiany stopy procentowej (IRS) oraz kredyt walutowy jako zabezpieczające przepływy pieniężnych. Kontrakty IRS zostały zawarte w celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej w związku z kosztami finansowania w oparciu zmienną stopę procentową opartą o stawkę EURIBOR. Kredyt walutowy został wyznaczony przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem walutowym w związku z prawnie wiążącymi transakcjami.

Wszystkie pochodne instrumenty zabezpieczające wyceniane są w wartości godziwej. W części w jakiej dany instrument zabezpieczający stanowi efektywne zabezpieczenie, zmiana wartości godziwej instrumentu ujmowana jest w pozostałych całkowitych dochodach i kumulowana w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Nieefektywną część zabezpieczenia ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym.



20. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Decyzją Zarządu GPW z dniem 21 lutego 2018r. do obrotu giełdowego na rynku równoległym zostały wprowadzone 2.327.813 (dwa miliony trzysta dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzysta trzy) akcji serii F o wartości nominalnej 10 zł (dziesięć złotych) każda, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA. w dniu 21 lutego 2018 r.; rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem PLARHCM00016. Pierwsze notowanie akcji nastąpiło w dniu 21 lutego 2018 r.

W dniu 31.01.2018 za pośrednictwem podmiotu zależnego od Spółki tj. Archicom AM Sp. z o.o. zostały zawarte umowy sprzedaży akcji Spółki z osobami objętymi Programem Motywacyjnym. Łączna liczba akcji zbytych w ramach tych umów to 31 646 sztuk. Cena akcji w ramach umów wyniosła 1 grosz za każdą akcję.

Poza opisanymi w niniejszym sprawozdaniu wydarzeniami po dniu 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły inne istotne zdarzenia.



21. UDZIELONE I ZACIĄGNIĘTE POŻYCZKI PRZEZ ARCHICOM S.A. ORAZ GRUPĘ ARCHICOM

Wykaz pożyczek udzielonych

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Waluta pożyczki	Kwota całkowita pożyczki	Data wypłaty pożyczki	Kwota wypłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2017	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Splata odsetek i pożyczki	Oprocentowanie
Archicom S.A.	Archicom AM sp.zoo	23 mar 17	PLN	150 000,00	23 mar 17	150 000,00	150 000,00	31.12.2021	brak	Wraz ze splatą pożyczki Pożyczkobiorca zapłaci odsetki należne za cały okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty. Pożyczkobiorca uprawniony jest do wcześniejszej spłaty kwoty pożyczki. W takim przypadku odsetki naliczone będą od dnia przekazania kwoty pożyczki do dnia jej zwrotu na konto Pożyczkodawcy.	Pożyczka oprocentowana jest umowną stopą procentową w wysokości - średni WIBOR 3M plus 3,50 % za okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty
	Archicom Residential sp.zoo	1 mar 17		2 700 000,00	1 mar 17	2 700 000,00	2 700 000,00	31.12.2021			
	Archicom Residential 2 sp.zoo	3 mar 17		20 000,00	3 mar 17	20 000,00	20 000,00	31.12.2021			
					5 sty 17	600 000,00	600 000,00	31.12.2021			
		2 sty 17		4 600 000,00	20 sty 17	4 000 000,00	4 000 000,00	31.12.2021			
		2 sty 17		4 000 000,00	24 sty 17	4 000 000,00	4 000 000,00	31.12.2021			
		8 mar 17		2 000 000,00	8 mar 17	2 000 000,00	0,00	31.12.2021			
		14 mar 17		1 400 000,00	14 mar 17	1 400 000,00	550 000,00	31.12.2021			
		24 mar 17		6 000 000,00	24 mar 17	6 000 000,00	6 000 000,00	31.12.2021			
		30 mar 17		1 000 000,00	30 mar 17	1 000 000,00	0,00	31.12.2021			
		10 kwi 17		40 000 000,00	13 kwi 17	40 000 000,00	40 000 000,00	31.12.2021			
		21 kwi 17		1 500 000,00	21 kwi 17	1 500 000,00	0,00	31.12.2021			
		16 maj 17		250 000,00	16 maj 17	250 000,00	0,00	31.12.2021			
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	5 wrz 17		32 000 000,00	6 wrz 17	32 000 000,00	32 000 000,00	31.12.2021			

		26 wrz 17		11 000 000,00	26 wrz 17	11 000 000,00	11 000 000,00	31.12.2021
					28 gru 17	8 000 000,00	8 000 000,00	31.12.2021
					29 gru 17	8 000 000,00	8 000 000,00	31.12.2021
		28 gru 17		18 000 000,00	29 gru 17	2 000 000,00	2 000 000,00	31.12.2021
		2 paź 17		27 000 000,00	18 paź 17	27 000 000,00	27 000 000,00	31.12.2021
	Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o. - SK w likwidacji	1 mar 17		300 000,00	1 mar 17	300 000,00	0,00	31.12.2021
		8 lut 17		3 800 000,00	8 lut 17	3 800 000,00	3 800 000,00	31.12.2021
		23 mar 17		1 000 000,00	23 mar 17	1 000 000,00	1 000 000,00	31.12.2021
		26 maj 17		1 200 000,00	26 maj 17	1 200 000,00	1 200 000,00	31.12.2021
		14 cze 17		520 000,00	14 cze 17	520 000,00	520 000,00	31.12.2021
		24 cze 17	Euro	500 000,00	26 cze 17	500 000,00	500 000,00	31.12.2021
	Strzegomska Nowa sp. z o.o.	6 lip 17	PLN	100 000,00	6 lip 17	100 000,00	100 000,00	31.12.2021
	Razem			159 040 000,00		159 040 000,00	153 140 000,00	
			25 lip 17	PLN	5 000 000,00	25 lip 17	5 000 000,00	0,00
					8 wrz 17	1 700 000,00	1 200 000,00	31.12.2021
		8 wrz 17	2 500 000,00		8 wrz 17	800 000,00	800 000,00	31.12.2021
Archicom sp.zoo -FIN-SK		27 paź 17	200 000,00		27 paź 17	200 000,00	200 000,00	31.12.2021
Razem					7 700 000,00		7 700 000,00	2 200 000,00
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 1 SK	Budo Instal Sp z o.o.	21 lut 17	PLN	1 000 000,00	21 lut 17	1 000 000,00	333 334,00	31.12.2021
Archicom Sp z o.o.- Realizacja Inwestycji SK	Razem			1 000 000,00		1 000 000,00	333 334,00	
Archicom sp.zoo - FIN-SK	AD Management sp. z o.o.	29 gru 17	PLN	500 000,00	29 gru 17	500 000,00	500 000,00	31.12.2021
		30 mar 17		250 000,00	30 mar 17	250 000,00	250 000,00	31.12.2021
	Altona Investments Sp z o.o.	12 maj 17		950 000,00	12 maj 17	150 000,00	150 000,00	31.12.2021

42

43

44

	22 wrz 17	1 250 000,00	22 wrz 17	1 250 000,00	1 250 000,00	31.12.2021
	22 wrz 17	200 000,00	28 wrz 17	200 000,00	200 000,00	31.12.2021
	7 gru 17	2 000 000,00	7 gru 17	2 000 000,00	2 000 000,00	31.12.2021
	7 kwi 17	520 000,00	7 kwi 17	520 000,00	520 000,00	31.12.2021
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 8 SK	14 cze 17	100 000,00	14 cze 17	100 000,00	100 000,00	31.12.2021
	13 sty 17	20 000,00	13 sty 17	20 000,00	20 000,00	31.12.2021
	3 kwi 17	30 000,00	3 kwi 17	30 000,00	30 000,00	31.12.2021
	6 kwi 17	350 000,00	6 kwi 17	350 000,00	350 000,00	31.12.2021
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 9 SK	8 cze 17	500 000,00	8 cze 17	500 000,00	500 000,00	31.12.2021
	30 mar 17	30 000,00	30 mar 17	30 000,00	30 000,00	31.12.2021
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości JN1 SK	22 gru 17	50 000,00	22 gru 17	50 000,00	50 000,00	31.12.2021
	30 mar 17	30 000,00	30 mar 17	30 000,00	30 000,00	31.12.2021
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości JN2 SK	22 gru 17	50 000,00	22 gru 17	50 000,00	50 000,00	31.12.2021
	30 mar 17	30 000,00	30 mar 17	30 000,00	30 000,00	31.12.2021
	3 sie 17	50 000,00	3 sie 17	50 000,00	50 000,00	31.12.2021
	6 wrz 17	33 850 000,00	6 wrz 17	33 850 000,00	33 850 000,00	31.12.2021
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości JN3 SK	15 wrz 17	100 000,00	15 wrz 17	100 000,00	100 000,00	31.12.2021
	31 sty 17	20 000,00	31 sty 17	20 000,00	20 000,00	31.12.2021
	30 mar 17	100 000,00	30 mar 17	100 000,00	100 000,00	31.12.2021
	9 cze 17	50 000,00	9 cze 17	50 000,00	50 000,00	31.12.2021
Archicom Sp z o.o.- Stabłowice SK	28 wrz 17	520 000,00	28 wrz 17	520 000,00	520 000,00	31.12.2021
	21 kwi 17	2 080 000,00	21 kwi 17	2 080 000,00	2 080 000,00	31.12.2021
Archicom sp.zoo -RW SK	4 lip 17	2 200 000,00	14 lip 17	2 200 000,00	2 200 000,00	31.12.2021

Archicom Studio projekt Sp z o.o.	29 gru 17	1 950 000,00	29 gru 17	1 950 000,00	0,00	31.12.2021
	30 mar 17	3 000 000,00	30 mar 17	3 000 000,00	3 000 000,00	31.12.2021
Archicom Studio projekt Sp z o.o. SK	29 gru 17	2 000 000,00	29 gru 17	2 000 000,00	2 000 000,00	31.12.2021
	20 kwi 17	100 000,00	20 kwi 17	100 000,00	100 000,00	31.12.2021
	9 cze 17	50 000,00	9 cze 17	50 000,00	50 000,00	31.12.2021
	30 mar 17	200 000,00	30 mar 17	200 000,00	200 000,00	31.12.2021
	31 sie 17	200 000,00	31 sie 17	200 000,00	200 000,00	31.12.2021
Bartoszewice z o.o. - spk	14 wrz 17	150 000,00	14 wrz 17	150 000,00	150 000,00	31.12.2021
	13 lip 17	10 000,00	13 lip 17	10 000,00	10 000,00	31.12.2021
Space Investment Sp z o.o.	22 gru 17	30 000,00	22 gru 17	30 000,00	30 000,00	31.12.2021
Space Investment Strzegomska 2 Sp z o.o.	18 gru 17	200 000,00	18 gru 17	200 000,00	200 000,00	31.12.2021
	13 kwi 17	50 000,00	13 kwi 17	50 000,00	50 000,00	31.12.2021
	21 lut 17	200 000,00	21 lut 17	200 000,00	200 000,00	31.12.2021
	23 mar 17	800 000,00	23 mar 17	800 000,00	800 000,00	31.12.2021
	23 mar 17	200 000,00	27 mar 17	200 000,00	200 000,00	31.12.2021
	30 mar 17	200 000,00	30 mar 17	200 000,00	200 000,00	31.12.2021
			18 maj 17	400 000,00	400 000,00	31.12.2021
	18 maj 17	560 000,00	19 maj 17	160 000,00	160 000,00	31.12.2021
	22 cze 17	150 000,00	22 cze 17	150 000,00	150 000,00	31.12.2021
	13 lip 17	3 250 000,00	13 lip 17	3 250 000,00	3 250 000,00	31.12.2021
	20 lip 17	730 000,00	20 lip 17	730 000,00	730 000,00	31.12.2021
	17 sie 17	1 850 000,00	17 sie 17	1 850 000,00	1 850 000,00	31.12.2021
Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.- Kamieńskiego SK	12 wrz 17	2 000 000,00	12 wrz 17	100 000,00	100 000,00	31.12.2021

				12 wrz 17	1 900 000,00	1 900 000,00	31.12.2021			
	27 wrz 17			950 000,00	27 wrz 17	950 000,00	950 000,00	31.12.2021		
					4 paź 17	50 000,00	50 000,00	31.12.2021		
	4 paź 17			4 050 000,00	10 paź 17	4 000 000,00	4 000 000,00	31.12.2021		
	29 gru 17			1 500 000,00	29 gru 17	1 500 000,00	1 500 000,00	31.12.2021		
	Strzegomska Nowa sp. z o.o.	24 sty 17		3 800 000,00	24 sty 17	3 800 000,00	0,00	31.12.2021		
		17 paź 17		1 400 000,00	17 paź 17	1 400 000,00	1 400 000,00	31.12.2021		
	TN Stabłowice sp. z o.o. - spk	7 gru 17		2 300 000,00	7 gru 17	2 300 000,00	2 300 000,00	31.12.2021		
	Razem			214 369 000,00		214 369 000,00	206 829 000,00			
DKR Investment Sp z o.o.		14 cze 17	PLN	19 361 469,00	14 cze 17	19 361 469,00	0,00	31.12.2021		
	Archicom S.A	14 cze 17		9 648 409,00	14 cze 17	9 648 409,00	0,00	31.12.2021		
	Razem			29 009 878,00		29 009 878,00	0,00			
SK Inwestycje sp. z o.o.	Archicom S.A	14 cze 17	PLN	7 071 224,00	14 cze 17	7 071 224,00	0,00	31.12.2021		
	Razem			7 071 224,00		7 071 224,00	0,00			
Archicom Residential sp.zoo-SKA	Archicom S.A	21 kwi 17	PLN	1 700 000,00	21 kwi 17	1 700 000,00	1 700 000,00	31.12.2021		
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	27 paź 17		1 000 000,00	27 paź 17	1 000 000,00	1 000 000,00	31.12.2021		
	Razem			2 700 000,00		2 700 000,00	2 700 000,00			
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. IV faza spk	Archicom sp.zoo -FIN-SK	27 paź 17	PLN	250 000,00	27 paź 17	250 000,00	250 000,00	31.12.2021		
	Razem			250 000,00		250 000,00	250 000,00			
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. - spk		12 kwi 17	PLN	1 000 000,00	12 kwi 17	1 000 000,00	0,00	31.12.2021		
		13 kwi 17		5 000 000,00	13 kwi 17	5 000 000,00	0,00	31.12.2021		
	Archicom S.A	19 maj 17		4 000 000,00	17 maj 17	4 000 000,00	1 200 000,00	31.12.2021		
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	27 lip 17		2 000 000,00	27 lip 17	2 000 000,00	2 000 000,00	31.12.2021		

					8 wrz 17	1 600 000,00	1 600 000,00	31.12.2021
		8 wrz 17		2 200 000,00	15 wrz 17	600 000,00	600 000,00	31.12.2021
		18 paź 17		900 000,00	18 paź 17	900 000,00	700 000,00	31.12.2021
		27 paź 17		2 200 000,00	27 paź 17	2 200 000,00	2 200 000,00	31.12.2021
		22 gru 17		550 000,00	22 gru 17	550 000,00	550 000,00	31.12.2021
	Razem			17 850 000,00		17 850 000,00	8 850 000,00	
Archicom FIN Sp z o.o.	Archicom S.A.	27 paź 17	PLN	2 500 000,00	27 paź 17	2 500 000,00	2 500 000,00	31.12.2021
	Razem			2 500 000,00		2 500 000,00	2 500 000,00	
Archicom Hallera 2 Sp z o.o. SK	Archicom sp.zoo -FIN-SK	26 paź 17		300 000,00	27 paź 17	300 000,00	300 000,00	31.12.2021
	Razem			300 000,00		300 000,00	300 000,00	
Archicom Jagodno sp. z o.o. -SK			PLN		9 sty 17	200 000,00	0,00	31.12.2021
		9 sty 17		3 150 000,00	24 sty 17	2 950 000,00	800 000,00	31.12.2021
	Archicom S.A.	19 maj 17		2 000 000,00	19 maj 17	2 000 000,00	0,00	31.12.2021
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	27 paź 17		800 000,00	27 paź 17	800 000,00	800 000,00	31.12.2021
	Razem			5 950 000,00		5 950 000,00	1 600 000,00	
			PLN					
Archicom Marina sp. z o.o. - 3 SK	Archicom S.A.	19 maj 17		9 590 000,00	19 maj 17	9 590 000,00	0,00	31.12.2021
		7 wrz 17		1 800 000,00	17 wrz 17	1 800 000,00	0,00	31.12.2021
					21 wrz 17	500 000,00	0,00	31.12.2021
		21 wrz 17		3 000 000,00	26 wrz 17	2 500 000,00	0,00	31.12.2021
		17 paź 17		1 700 000,00	17 paź 17	1 700 000,00	0,00	31.12.2021
		27 paź 17		500 000,00	27 paź 17	500 000,00	0,00	31.12.2021
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	23 lis 17		800 000,00	23 lis 17	800 000,00	150 000,00	31.12.2021
	Razem			17 390 000,00		17 390 000,00	150 000,00	

*Wraz ze spłatą pożyczki Pożyczkobiorca zapłaci odsetki należne za cały okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty. Pożyczkobiorca uprawniony jest do wcześniejszej spłaty kwoty pożyczki. W takim przypadku odsetki naliczone będą od dnia przekazania kwoty pożyczki do dnia jej zwrotu na konto Pożyczkodawcy.

**Wszystkie powyżej wymienione pożyczki oprocentowane są umowną stopą procentową w wysokości - średni WIBOR 3M plus 3,50 % za okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty.

W 2017 r. Grupa dokonała inwestycji kapitałowych najważniejszą był zakup akcji mLocum SA, łączna wartość transakcji to 87,7 mln zł – jej szczegóły opisano w pkt 6. Dodatkowo Archicom SA prowadził działania związane ze zmianami struktury Grupy kapitałowej, które są opisane w pkt 1.3 (Opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta) – ich efektem były zmiany zaangażowania kapitałowego Archicom SA w poszczególne spółki celowe.

Wykaz pożyczek otrzymanych

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Waluta pożyczki	Kwota całkowita pożyczki	Data wypłaty pożyczki	Kwota wypłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2017	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Spłata odsetek i pożyczki	Oprocentowanie
AD Management sp. z o.o.	Archicom sp.zoo -FIN-SK	29 gru 17	PLN	500 000,00	29 gru 17	500 000,00	500 000,00	31 gru 21	brak	Wraz ze spłatą pożyczki Pożyczkobiorca zapłaci odsetki należne za cały okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty. Pożyczkobiorca uprawniony jest do wcześniejszej spłaty kwoty pożyczki. W takim przypadku odsetki naliczone będą od dnia przekazania kwoty pożyczki do dnia jej zwrotu na konto Pożyczkodawcy.	Pożyczka oprocentowana jest umowną stopą procentową w wysokości - średni WIBOR 3M plus 3,50 % za okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty
	Razem w PLN			500 000,00		500 000,00	500 000,00				
		30 mar 17		250 000,00	30 mar 17	250 000,00	250 000,00	31 gru 21			
		12 maj 17		150 000,00	12 maj 17	150 000,00	150 000,00	31 gru 21			
		12 maj 17		400 000,00	29 cze 17	400 000,00	400 000,00	31 gru 21			
		12 maj 17		100 000,00	10 sie 17	100 000,00	100 000,00	31 gru 21			
		12 maj 17		200 000,00	10 sie 17	200 000,00	200 000,00	31 gru 21			
		12 maj 17		100 000,00	28 wrz 17	100 000,00	100 000,00	31 gru 21			
		18 paź 17		27 294 000,00	18 paź 17	27 294 000,00	27 294 000,00	31 gru 21			
		12 maj 17		550 000,00	15 gru 17	550 000,00	550 000,00	31 gru 21			
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	15 gru 17	PLN	450 000,00	15 gru 17	450 000,00	450 000,00	31 gru 21			
	Razem w PLN			29 494 000,00		29 494 000,00	29 494 000,00				
Altona Investments Sp z o.o.	Archicom S.A.	23 mar 17		150 000,00	23 mar 17	150 000,00	150 000,00	31 gru 21			
Archicom AM sp.zoo	Archicom sp.zoo -FIN-SK	20 sty 17	PLN	50 000,00	20 sty 17	50 000,00	50 000,00	31 gru 21			

		20 sty 17		50 000,00	24 sty 17	50 000,00	50 000,00	31 gru 21
		20 sty 17		300 000,00	31 sty 17	300 000,00	300 000,00	31 gru 21
		8 gru 17		200 000,00	8 gru 17	200 000,00	200 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN			750 000,00		750 000,00	750 000,00	
Archicom Residential sp.zoo	Archicom S.A.	1 mar 17	PLN	2 700 000,00	1 mar 17	2 700 000,00	2 700 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN			2 700 000,00		2 700 000,00	2 700 000,00	
Archicom Residential 2 sp.zoo	Archicom S.A.	3 mar 17	PLN	20 000,00	3 mar 17	20 000,00	20 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN			20 000,00		20 000,00	20 000,00	
Archicom sp.zoo-Consulting SK	Archicom sp.zoo -FIN-SK	22 cze 17	PLN	100 000,00	22 cze 17	100 000,00	100 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN			100 000,00		100 000,00	100 000,00	
Archicom Byczyńska Sp.z o.o.-SK		3 paź 17		100 000,00	3 paź 17	100 000,00	100 000,00	31 gru 21
		23 lis 17		100 000,00	23 lis 17	100 000,00	100 000,00	31 gru 21
		7 gru 17		1 600 000,00	7 gru 17	1 600 000,00	1 600 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	15 gru 17	PLN	1 000 000,00	7 gru 17	1 000 000,00	1 000 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN			2 800 000,00		2 800 000,00	2 800 000,00	
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.Inwestycje-SKA		2 lis 17		30 000,00	2 lis 17	30 000,00	30 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	29 gru 17	PLN	30 000,00	29 gru 17	30 000,00	30 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN			60 000,00		60 000,00	60 000,00	
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.-SKA	Archicom sp.zoo -FIN-SK	27 kwi 17	PLN	30 000,00	27 kwi 17	30 000,00	0,00	31 gru 21
	Razem w PLN			30 000,00		30 000,00	0,00	
Archicom Loft Platinum sp. z o.o. SKA		9 cze 17		300 000,00	9 cze 17	300 000,00	300 000,00	31 gru 21
		20 lip 17		50 000,00	20 lip 17	50 000,00	50 000,00	31 gru 21
		20 lip 17		150 000,00	17 sie 17	150 000,00	150 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	20 lip 17	PLN	150 000,00	24 sie 17	150 000,00	150 000,00	31 gru 21

		20 lip 17	350 000,00	24 sie 17	350 000,00	350 000,00	31 gru 21
		20 lip 17	30 000,00	2 lis 17	30 000,00	30 000,00	31 gru 21
		20 lip 17	200 000,00	23 lis 17	200 000,00	200 000,00	31 gru 21
		19 paź 17	1 000 000,00	19 paź 17	1 000 000,00	1 000 000,00	31 gru 21
		15 gru 17	300 000,00	15 gru 17	300 000,00	300 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN		2 530 000,00		2 530 000,00	2 530 000,00	
Archicom Marina sp. z o.o. - SK		3 mar 17	600 000,00	3 mar 17	600 000,00	600 000,00	31 gru 21
		10 mar 17	4 100 000,00	14 mar 17	4 100 000,00	4 100 000,00	31 gru 21
		15 gru 17	6 500 000,00	15 gru 17	6 500 000,00	6 500 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	19 gru 17	710 000,00	19 gru 17	710 000,00	710 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN		11 910 000,00		11 910 000,00	11 910 000,00	
Archicom S.A.	Archicom Residential sp.zoo-SKA	21 kwi 17	1 700 000,00	21 kwi 17	1 700 000,00	1 700 000,00	31 gru 21
		12 kwi 17	1 000 000,00	12 kwi 17	1 000 000,00	0,00	31 gru 21
		13 kwi 17	5 000 000,00	13 kwi 17	5 000 000,00	0,00	31 gru 21
	Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. - spk	19 maj 17	4 000 000,00	17 maj 17	4 000 000,00	1 200 000,00	31 gru 21
	Archicom FIN Sp z o.o./ d.P16 Sp z o.o.	27 paź 17	2 500 000,00	27 paź 17	2 500 000,00	2 500 000,00	31 gru 21
		9 sty 17	200 000,00	9 sty 17	200 000,00	0,00	31 gru 21
		9 sty 17	2 950 000,00	24 sty 17	2 950 000,00	800 000,00	31 gru 21
	Archicom Jagodno sp. z o.o. -SK	19 maj 17	2 000 000,00	19 maj 17	2 000 000,00	0,00	31 gru 21
	Archicom Marina sp. z o.o. - 3 SK	19 maj 17	9 590 000,00	19 maj 17	9 590 000,00	0,00	31 gru 21
		14 cze 17	19 361 469,00	14 cze 17	19 361 469,00	0,00	31 gru 17
	DKR Investment Sp z o.o.	14 cze 17	9 648 409,00	14 cze 17	9 648 409,00	0,00	31 gru 17
	SK Inwestycje sp. z o.o.	14 cze 17	7 071 224,00	14 cze 17	7 071 224,00	0,00	31 gru 17
	Razem w PLN		65 021 102,00		65 021 102,00	6 200 000,00	

Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 10 SK	5 sty 17	560 000,00	5 sty 17	560 000,00	560 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK30 cze 17PLN	50 000,00	30 cze 17	50 000,00	50 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN	610 000,00		610 000,00	610 000,00	
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 11 SK	3 mar 17	50 000,00	3 mar 17	50 000,00	50 000,00	31 gru 21
	21 wrz 17	10 000 000,00	21 wrz 17	10 000 000,00	10 000 000,00	31 gru 21
	5 paź 17	50 000,00	5 paź 17	50 000,00	50 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK22 gru 17PLN	50 000,00	22 gru 17	50 000,00	50 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN	10 150 000,00		10 150 000,00	10 150 000,00	
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 2 SK	27 wrz 17	3 315 000,00	27 wrz 17	3 315 000,00	3 315 000,00	31 gru 21
	3 sty 17	50 000,00	3 sty 17	50 000,00	50 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK20 paź 17PLN	880 000,00	23 paź 17	880 000,00	880 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN	4 245 000,00		4 245 000,00	4 245 000,00	
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 3 SK	19 sty 17	50 000,00	19 sty 17	50 000,00	0,00	31 gru 21
	9 lut 17	70 000,00	9 lut 17	70 000,00	0,00	31 gru 21
	28 lut 17	90 000,00	28 lut 17	90 000,00	0,00	31 gru 21
	1 mar 17	2 050 000,00	8 mar 17	2 050 000,00	2 050 000,00	31 gru 21
	30 mar 17	1 000 000,00	30 mar 17	1 000 000,00	1 000 000,00	31 gru 21
	12 kwi 17	150 000,00	12 kwi 17	150 000,00	150 000,00	31 gru 21
	12 kwi 17	200 000,00	13 kwi 17	200 000,00	200 000,00	31 gru 21
	24 sie 17	2 620 000,00	24 sie 17	2 620 000,00	2 620 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK27 wrz 17PLN	1 000 000,00	27 wrz 17	1 000 000,00	1 000 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN	7 230 000,00		7 230 000,00	7 020 000,00	
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 4 SK	Archicom sp.zoo -FIN-SK7 lut 17PLN	4 500 000,00	7 lut 17	4 500 000,00	4 500 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN	4 500 000,00		4 500 000,00	4 500 000,00	

		13 kwi 17	17 000 000,00	13 kwi 17	17 000 000,00	17 000 000,00	31 gru 21
		16 maj 17	250 000,00	16 maj 17	250 000,00	250 000,00	31 gru 21
		16 maj 17	1 100 000,00	18 maj 17	1 100 000,00	1 100 000,00	31 gru 21
		14 cze 17	500 000,00	14 cze 17	500 000,00	500 000,00	31 gru 21
		17 sie 17	1 500 000,00	17 sie 17	1 500 000,00	1 500 000,00	31 gru 21
		28 wrz 17	150 000,00	17 sie 17	150 000,00	150 000,00	31 gru 21
		7 gru 17	6 400 000,00	7 gru 17	6 400 000,00	6 400 000,00	31 gru 21
		22 gru 17	650 000,00	22 gru 17	650 000,00	650 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	20 paź 17	PLN 1 700 000,00	23 paź 17	1 700 000,00	1 700 000,00	31 gru 21
	Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 5 SK	Razem w PLN		29 250 000,00		29 250 000,00	29 250 000,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	9 lut 17	50 000,00	9 lut 17	50 000,00	0,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	24 mar 17	6 200 000,00	24 mar 17	6 200 000,00	4 700 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	24 mar 17	23 000 000,00	13 kwi 17	23 000 000,00	23 000 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	28 lis 17	2 600 000,00	28 lis 17	2 600 000,00	2 600 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	20 gru 17	PLN 1 500 000,00	20 gru 17	1 500 000,00	1 500 000,00	31 gru 21
	Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 6 SK	Razem w PLN		33 350 000,00		33 350 000,00	31 800 000,00
		18 maj 17	100 000,00	17 maj 17	100 000,00	100 000,00	31 gru 21
		13 lip 17	200 000,00	13 lip 17	200 000,00	200 000,00	31 gru 21
		27 lip 17	100 000,00	27 lip 17	100 000,00	100 000,00	31 gru 21
		10 sie 17	600 000,00	10 sie 17	600 000,00	600 000,00	31 gru 21
		22 wrz 17	1 250 000,00	22 wrz 17	1 250 000,00	1 250 000,00	31 gru 21
		22 wrz 17	200 000,00	28 wrz 17	200 000,00	200 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	7 gru 17	PLN 2 000 000,00	7 gru 17	2 000 000,00	2 000 000,00	31 gru 21
	Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 7 SK	Razem w PLN		4 450 000,00		4 450 000,00	4 450 000,00

Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 8 SK	7 kwi 17		520 000,00	7 kwi 17	520 000,00	520 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	14 cze 17 PLN	100 000,00	14 cze 17	100 000,00	100 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN		620 000,00		620 000,00	620 000,00	
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 9 SK	13 sty 17		20 000,00	13 sty 17	20 000,00	20 000,00	31 gru 21
	3 kwi 17		30 000,00	3 kwi 17	30 000,00	30 000,00	31 gru 21
	6 kwi 17		350 000,00	6 kwi 17	350 000,00	350 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	8 cze 17 PLN	500 000,00	8 cze 17	500 000,00	500 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN		900 000,00		900 000,00	900 000,00	
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości JN1 SK	30 mar 17		30 000,00	30 mar 17	30 000,00	30 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	22 gru 17 PLN	50 000,00	22 gru 17	50 000,00	50 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN		80 000,00		80 000,00	80 000,00	
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości JN2 SK	30 mar 17		30 000,00	30 mar 17	30 000,00	30 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	22 gru 17 PLN	50 000,00	22 gru 17	50 000,00	50 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN		80 000,00		80 000,00	80 000,00	
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości JN3 SK	30 mar 17		30 000,00	30 mar 17	30 000,00	30 000,00	31 gru 21
	3 sie 17		50 000,00	3 sie 17	50 000,00	50 000,00	31 gru 21
	6 wrz 17		33 850 000,00	6 wrz 17	33 850 000,00	33 850 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	15 wrz 17 PLN	100 000,00	15 wrz 17	100 000,00	100 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN		34 030 000,00		34 030 000,00	34 030 000,00	
Archicom Sp z o.o. Stabłowice SK	31 sty 17		20 000,00	31 sty 17	20 000,00	20 000,00	31 gru 21
	30 mar 17		100 000,00	30 mar 17	100 000,00	100 000,00	31 gru 21
	9 cze 17		50 000,00	9 cze 17	50 000,00	50 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	28 wrz 17 PLN	520 000,00	28 wrz 17	520 000,00	520 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN		690 000,00		690 000,00	690 000,00	

Archicom sp.zoo -FIN-SK	Archicom Residential sp.zoo-SKA	27 paź 17		1 000 000,00	27 paź 17	1 000 000,00	1 000 000,00	31 gru 21
		27 paź 17		250 000,00	27 paź 17	250 000,00	250 000,00	31 gru 21
		27 lip 17		2 000 000,00	27 lip 17	2 000 000,00	2 000 000,00	31 gru 21
		8 wrz 17		1 600 000,00	8 wrz 17	1 600 000,00	1 600 000,00	31 gru 21
		8 wrz 17		600 000,00	15 wrz 17	600 000,00	600 000,00	31 gru 21
		18 paź 17		900 000,00	18 paź 17	900 000,00	700 000,00	31 gru 21
		27 paź 17		2 200 000,00	27 paź 17	2 200 000,00	2 200 000,00	31 gru 21
	Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. IV faza spk	22 gru 17		550 000,00	22 gru 17	550 000,00	550 000,00	31 gru 21
	Archicom Hallera 2 Sp z o.o. SK	26 paź 17		300 000,00	27 paź 17	300 000,00	300 000,00	31 gru 21
	Archicom Jagodno sp. z o.o. -SK	27 paź 17		800 000,00	27 paź 17	800 000,00	800 000,00	31 gru 21
		7 wrz 17		1 800 000,00	17 wrz 17	1 800 000,00	0,00	31 gru 21
		21 wrz 17		500 000,00	21 wrz 17	500 000,00	0,00	31 gru 21
		21 wrz 17		2 500 000,00	26 wrz 17	2 500 000,00	0,00	31 gru 21
		17 paź 17		1 700 000,00	17 paź 17	1 700 000,00	0,00	31 gru 21
		27 paź 17		500 000,00	27 paź 17	500 000,00	0,00	31 gru 21
	Archicom Marina sp. z o.o. - 3 SK	23 lis 17		800 000,00	23 lis 17	800 000,00	150 000,00	31 gru 21
		2 sty 17		600 000,00	5 sty 17	600 000,00	600 000,00	31 gru 21
		2 sty 17		4 000 000,00	20 sty 17	4 000 000,00	4 000 000,00	31 gru 21
		2 sty 17		4 000 000,00	24 sty 17	4 000 000,00	4 000 000,00	31 gru 21
		8 mar 17		2 000 000,00	8 mar 17	2 000 000,00	0,00	31 gru 21
		14 mar 17		1 400 000,00	14 mar 17	1 400 000,00	550 000,00	31 gru 21
		24 mar 17		6 000 000,00	24 mar 17	6 000 000,00	6 000 000,00	31 gru 21
		30 mar 17		1 000 000,00	30 mar 17	1 000 000,00	0,00	31 gru 21
	Archicom S.A.	10 kwi 17	PLN	40 000 000,00	13 kwi 17	40 000 000,00	40 000 000,00	31 gru 21

		21 kwi 17		1 500 000,00	21 kwi 17	1 500 000,00	0,00	31 gru 21
		16 maj 17		250 000,00	16 maj 17	250 000,00	0,00	31 gru 21
		5 wrz 17		32 000 000,00	6 wrz 17	32 000 000,00	32 000 000,00	31 gru 21
		26 wrz 17		11 000 000,00	26 wrz 17	11 000 000,00	11 000 000,00	31 gru 21
		28 gru 17		8 000 000,00	28 gru 17	8 000 000,00	8 000 000,00	31 gru 21
		28 gru 17		8 000 000,00	29 gru 17	8 000 000,00	8 000 000,00	31 gru 21
		28 gru 17		2 000 000,00	29 gru 17	2 000 000,00	2 000 000,00	31 gru 21
		2 paź 17		27 000 000,00	18 paź 17	27 000 000,00	27 000 000,00	31 gru 21
		25 lip 17		5 000 000,00	25 lip 17	5 000 000,00	0,00	31 gru 21
		8 wrz 17		1 700 000,00	8 wrz 17	1 700 000,00	1 200 000,00	31 gru 21
		8 wrz 17		800 000,00	8 wrz 17	800 000,00	800 000,00	31 gru 21
	Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 1 SK	27 paź 17		200 000,00	27 paź 17	200 000,00	200 000,00	31 gru 21
		Razem w PLN		174 450 000,00		174 450 000,00	155 500 000,00	
		21 kwi 17		2 080 000,00	21 kwi 17	2 080 000,00	2 080 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	4 lip 17	PLN	2 200 000,00	14 lip 17	2 200 000,00	2 200 000,00	31 gru 21
		Razem w PLN		4 280 000,00		4 280 000,00	4 280 000,00	
		29 gru 17	PLN	1 950 000,00	29 gru 17	1 950 000,00	0,00	31 gru 21
	Archicom Studio projekt Sp z o.o.	Razem w PLN		1 950 000,00		1 950 000,00	0,00	
		30 mar 17		3 000 000,00	30 mar 17	3 000 000,00	3 000 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	29 gru 17	PLN	2 000 000,00	29 gru 17	2 000 000,00	2 000 000,00	31 gru 21
		Razem w PLN		5 000 000,00		5 000 000,00	5 000 000,00	
		20 kwi 17		100 000,00	20 kwi 17	100 000,00	100 000,00	31 gru 21
		9 cze 17		50 000,00	9 cze 17	50 000,00	50 000,00	31 gru 21
	Bartoszowice z o.o. - spk	30 mar 17	PLN	200 000,00	30 mar 17	200 000,00	200 000,00	31 gru 21

		31 sie 17		200 000,00	31 sie 17	200 000,00	200 000,00	31 gru 21
		14 wrz 17		150 000,00	14 wrz 17	150 000,00	150 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN			700 000,00		700 000,00	700 000,00	
Budo Instal Sp z o.o.	Archicom Sp z o.o.- Realizacja Inwestycji SK	21 lut 17	PLN	1 000 000,00	21 lut 17	1 000 000,00	333 334,00	31 gru 17
	Razem w PLN			1 000 000,00		1 000 000,00	333 334,00	
		13 lip 17		10 000,00	13 lip 17	10 000,00	10 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	22 gru 17	PLN	30 000,00	22 gru 17	30 000,00	30 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN			40 000,00		40 000,00	40 000,00	
Space Investment Sp z o.o.								
	Archicom S.A.	1 mar 17	PLN	300 000,00	1 mar 17	300 000,00	0,00	31 gru 21
	Razem w PLN			300 000,00		300 000,00	0,00	
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o. - SK w likwidacji								
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	18 gru 17	PLN	200 000,00	18 gru 17	200 000,00	200 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN			200 000,00		200 000,00	200 000,00	
Space Investment Strzegomska 2 Sp z o.o.								
		13 kwi 17		50 000,00	13 kwi 17	50 000,00	50 000,00	31 gru 21
		21 lut 17		200 000,00	21 lut 17	200 000,00	200 000,00	31 gru 21
		23 mar 17		800 000,00	23 mar 17	800 000,00	800 000,00	31 gru 21
		23 mar 17		200 000,00	27 mar 17	200 000,00	200 000,00	31 gru 21
		30 mar 17		200 000,00	30 mar 17	200 000,00	200 000,00	31 gru 21
		18 maj 17		400 000,00	18 maj 17	400 000,00	400 000,00	31 gru 21
		18 maj 17		160 000,00	19 maj 17	160 000,00	160 000,00	31 gru 21
		22 cze 17		150 000,00	22 cze 17	150 000,00	150 000,00	31 gru 21
		13 lip 17		3 250 000,00	13 lip 17	3 250 000,00	3 250 000,00	31 gru 21
		20 lip 17		730 000,00	20 lip 17	730 000,00	730 000,00	31 gru 21
		17 sie 17		1 850 000,00	17 sie 17	1 850 000,00	1 850 000,00	31 gru 21
Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.- Kamińskiego SK	Archicom sp.zoo -FIN-SK	12 wrz 17	PLN	100 000,00	12 wrz 17	100 000,00	100 000,00	31 gru 21

		12 wrz 17	1 900 000,00	12 wrz 17	1 900 000,00	1 900 000,00	31 gru 21
		27 wrz 17	950 000,00	27 wrz 17	950 000,00	950 000,00	31 gru 21
		4 paź 17	50 000,00	4 paź 17	50 000,00	50 000,00	31 gru 21
		4 paź 17	4 000 000,00	10 paź 17	4 000 000,00	4 000 000,00	31 gru 21
		29 gru 17	1 500 000,00	29 gru 17	1 500 000,00	1 500 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN		16 490 000,00		16 490 000,00	16 490 000,00	
Strzegomska Nowa sp. z o.o.		8 lut 17	3 800 000,00	8 lut 17	3 800 000,00	3 800 000,00	31 gru 21
		23 mar 17	1 000 000,00	23 mar 17	1 000 000,00	1 000 000,00	31 gru 21
		26 maj 17	1 200 000,00	26 maj 17	1 200 000,00	1 200 000,00	31 gru 21
		14 cze 17 PLN	520 000,00	14 cze 17	520 000,00	520 000,00	31 gru 21
		24 cze 17 EURO	500 000,00	26 cze 17	500 000,00	500 000,00	31 gru 21
	Archicom S.A.	6 lip 17	100 000,00	6 lip 17	100 000,00	100 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	24 sty 17 PLN	3 800 000,00	24 sty 17	3 800 000,00	0,00	31 gru 21
	Razem w PLN		10 920 000,00		10 920 000,00	7 120 000,00	
TN Stabłowice sp. z o.o. - spk		17 paź 17	1 400 000,00	17 paź 17	1 400 000,00	1 400 000,00	31 gru 21
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	7 gru 17 PLN	2 300 000,00	7 gru 17	2 300 000,00	2 300 000,00	31 gru 21
	Razem w PLN		3 700 000,00		3 700 000,00	3 700 000,00	

Wraz ze spłatą pożyczki Pożyczkobiorca zapłaci odsetki należne za cały okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty. Pożyczkobiorca uprawniony jest do wcześniejszej spłaty kwoty pożyczki. W takim przypadku odsetki naliczone będą od dnia przekazania kwoty pożyczki do dnia jej zwrotu na konto Pożyczkodawcy.

****Wszystkie powyżej wymienione pożyczki oprocentowane są umowną stopą procentową w wysokości - średni WIBOR 3M plus 3,50 % za okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty.**



22. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

Archicom S.A. stosuje zasady Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016 przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 13 października 2015 r. Uchwałą Nr 26/1413/2015.

Tekst zbioru powyższych zasad jest publicznie dostępny na stronie internetowej www.archicom.pl oraz stronie Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, pod adresem https://www.gpw.pl/dobre_praktyki_spolek_regulacje.

Jednocześnie Spółka wyjaśnia, iż w 2017 roku nie stosowała innych niż wskazane powyżej zasady dobrych praktyk w zakresie ładu korporacyjnego, w tym wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym.

W 2017 roku Grupa Archicom przestrzegała także zasad opublikowanych w Kodeksie Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper autorstwa Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Treść Kodeksu Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper dostępny jest publicznie pod adresem: <http://www.warszawa.pzfd.pl/strefa-klienta/kodeks-dobrych-praktyk>.

22.1. Informacje na temat niestosowania przez Spółkę obowiązujących Zasad Dobrych Praktyk

Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

I.Z.1.3. schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1,

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasady nie są stosowane. W ocenie Emitenta kształtowanie sztywnych schematów podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków Zarządu jest niecelowe i może utrudnić realizowanie przez członków Zarządu ich obowiązków. Emitent rozważy jednak stosowanie tej zasady w przyszłości.

I.Z.1.6. kalendarz zdarzeń korporacyjnych skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, kalendarz publikacji raportów finansowych oraz innych wydarzeń istotnych z punktu widzenia inwestorów – w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Zasada jest stosowana z zastrzeżeniem, że Emitent nie może zagwarantować, iż na stronie internetowej Emitenta umieszczony zostanie kalendarz wszystkich wydarzeń istotnych z punktu widzenia inwestorów – w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych.

I.Z.1.8. zestawienia wybranych danych finansowych spółki za ostatnie 5 lat działalności, w formacie umożliwiającym przetwarzanie tych danych przez ich odbiorców,

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Zasady będą stosowane z zastrzeżeniem, że Grupa Emitenta w obecnym kształcie była formowana począwszy od 2012 roku i w związku z tym Emitent prezentuje zestawienia wybranych danych finansowych i dane dotyczące dywidendy począwszy od 2012 roku. W konsekwencji w ocenie Emitent nie jest celowe prezentowanie danych za wcześniejsze okresy.

I.Z.1.9. informacje na temat planowanej dywidendy oraz dywidendy wypłaconej przez spółkę w okresie ostatnich 5 lat obrotowych, zawierające dane na temat dnia dywidendy, terminów wypłat oraz wysokości dywidend - łącznie oraz w przeliczeniu na jedną akcję,

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Zasady będą stosowane z zastrzeżeniem, że Grupa Emitenta w obecnym kształcie była formowana począwszy od 2012 roku i w związku z tym Emitent prezentuje zestawienia wybranych danych finansowych i dane dotyczące dywidendy począwszy od 2012 roku. W konsekwencji w ocenie Emitent nie jest celowe prezentowanie danych za wcześniejsze okresy.

I.Z.1.15. informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji,

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasada nie będzie stosowana. Emitent wskazuje, że powołanie poszczególnych osób na członków organów Emitenta lub ich zatrudnienie na kluczowych stanowiskach zależy od decyzji właściwych organów Emitenta (Walnego Zgromadzenia – w przypadku powoływania Rady Nadzorczej, Rady Nadzorczej – w przypadku powoływania Zarządu, Zarządu – w przypadku zatrudniania kluczowych menedżerów). Organy powołując lub zatrudniając daną osobę kierują się kwalifikacjami danych kandydatów. Stąd przyjęcie polityki różnorodności i jej realizacja nie zawsze będą możliwe. Emitent zapewnia przy tym, iż procedury selekcji kandydatów na stanowiska członków jego organów nie zawierają elementów, które mogłyby być uznane za dyskryminujące określone grupy osób.

I.Z.1.16. informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasady i rekomendacja nie będą stosowane. Mając na uwadze koszty i ryzyka z tym związane oraz aktualną strukturę akcjonariatu, Emitent nie zdecydował się na chwilę obecną na transmitowanie obrad Walnego Zgromadzenia w czasie. W miarę upowszechniania się stosowania takich rozwiązań oraz zgłoszenia takiej potrzeby przez znaczącą liczbę akcjonariuszy, Emitent rozważy wprowadzenie tej praktyki w życie.

I.Z.1.17. uzasadnienia do projektów uchwał walnego zgromadzenia dotyczących spraw i rozstrzygnięć istotnych lub mogących budzić wątpliwości akcjonariuszy – w terminie umożliwiającym uczestnikom walnego zgromadzenia zapoznanie się z nimi oraz podjęcie uchwały z należytym rozeznaniem,

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Zasady będzie stosowana z zastrzeżeniem, że Emitent nie może zagwarantować, iż zawsze będzie w stanie przewidzieć, że dana uchwała wymaga uzasadnienia

I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Zasada będzie stosowana z zastrzeżeniem, że Emitent będzie zamieszczał na swojej stronie internetowej zapis przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie zapisu audio. Emitent nie będzie natomiast zamieszczał zapisu obrad w formie wideo z uwagi na koszty takich działań oraz prawną ochronę wizerunku poszczególnych osób biorących udział w obradach Walnego Zgromadzenia.

I.Z.2. Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować

również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasada nie będzie stosowana. W ocenie Emitenta za prowadzeniem strony w języku angielskim nie przemawia ani struktura akcjonariatu ani charakter i zakres prowadzonej działalności. W przypadku zmian powyższych okoliczności Emitent rozważy wprowadzenie tej zasady w życie

Zarząd i Rada Nadzorcza

II.Z.1. wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasady nie będą stosowane. W ocenie Emitenta kształtowanie sztywnych schematów podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków Zarządu jest niecelowe i może utrudnić realizowanie przez członków Zarządu ich obowiązków. Emitent rozważy jednak stosowanie tej zasady w przyszłości.

II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Zasada będzie stosowana z zastrzeżeniem, że wymóg zgody Rady Nadzorczej dotyczy tylko spółek konkurencyjnych. Emitent respektuje jednakże rekomendację II.R.3 (Pełnienie funkcji w zarządzie spółki stanowi główny obszar aktywności zawodowej członka zarządu. Dodatkowa aktywność zawodowa członka zarządu nie może prowadzić do takiego zaangażowania czasu i nakładu pracy, aby negatywnie wpływać na właściwe wykonywanie pełnionej funkcji w spółce. W szczególności członek zarządu nie powinien być członkiem organów innych podmiotów, jeżeli czas poświęcony na wykonywanie funkcji w innych podmiotach uniemożliwia mu rzetelne wykonywanie obowiązków w spółce.), przy czym pozostawia się członkom Zarządu ocenę, czy ewentualne inne aktywności, w szczególności pełnienie funkcji w organach spółek spoza grupy nie uniemożliwiają im rzetelnego wykonywania obowiązków w Spółce.

II.Z.8. Przewodniczący komitetu audytu spełnia kryteria niezależności wskazane w zasadzie II.Z.4.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasada nie jest obecnie stosowana, ponieważ Przewodniczący Rady Nadzorczej (Artur Olender) nie spełnia kryteriów niezależności określonych w załączniku II do Zalecenia Komisji z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) (2005/162/WE, Dz.U.UE L z dnia 25 lutego 2005 r.). Emitent podejmie starania celem wdrożenia tej zasady w przyszłości.

Systemy i funkcje wewnętrzne

III.Z.2. Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Zasady będą stosowane, przy czym Emitent wskazuje, że obecnie nie zostały wyodrębnione u Emitenta systemy kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance i funkcje audytu wewnętrznego, a obowiązki te wykonywane są przez inne służby wewnętrzne Emitenta i jego Grupy.

III.Z.4. Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Zasady będą stosowane, przy czym Emitent wskazuje, że obecnie nie zostały wyodrębnione u Emitenta systemy kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance i funkcje audytu wewnętrznego, a obowiązki te wykonywane są przez inne służby wewnętrzne Emitenta i jego Grupy.

Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

IV.R.2. jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

- ☐ transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- ☐ dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
- ☐ wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki:

Zasady i rekomendacja nie będą stosowane. Mając na uwadze koszty i ryzyka z tym związane oraz aktualną strukturę akcjonariatu, Emitent nie zdecydował się na chwilę obecną na transmitowanie obrad Walnego Zgromadzenia w czasie. W miarę upowszechniania się stosowania takich rozwiązań oraz zgłoszenia takiej potrzeby przez znaczącą liczbę akcjonariuszy, Emitent rozważy wprowadzenie tej praktyki w życie.

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasady i rekomendacja nie będą stosowane. Mając na uwadze koszty i ryzyka z tym związane oraz aktualną strukturę akcjonariatu, Emitent nie zdecydował się na chwilę obecną na transmitowanie obrad Walnego Zgromadzenia w czasie. W miarę upowszechniania się stosowania takich rozwiązań oraz zgłoszenia takiej potrzeby przez znaczącą liczbę akcjonariuszy, Emitent rozważy wprowadzenie tej praktyki w życie.

IV.Z.9. Spółka dokłada starań, aby projekty uchwał walnego zgromadzenia zawierały uzasadnienie, jeżeli ułatwi to akcjonariuszom podjęcie uchwały z należyтым rozeznaniem. W przypadku, gdy umieszczenie danej sprawy w porządku obrad walnego zgromadzenia następuje na żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy, zarząd lub przewodniczący walnego zgromadzenia zwraca się o przedstawienie uzasadnienia proponowanej uchwały. W istotnych sprawach lub mogących budzić wątpliwości akcjonariuszy spółka przekazuje uzasadnienie, chyba że w inny sposób przedstawi akcjonariuszom informacje, które zapewnią podjęcie uchwały z należyтым rozeznaniem.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Zasada będzie stosowana z zastrzeżeniem, że Emitent nie może zagwarantować, iż zawsze będzie w stanie przewidzieć, że dana uchwała wymaga uzasadnienia

Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Zasada będzie stosowana. Emitent wskazuje, że regulacje wskazane w powyższej zasadzie zawarte są w Regulaminach Rady Nadzorczej i Zarządu Emitenta. Emitent dołoży starań celem ich przeglądu oraz ewentualnego uszczegółowienia, mając na uwadze wypracowaną na bazie tej zasady praktykę rynkową.

Wynagrodzenia

VI.R.2. Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki:

Rekomendacja nie będzie stosowana, przy czym Emitent zaznacza, iż jego celem jest, by zarząd jego przedsiębiorstwem sprawowały osoby posiadające odpowiednie, wysokie kompetencje. Stąd ustalenie jednorodnej polityki wynagradzania w odniesieniu do Zarządu Emitenta i kluczowych menedżerów jest trudne i kłopotliwe, zważywszy zwłaszcza na fakt, że wynagrodzenie często jest uzależnione od trudnych do skwantyfikowania cech podmiotowych zatrudnianej osoby.

Pozyskanie osób z wysokimi kompetencjami do pracy na rzecz Emitenta i Grupy

Emitenta wymaga zapewnienia tym osobom odpowiedniego do ich kwalifikacji wynagrodzenia, a to przy ustalonej jednolitej polityce wynagradzania mogłoby skutkować ograniczeniem możliwości zatrudniania przez Emitenta takich osób. Z powyższych względów Emitent nie zdecydował się na wdrożenie tej rekomendacji. Emitent zaznacza przy tym, iż uchwałą z dnia 2 września 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ustaliło zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej Emitenta, a uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 1 września 2015 r. przyznano każdemu z członków Zarządu Emitenta miesięczne wynagrodzenie z tytułu powołania.

VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- ☐ ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- ☐ informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- ☐ informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- ☐ wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- ☐ ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Zasada będzie stosowana z zastrzeżeniem, że Emitent nie zdecydował się na publiczne udostępnianie tak szczegółowych informacji na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze, albowiem takie informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa, ich zachowanie jest istotne z punktu widzenia interesów Emitenta i Grupy Emitenta, a jednocześnie ich ujawnienie mogłoby naruszać prawnie chronione interesy członków zarządu, m.in. prawo do prywatności.

22.2. Kapitał zakładowy i akcjonariusze

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 256.059.440,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt sześć milionów pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta czterdzieści złotych) i dzieli się na 25.605.944 (dwadzieścia pięć milionów sześćset pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści cztery) akcje. Informacje na temat rodzaju, serii, liczby i wartości nominalnej akcji zawarte są w nocie 1.2 niniejszego sprawozdania. Na dzień 31 grudnia 2017r. Archicom S.A. była kontrolowana przez DKR Investment Sp. z o.o., która posiadała 55,59 % akcji spółki.

Informacja dotycząca akcjonariuszy, ze wskazaniem posiadanych przez nich akcji w kapitale zakładowym spółki Archicom S.A. oraz liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki została przedstawiona w tabeli zawartej w nocie 1.2 niniejszego sprawozdania.

22.3. Uprawnienia kontrolne

Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.

W 2016 roku w spółce Archicom S.A. nie było papierów wartościowych, z których wynikałyby specjalne uprawnienia kontrolne. W związku z powyższym nie wskazuje się posiadaczy takich papierów.

Jednocześnie wskazuje się, że akcje serii B1 w liczbie 6.207.502 są uprzywilejowane w ten sposób, że na każdą akcję serii B1 przypadają dwa głosy. 100% akcji serii B1 posiada akcjonariusz – spółka DKR Investment sp. z o.o.

22.3.1. Ograniczenia praw z akcji

Zgodnie ze Statutem Archicom SA zastawnik oraz użytkownik nie mogą wykonywać prawa głosu z akcji imiennej lub świadectwa tymczasowego, na której ustanowiono zastaw lub użytkowanie, chyba, że Zarząd Spółki wyrazi pisemną zgodę na wykonywanie prawa głosu. Akcjonariuszom – posiadaczom akcji imiennych przysługuje prawo pierwokupu zbywanych przez innych akcjonariuszy akcji imiennych. Akcjonariusz może zbyć akcje imienne Spółki osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że inni akcjonariusze nie wykonają prawa pierwokupu.

22.4. Walne zgromadzenie

Walne Zgromadzenie jest organem Spółki działającym w oparciu o przepisy ustawy kodeks spółek handlowych z dnia 15 września 2000r. postanowienia Statutu oraz Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia. Statut Spółki dostępny jest na stronie internetowej Spółki: www.archicom.pl.

Walne Zgromadzenie może być zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie winno odbyć się w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

Ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, ze wskazaniem porządku obrad, uprawnień przysługujących akcjonariuszom oraz projektami uchwał Spółka udostępnia na swojej stronie internetowej w zakładce raporty bieżące.

Walne Zgromadzenie jest władne do podejmowania wiążących uchwał, jeśli reprezentowane na nim jest więcej niż 30% kapitału zakładowego, o ile przepisy prawa nie wymagają większego kworum. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych na posiedzeniu, o ile przepisy prawa nie wymagają większej liczby głosów.

22.4.1. Zasady zmiany statutu

Zmiana statutu Archicom S.A. wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy o zmianie treści statutu oraz wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

22.4.2. Zarząd

23.5.1 Zasady powoływania, odwoływania Zarządu

Zgodnie ze Statutem Spółki członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Pierwszy Zarząd jest powoływany przez Założycieli Spółki, którzy ustalają również liczbę jego członków. Kadencja Zarządu trwa 5 (pięć) lat i jest wspólna. W przypadku powołania nowego członka Zarządu w trakcie trwania kadencji, jego mandat wygoda z dniem wygaśnięcia mandatów wszystkich członków Zarządu.

Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany. Członka Zarządu może również odwołać Walne Zgromadzenie.

23.5.2 Skład osobowy Zarządu

Zgodnie ze Statutem Spółki Zarząd składa się z 1 (jednego) do 7 (siedmiu) członków. Z pośród członków Zarządu mogą zostać wyłonieni Prezes Zarządu i Wiceprezesi. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza

W okresie od dnia 1 stycznia 2017r. do dnia 31 grudnia 2017r. Zarząd Archicom SA był pięcioosobowy i składał się z Prezesa Zarządu dwóch Wiceprezesów oraz dwóch członków Zarządu.

Wykaz osób wchodzących w skład Zarządu Spółki zawarty został w nocy 3 niniejszego sprawozdania.

23.5.3 Zasady działania Zarządu

Zarząd jest organem Spółki, działającym w oparciu o ustawę kodeks spółek handlowych, Statut Archicom SA oraz Regulamin Zarządu. Zarząd prowadzi sprawy Spółki, reprezentuje Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, a także w postępowaniu przed sądami oraz organami i urzędami państwowymi.

Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki niezastrzeżone przepisami prawa, Statutem lub uchwałą Walnego Zgromadzenia do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

W przypadku Zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń w imieniu Archicom S.A. upoważniony jest Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu, każdy z nich samodzielnie lub dwóch członków Zarządu działających łącznie lub jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.

Każdy członek Zarządu bez uprzedniej uchwały Zarządu ma prawo i obowiązek powadzenia spraw Spółki nieprzekraczających zakresu zwykłych czynności. Rada Nadzorcza może określić organizację Zarządu i zakres odpowiedzialności i kompetencji poszczególnych członków Zarządu w ramach Zarządu.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, o ile przepisy prawa nie wymagają większej liczby głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Uchwałą nr 3/07/2017 z dnia 17 lipca 2017r. Walne Zgromadzenie Archicom SA postanowiło zmienić Statut Spółki poprzez przyznanie Zarządowi Archicom SA upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 23.278.130 zł (dwadzieścia trzy miliony dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści złotych) w drodze jednego lub kilku podwyższeń. Zarząd został upoważniony także za zgodą Rady Nadzorczej do (i) pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego, (ii) określenia ceny emisyjnej akcji oraz (iii) wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne.

Zarząd spółki Archicom SA w ramach przyznanego mu upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego podjął w dniu 13.09.2017r. uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 232.781.310,00 zł do kwoty 256.059.440,00 zł tj. o kwotę 23.278.130,00 zł, w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 2.327.813 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 10,00 zł każda. Akcje serii F zostały zaoferowane w trybie subskrypcji prywatnej, a objęcie nastąpiło w drodze złożenia oferty przez Spółkę j jej przyjęcia przez oznaczonego adresata, przy czym oferta objęcia akcji została złożona nie więcej niż 149 adresatom.

22.4.3. Rada Nadzorcza

23.6.1. Zasady powoływania i odwoływania Rady Nadzorczej

Zgodnie ze Statutem Spółki członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.

Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 5 (pięć) lat i jest wspólna. Kadencja członków pierwszej Rady Nadzorczej trwa 3 (trzy) lata i jest wspólna.

Członek Zarządu, prokurent, likwidator, kierownik oddziału lub zakładu oraz zatrudniony w Spółce główny księgowy, radca prawny lub adwokat nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej. Powyższe ograniczenie stosuje się również do innych osób, które podlegają bezpośrednio członkowi Zarządu albo likwidatorowi oraz odpowiednio do członków Zarządu i likwidatorów spółki lub spółdzielni zależnej.

23.6.2. Skład osobowy Rady Nadzorczej

Zgodnie ze Statutem Spółki Rada Nadzorcza spółki publicznej składa się z 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej określa Walne Zgromadzenie. Przy czym w przypadku wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami Rada Nadzorcza będzie liczyć 5 (pięciu) członków.

W okresie od dnia 1 stycznia 2017r. do 9 stycznia 2017r. Rada Nadzorcza była czteroosobowa. W okresie od dnia 10 stycznia 2017r. do dnia 31 grudnia 2017r. Rada Nadzorcza Archicom SA była pięcioosobowa i składała się z Przewodniczącego oraz I i II Wiceprzewodniczącego oraz dwóch członków Rady Nadzorczej.

Wykaz osób wchodzących w skład Rady Nadzorczej Spółki zawarty został w nocy 3 niniejszego sprawozdania

23.6.3. Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza jest organem Spółki, działającym w oparciu o ustawę kodeks spółek handlowych, Statut Archicom SA oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swe obowiązki wyłącznie osobiście.

Rada Nadzorcza jest zwoływana w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. W wykonaniu swoich obowiązków może żądać od Zarządu i pracowników Spółki przedstawienia sprawozdań i wyjaśnień, dokonywać inspekcji majątku Spółki oraz badać jej księgi i dokumenty.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały we wszystkich sprawach, które są zastrzeżone do jej kompetencji na mocy Statutu i kodeksu spółek handlowych. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich członków Rady Nadzorczej i obecność co najmniej połowy z nich, w tym Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów oddanych w obecności przynajmniej połowy członków Rady. Przy równej ilości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może również podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

Posiedzenia Rady Nadzorczej w 2017 odbywały się regularnie, uczestniczyli w nich członkowie Zarządu. W 2017r. Rada Nadzorcza odbyła posiedzenia w dniach 21 lutego 2017r., 21 kwietnia 2017r. i 13 października 2017r. Poza posiedzeniami Rada Nadzorcza podejmowała uchwały także poprzez oddanie głosu na piśmie.

23.6.4. Komitety Rady Nadzorczej

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 13.10.2017r. został powołany Komitet Audytu, w skład którego weszli 3 (trzej) członkowie Rady Nadzorczej.

Artur Olender – Przewodniczący Komitetu Audytu

Marek Gabryjelski – członek Komitetu Audytu

Konrad Płochocki – członek Komitetu Audytu

Członkowie Komitetu Audytu spełniają kryteria niezależności w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017r., z tego jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w

zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, a drugi członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Emitent. Rada Nadzorcza przyjęła także Regulamin Komitetu Audytu.

Zadania Komitetu Audytu określa ustawa o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym oraz rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające decyzję Komisji 2005/909/WE.

Zasadniczym celem Komitetu Audytu jest wspieranie Rady Nadzorczej jako statutowego organu Spółki w wykonywaniu jej obowiązków kontrolnych i nadzorczych.

Do zadań Komitetu Audytu należy min. (i) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, (ii) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki, (iii) przedkładanie Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.

W celu realizacji swoich zadań Komitet Audytu może żądać udzielenia przez Spółkę stosownych wyjaśnień i informacji oraz przekazania dokumentów niezbędnych do wykonania przez Komitet jego zadań.

22.4.4. Polityka wynagrodzeń

23.7.1 Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Informacje na temat wynagrodzenia członków zarządu oraz Rady Nadzorczej Grupy Archicom zostały przedstawione w punkcie 31.3 i 31.4 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

23.7.2 Pozafinansowe składniki wynagrodzenia Członków Zarządu i kluczowej kadry menedżerskiej

Informacje na temat programu motywacyjnego, który obejmuje między innymi członków Zarządu przedstawione zostały w punkcie 15.3 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Archicom za rok 2017.

23.7.3. Warunki i wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Informacje na temat wynagrodzenia członków zarządu oraz Rady Nadzorczej Grupy Archicom zostały przedstawione w punkcie 31.3 i 31.4 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

23.7.4 Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia

Umowy zawarte z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej przewidują nie przewidują rekompensat w przypadku ich rezygnacji zwolnienia.

23.7.5 Stosowanie Polityki Różnorodności w odniesieniu do Zarządu i Rady Nadzorczej

Spółka nie stosuje szczególnie utworzonej Polityki Różnorodności w odniesieniu do Członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz kluczowych menadżerów. Powołanie poszczególnych osób na członków organów Spółki lub ich zatrudnienie na kluczowych stanowiskach zależy od decyzji właściwych organów Spółki (Walnego Zgromadzenia – w przypadku powoływania Rady Nadzorczej, Rady Nadzorczej – w przypadku powoływania Zarządu, Zarządu – w przypadku zatrudniania kluczowych menedżerów). Organy powołując lub zatrudniając daną osobę kierują się kwalifikacjami danych kandydatów. Stąd przyjęcie polityki różnorodności i jej realizacja nie zawsze będą możliwe. Spółka zapewnia przy tym, iż procedury selekcji kandydatów na stanowiska członków jej organów nie zawierają elementów, które mogłyby być uznane za dyskryminujące określone grupy osób.

23.7.6 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Informację o liczbie wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów odpowiednio w podmiotach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta zaprezentowane w punkcie 3.

23.7.8 Polityka w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej i innej o zbliżonym charakterze

Działając na rzecz społeczności lokalnej firma Archicom zrealizowała szereg projektów adresowanych do mieszkańców Wrocławia. W ramach sponsoringu społecznego spółka koncentruje się na wsparciu lokalnych społeczności, promocji kultury i sztuki oraz współudziale w projektach miejskich.

Archicom prowadzi działania charytatywne i społeczne w ustalonych obszarach adresując większość działań do dzieci i młodzieży oraz społeczności lokalnych. Do tej pory spółka podejmowała działania zarówno samodzielnie, jak i we współpracy z Fundacjami i Stowarzyszeniami. Wiedza, doświadczenie i znajomość potrzeb społeczności lokalnej dają Grupie możliwość optymalnego i racjonalnego podziału środków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społecznych. Deweloper doceniając potencjał miasta, w którym koncentruje się jego działalność, konsekwentnie działa na rzecz jego rozwoju, a kwestie związane z odpowiedzialnością oraz współpracą z otoczeniem traktuje w sposób priorytetowy i długofalowy. W ramach przyjętych kierunków działań z zakresu zaangażowania społecznego decyzje o udziale w wybranych inicjatywach podejmowane są przez jednostki biznesowe w zależności od uwarunkowań lokalnych i oparciu o finansowe zasady Grupy.

Inicjatywy społeczne Grupy Archicom skupiają się wokół następujących obszarów:

- wspieranie i rozwój młodych talentów w dziedzinie architektury, sztuki, sportu,
- wyzwalanie potencjału społecznego zwłaszcza w środowisku trudnych lub uboższych grup społecznych
- wspieranie społeczeństwa w celu wyrównywania szans
- uwrażliwianie społeczeństwa na kulturę i sztukę
- promowanie wśród społeczeństwa aktywności sportowych, także w ramach realizowanych inwestycji
- budowanie relacji z różnymi przedstawicielami społeczności, dialog na temat ważnych zagadnień branżowych, mikro- i makroekonomicznych
- dbanie o ład architektoniczny, inicjowanie debat z mieszkańcami i magistratem, tworzenie dobrych wzorców

Grupa Archicom od 10 lat jest Partnerem nagrody kulturalnej WARTO, której Idea jest wyróżnienie młodych, niezależnych twórców działających we Wrocławiu i na Dolnym Śląsku. Nagrody przyznawane są w 5 kategoriach (film, teatr, muzyka, literatura i sztuki wizualne). Poza cyklicznym partnerstwem Archicom funduje także dodatkową nagrodę publiczności o wartości 5 tys. zł. Uroczysta gala, która jest zwieńczeniem wydarzenia, to również okazja do integracji wrocławskiego środowiska artystycznego, biznesowego oraz przedstawicieli władz miasta.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców realizowanych inwestycji oraz sąsiadujących z nimi społeczności Archicom wspiera promowanie wybranych projektów w ramach Wrocławskiego Budżetowego. Decyzja o wsparciu dla wybranych inicjatyw związana jest z przyjętą strategią i misją firmy. Wśród decydujących o wyborze kwestii należy wymienić:

- podnoszenie jakości życia na osiedlu i w jego okolicy
- kształtowanie przyjaznych i bezpiecznych miejsc zamieszkania
- budowanie relacji pomiędzy lokalnymi społecznościami
- wspieranie aktywnego stylu życia.

Wsparcie Archicomu dla WBO odbywa się na różnych płaszczyznach, od wsparcia komunikacyjnego na stronach internetowych spółki, kanałach social mediowych, poprzez udzielanie informacji podczas indywidualnych spotkań z klientami, po wsparcie operacyjne.

23.7.9 Zatrudnienie

Informacje na temat zatrudnienia pracowników Grupy Archicom zostały przedstawione punkcie 31.6 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

22.4.5. Programy opcji menedżerskich

23.8.1 Obecnie obowiązujące programy akcji pracowniczych

Zasady programu akcji pracowniczych opisano w punkcie 15.3. Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Archicom S.A. za 2017 rok.

23.8.2 System kontroli programów akcji pracowniczych

Kontrolę nad programem motywacyjnym dla członków Zarządu Archicom S.A. oraz kluczowych menedżerów Archicom S.A. i Grupy Kapitałowej Archicom S.A. sprawuje Rada Nadzorcza.

Wskaźnikami, od których realizacji uzależnione będzie przyznanie osobom uprawnionym akcji w ramach programu, są:

- liczba mieszkań wprowadzonych do oferty przez podmioty Grupy w danym roku obrotowym, gdzie przez mieszkania wprowadzone do oferty rozumie się mieszkania, na które można zawierać umowy deweloperskie; -
- liczba sprzedanych mieszkań netto (z uwzględnieniem rezygnacji) przez podmioty Grupy w danym roku obrotowym, gdzie przez mieszkania sprzedane rozumie się mieszkania, na które została zawarta umowa deweloperska lub rezerwacyjna;
- wysokość osiągniętego zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację (EBITDA) wykazana w zbadanym przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki za dany rok obrotowy;
- realizacja przez osobę uprawnioną indywidualnych celów (warunków) określonych dla niej przez Radę Nadzorczą (dla osób uprawnionych będących członkami Zarządu) albo przez Zarząd (dla pozostałych osób uprawnionych).

Rada Nadzorcza określa w formie uchwały oczekiwane dla każdego roku obrotowego objętego programem wartości wskaźników, obowiązujące wartości prezentuje poniższa tabela.

Lp.	Nazwa wskaźnika	Symbol	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1	Oczekiwana liczba mieszkań wprowadzonych do oferty	AF	901	1.954	2.591
2	Oczekiwana liczba sprzedanych mieszkań netto	Bf	830	1.189	1.739
3	Oczekiwana wysokość osiągniętego zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację (EBITDA) w tys. Zł.	Cf	49 401	48.388	97.364

22.4.6. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową

Brak

22.4.7. System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Grupa Archicom posiada system kontroli wewnętrznej dbający o rzetelność i wiarygodność sprawozdań finansowych. Przygotowanie sprawozdania finansowego Spółki składa się z wielu etapów. Każdy etap jest kończony weryfikacją danych.

Grupa Archicom posiada własne procedury sporządzania sprawozdań finansowych, których celem jest zapewnienie kompletności i prawidłowości ujęcia wszystkich transakcji gospodarczych w danym okresie.

Grupa Archicom analizuje zmiany środowiska biznesowego pod kątem oceny ryzyk związanych z prowadzoną działalnością szczególnie pod kątem prawnym, podatkowym i operacyjnym.

22.4.8. Audytor

W dniu 01 grudnia 2016 roku podpisana została umowa pomiędzy Archicom S.A. a Grant Thornton Polska Sp. z o.o. SK dotycząca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017.

Wynagrodzenie audytora Grant Thornton Polska Sp. z o.o. SK i Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. SK zrzeszonych w Grant Thornton International Ltd.

	2017	2016
Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom SA, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania	19 000	20 000
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania	21 300	29 000
Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom S.A. za okres zakończony 31.03.2016, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania	0	18 500
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Archicom S.A., sporządzenie raportu z przeglądu	17 000	34 000
Badanie śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom S.A., wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania	18 000	0
Badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych z Grupy Archicom	136 200	114 400
Inne usługi poświadczające	0	3 200
Usługi doradztwa podatkowego	nd	nd
Inne usługi	123 162	129 500
suma	334 662	348 600

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
	Dorota Jarodzka-Śródka	Prezes Zarządu	
	Kazimierz Śródka	Wiceprezes Zarządu	
	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
	Paweł Ruszczak	Członek Zarządu	