

Sprawozdanie zarządu z działalności

ARCHICOM S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ
ARCHICOM S.A. ZA 2019 ROK

2019



Spis treści

1. Informacje ogólne	4
1.1 Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej.....	5
1.2 Struktura Grupy Kapitałowej.....	7
1.3 Zmiany w strukturze Grupy	11
1.4 Struktura kapitału zakładowego	15
1.5 Powiązania kapitałowe i organizacyjne z innymi podmiotami	17
1.6 Zmiany podstawowych zasad zarządzania	17
2. Działalność grupy kapitałowej	18
2.1 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej.....	19
2.2 Segmenty działalności	19
2.3 Produkty i usługi	22
2.4 Sprzedaż	22
2.5 Projekty deweloperskie w realizacji.....	24
2.6 Bank gruntów	29
3. Sytuacja finansowa grupy kapitałowej	30
3.1 Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat	31
3.2 Koszty działalności	34
3.3 Wybrane dane z bilansu	35
3.4 Wskaźniki finansowe i niefinansowe	38
3.5 Analiza rentowności Grupy	40
3.6 Opis pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym.....	42
3.7 Sytuacja majątkowa i finansowa spółki Archicom S.A.	42
4. Informacje dodatkowe dotyczące oceny finansowej grupy	45
4.1 Umowy kredytowe	46
4.2 Wykupy i emisje obligacji	47
4.3 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	48
4.4 Udzielone i otrzymane pożyczki.....	49
4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje	56
4.6 Lokaty kapitałowe, inwestycje kapitałowe.....	58
4.7 Akcje własne	58
4.8 Postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne	59
4.9 Pozostałe istotne zdarzenia i umowy	59
4.10 Pozostałe istotne zdarzenia i umowy po zakończeniu roku obrotowego	61
4.11 Transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	64
4.12 Czynniki i zdarzenia nietypowe	64
4.13 Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	65
4.14 Uprawnienia kontrolne	65
5. Perspektywy rozwoju grupy kapitałowej	66
5.1 Czynniki istotne dla rozwoju Grupy.....	67
5.2 Perspektywy rozwoju segmentów	70
5.3 Perspektywy rozwoju rynków	72
5.4 Otoczenie rynkowe (konkurencyjne)	77
5.5 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom S.A.	80
5.6 Cele i plany na rok 2020.....	85
5.7 Ocena możliwości zamierzeń inwestycyjnych	87
6. Ład korporacyjny	88
6.1 Zbiór zasad ładu korporacyjnego	89
6.2 Odstępstwa od przyjętych zasad ładu korporacyjnego.....	89
6.3 Walne Zgromadzenie	93
6.4 Organy zarządcze i nadzorcze.....	94
6.5 Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających.....	97
6.6 Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego	98
6.7 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.....	100
6.8 Polityka wynagrodzeń.....	106
6.9 Informacje dot. umowy z firmą audytorską.....	107
6.10 Akcje Emitenta oraz udziały i akcje podmiotów powiązanych w posiadaniu osób z organów Zarządczych i Nadzorczych.....	108
6.11 Oświadczenie Zarządu.....	109



5 miast

2800 lokali w budowie

**Perspektywiczny bank
ziemi na 7000 lokali**

A photograph of a large, multi-story red brick building with many windows, likely a historic industrial building repurposed as modern housing. It is surrounded by greenery and a street with cars and pedestrians.

**Grupa
z tradycjami**

508 mln zł przychodów

98 mln zł zysku



01

INFORMACJE OGÓLNE

1.1 Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej



Głównym przedmiotem działalności Grupy Archicom jest projektowanie, realizacja i sprzedaż lokali mieszkalnych oraz usługowych na rynku ogólnopolskim.

Głównym przedmiotem działalności Grupy Archicom (dalej „Grupa”) jest projektowanie, realizacja i sprzedaż lokali mieszkalnych oraz usługowych na rynku ogólnopolskim. Drugim filarem działalności jest realizacja, komercjalizacja i sprzedaż budynków biurowych.

Grupa Archicom zarządza całym procesem inwestycyjnym zarówno w zakresie działalności mieszkaniowej, jak i komercyjnej. Model biznesowy Grupy polega na samodzielnym pozyskiwaniu gruntów, opracowaniu koncepcji projektów przez autorskie biuro projektowe, realizacji inwestycji w ramach własnych struktur generalnego wykonawstwa lub zewnętrznych GW, a w przypadku segmentu komercyjnego komercjalizacji budynków biurowych i ich finalnej sprzedaży. Realizowane przez Grupę założenia urbanistyczne, zarówno wieloetapowe osiedla społeczne, jak i kameralne inwestycje, powstają w oparciu o autorską filozofię zamieszkiwania. Kluczowym wyróżnikiem Grupy oraz istotną przewagą konkurencyjną jest własne biuro architektoniczne: Archicom Studio Projekt sp. z o.o.– sp. k., z którego blisko 35 lat temu powstał Archicom.

Grupa Archicom pod względem sprzedaży jest wieloletnim liderem wrocławskiego rynku mieszkaniowego, plasującym się wśród 6. największych graczy w Polsce. Przejęcie przez wrocławską spółkę w 2017 r. spółki pod firmą mLocum umożliwiło ekspansję Grupy na rynek ogólnopolski, skala działalności poszerzyła się o nowe rynki – Łódź, Poznań, Trójmiasto i Kraków. Strategia biznesowa Grupy zakłada umacnianie pozycji poza rodzimym rynkiem oraz dywersyfikację portfela produktowego w zakresie oferowanych standardów mieszkań oraz obecność w zróżnicowanych lokalizacjach.

Aktualna oferta Grupy to 16 inwestycji rozlokowanych w pięciu miastach Polski. Największa oferta skupiona jest we Wrocławiu, przy czym zabezpieczono bank ziemi na ponad 7000 lokali, z czego prawie połowa obejmuje inne miasta w Polsce.

Charakterystycznymi dla spółki i najbardziej rozpoznawalnymi projektami w portfelu są osiedla społeczne. To kompletne, wieloetapowe założenia urbanistyczne, które uwzględniają szeroki dostęp do infrastruktury usługowej, handlowej oraz rekreacyjnej (m.in. kluby fitness, boiska, mariny nadrzeczne, kluby mieszkańca, ścieżki rowerowe: Olimpia Port, Słoneczne Stabłowice, Cztery Pory Roku i Księżno). Projekty premium ulokowane są w prestiżowych lokalizacjach – *Planty Racławickie* w sercu Krzyków, lofty i apartamenty w rewitalizowanej tkance śródmiejskich Browarów Wrocławskich, apartamenty *River Point* w centrum miasta z dostępem do Odry oraz apartamenty waterfront w dynamicznie rozwijającej się dzielnicy nad Odrą *Olimpia Port*. W Łodzi w ofercie dostępny jest obecnie projekt *Ogrody Poleskie*, a grunty zabezpieczone są na realizację kolejnych blisko 900 lokali. W ofercie poznańskiej znajdują się kolejne etapy osiedla *Przylesie Marcelin*, a bank gruntów pozwala na realizację blisko 1300 lokali.

Drugim kluczowym segmentem działalności Grupy Archicom jest rynek komercyjny. Strategia na najbliższe lata zakłada umacnianie pozycji w tym obszarze. Do tej pory spółka zrealizowała sześć biurowców, pięć z nich zostało sprzedanych polskim i zagranicznym funduszom, a jeden znajduje się nadal w portfolio Grupy. Obecnie finalizowana jest realizacja kompleksu biurowego klasy A w centrum Wrocławia, o łącznej powierzchni ok. 24 000 GLA. W jego skład wchodzi budynek City One i City 2. Biurowiec City One objęty został w lutym 2020r. przedwstępną umową sprzedaży.

W 2019 roku Grupa osiągnęła rekordowe wyniki sprzedaży i przekazania.

SPRZEDAŻ

1 462 lokale

co stanowi **6% więcej** w stosunku do 2018 roku.

LICZBA PRZEKAZAŃ

1 382 lokali

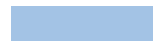
czyli o **4% więcej** od 1 329 aktów zawartych w 2018 roku.





1.2 Struktura Grupy Kapitałowej

Poniżej przedstawiono strukturę Grupy wraz z podaniem nazw i siedziby poszczególnych podmiotów zależnych oraz procentowego udziału Podmiotu w ich kapitale.



Podmioty zależne Archicom S.A. na dzień 31 grudnia 2019

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Spółki Zależne				
Archicom Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 35.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 8.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,80% bezpośrednio; 99,20% 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 Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszwice sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszwice 1 sp. z o.o.	Wrocław			Kapitał zakładowy: 532.400 zł.

		KRS: 0000725093	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%).
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	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000724881	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (90%).
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000759742	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000761499	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725878	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000726003	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.003.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,95%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,05%).
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000777643	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000777145	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000748433	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745397	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 15 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).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000749043	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000750281	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
	Wrocław			Kapitał zakładowy: 10.000 zł.

Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.		KRS: 0000746441	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000768227	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio	Kapitał zakładowy: 551.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90,75%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,18%), Archicom Holding sp. z o.o. (9,07%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Marina 1 S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).
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 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	99,96% bezpośrednio; 0,04% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.400.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.399.000 zł).
Archicom Loft Platinum sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000270060	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Loft Platinum sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. w likwidacji	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	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina 3 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Marina sp. z o.o. – 3 – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000776919	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 500.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722075	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725986	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (96,01%) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (3,99%).
TN Stąbłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725250	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.134.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,58%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (0,42%).
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. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
	Wrocław			Kapitał zakładowy: 883.850 zł.

Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.		KRS: 0000725430	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio	Kapitał zakładowy: 56.000 zł. Udziałowcy: Spółka (26,96%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73,04%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o. (dawniej: Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000763144	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722286	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (13,79%).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 77.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% 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	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 67.000 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 10 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 10 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Alfona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Residential sp. z o.o. – S.K.A. (100%).
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	79,99% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (79,99%), pozostali (20,01%).
Spółki Współkontrolowane				
Karpacka Invest sp. z o.o. *	Łódź	KRS: 0000802885	40,00% współzależna pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.000.000 zł. Udziałowcy: Archicom Polska S.A. (50%), Zakłady Chemiczne "Organika" S.A. (50%).

Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, jednostka współzależna pośrednio konsolidowana jest metodą praw własności

1.3 Zmiany w strukturze Grupy

Opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn.

W okresie objętym sprawozdaniem tj. od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. w strukturze Grupy Archicom doszło do następujących zmian:

Przekształcenia spółek

- przekształcenie spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k. w spółkę pod firmą Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Loft Platinum sp. z o.o. – sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Marina sp. z o.o. – 3 - sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Marina 3 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej



**Struktura
Grupy
zmienia się
wraz z jej
rozwojem.**

Podwyższenia i obniżenia kapitału

- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Archicom Residential sp. z o.o. z kwoty 5.000,00 zł do kwoty 35.000,00 zł poprzez ustanowienie 600 nowych udziałów– przyczyna zmiany: dokapitalizowanie spółki
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Archicom Asset Management sp. z o.o. z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 67.000,00 zł poprzez ustanowienie 17 nowych udziałów– przyczyna zmiany: dokapitalizowanie spółki
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Archicom Investment sp. z o.o. z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 77.000,00 zł poprzez ustanowienie 27 nowych udziałów– przyczyna zmiany: dokapitalizowanie spółki
- podwyższono wkład komandytariusza w spółce pod firmą Archicom Studio Projekt sp. z o.o. z kwoty 99.000,00 zł do kwoty 2.399.000,00 zł– przyczyna zmiany: dokapitalizowanie spółki
- podwyższono wkład komandytariusza w spółce pod firmą Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. z kwoty 486.000,00 zł do kwoty 10.486.000,00 zł– przyczyna zmiany: dokapitalizowanie spółki
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Bartoszowice 1 sp. z o.o. z kwoty 472.400,00 zł do kwoty

532.400,00 zł poprzez ustanowienie 1.200 nowych udziałów– przyczyna zmiany: dokapitalizowanie spółki

- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Archicom Residential 2 sp. z o.o. z kwoty 5.000,00 zł do kwoty 8.000,00 zł poprzez ustanowienie 60 nowych udziałów– przyczyna zmiany: dokapitalizowanie spółki
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Space Investment sp. z o.o. z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 56.000,00 zł poprzez ustanowienie 120 nowych udziałów– przyczyna zmiany: dokapitalizowanie spółki

- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Bartoszowice sp. z o.o. w likwidacji z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 51.500,00 zł poprzez ustanowienie 3 nowych udziałów– przyczyna zmiany: dokapitalizowanie spółki
- obniżono kapitał zakładowy w spółce pod firmą TN Stabłowice 1 sp. z o.o. z kwoty 4.790.200,00 zł do kwoty 2.134.050,00 zł poprzez umorzenie 53.123 udziałów – przyczyna zmiany: wyrównanie deficytu bilansowego

Otwarte likwidacje

- otwarto likwidację spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- otwarto likwidację spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Marina sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Marina 1 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Marina 2 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- otwarto likwidację spółki pod firmą TN Stabłowice sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- otwarto likwidację spółki pod firmą Bartoszowice sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Byczyńska sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Jagodno sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Loft Platinum sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej

Zakończone likwidacje

- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. w likwidacji – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą TN Stabłowice sp. z o.o. w likwidacji – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Marina sp. z o.o. w likwidacji – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej– przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej



**Realizacja
projektów w
formule spółek
celowych
zmniejsza
ryzyko Grupy.**

- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Marina 1 sp. z o.o. w likwidacji – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Marina 2 sp. z o.o. w likwidacji – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- wykreślono z KRS bez przeprowadzania likwidacji spółkę pod firmą Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. Faza IV – sp. k. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej



Pozostałe zmiany

- spółka pod firmą Archicom Marina 1 sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komplementariusza w spółce pod firmą Archicom Marina 1 sp. z o.o. – S.K.A. – przyczyna zmiany: prowadzone czynności likwidacyjne
- uchylono likwidację spółki pod firmą Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. w likwidacji – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- spółka pod firmą Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komplementariusza w spółce pod firmą Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k. – przyczyna zmiany: prowadzone czynności likwidacyjne
- zmieniono firmę spółki Archicom Marina 1 sp. z o.o. – S.K.A. na Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Marina 1 S.K.A. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- zmieniono firmę spółki Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k. na Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 15 sp. k. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej
- spółka pod firmą Archicom Marina sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Marina 3 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: prowadzone czynności likwidacyjne
- spółka pod firmą Bartoszowice sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Bartoszowice 1 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: prowadzone czynności likwidacyjne
- spółka pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale

zakładowym spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o. – przyczyna zmiany: prowadzone czynności likwidacyjne

- spółka pod firmą Archicom Byczyńska sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: prowadzone czynności likwidacyjne
- spółka pod firmą Archicom Marina 2 sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Marina 5 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: prowadzone czynności likwidacyjne
- spółka pod firmą Archicom Loftly Platinum sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Loftly Platinum 1 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: prowadzone czynności likwidacyjne
- spółka pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale

zakładowym spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o. – przyczyna zmiany: prowadzone czynności likwidacyjne

- spółka pod firmą Archicom Marina sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Marina 4 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: prowadzone czynności likwidacyjne
- spółka pod firmą TN Stabłowice sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą TN Stabłowice 1 sp. z o.o. – przyczyna zmiany: prowadzone czynności likwidacyjne
- zawiązano spółkę pod firmą Karpacka sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, w której 50% udziałów objęła spółka pod firmą Archicom Polska S.A. z siedzibą w Łodzi – przyczyna zmiany: nowa spółka celowa pod inwestycję
- zmieniono firmę spółki Karpacka sp. z o.o. na Karpacka Invest sp. z o.o. – przyczyna zmiany: reorganizacja Grupy Kapitałowej



1.4 Struktura kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Spółki Archicom S.A. wynosi **257.422.980,00 zł** i dzieli się na 25.742.298 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym:

Liczba akcji		Seria
130.200 (sto trzydzieści tysięcy dwieście)	zwykłe akcje na okaziciela	A
6.207.502 (sześć milionów dwieście siedem tysięcy pięćset dwie)	uprzywilejowane akcje imienne	B1
10.801.821 (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden)	zwykłe akcje na okaziciela	B2
1.481.982 (jeden milion czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa)	zwykłe akcje na okaziciela	C
1.000 (jeden tysiąc)	zwykłe akcje na okaziciela	D
4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć)	zwykłe akcje na okaziciela	E
2.327.813 (dwa miliony trzysta dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzynaście)	zwykłe akcje na okaziciela	F
136.354 (sto trzydzieści sześć tysięcy trzysta pięćdziesiąt cztery)	zwykłe akcje na okaziciela	G

25 742 298
akcji Spółki,
z czego
6 207 502 to akcje
imienne
uprzywilejowane

Na dzień publikacji sprawozdania nie wpłynęły do Spółki informacje o umowach mogących skutkować zmianą struktury akcjonariatu.



543 440 tys. zł

Kapitały własne Grupy Archicom S.A. na dzień 31.12.2019

491 046 tys. zł

Kapitały własne Grupy Archicom S.A. na dzień 31.12.2018

Lista akcjonariuszy Archicom S.A. na dzień 31 grudnia 2019

Struktura akcjonariatu Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania – zgodnie z wiedzą Spółki

Posiadacz akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
stan na 31.12.2019				(%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,3%	20 442 003	64,0%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,2%	8 026 999	25,1%
seria: B1	6 207 502	24,1%	12 415 004	38,8%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,8%	4 843 950	15,1%
Aviva OFE	2 540 000	9,9%	2 540 000	8,0%
Pozostali (akcjonariusze posiadający poniżej 5% głosów na WZ)	4 123 847	16,0%	4 123 847	12,9%
RAZEM:	25 742 298	100,0%	31 949 800	100,0%

W marcu 2020 Spółka ogłosiła przegląd opcji strategicznych. W efekcie tego procesu może zostać wybrany partner strategiczny, którego pozyskanie będzie prowadzić do zmiany akcjonariatu Spółki (opisano szerzej w punkcie 4.10 – Istotne zdarzenia po dniu bilansowym).

1.5 Powiązania kapitałowe i organizacyjne z innymi podmiotami

Spółka jest powiązana ze Spółkami Grupy Kapitałowej Archicom, która stanowi zbiór spółek związanych z działalnością deweloperską w segmentach mieszkaniowym i biurowym. W skład Grupy Archicom wchodzi spółki celowe i zależne od Spółki w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które podlegają konsolidacji w ramach sprawozdania finansowego Spółki.

29 lipca 2019 r. jednostka zależna Archicom Polska S.A. oraz Zakłady Chemiczne „Organika” S.A. podpisały Umowę Joint Venture oraz utworzyły wspólne przedsięwzięcie w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, tj. Karpacka Invest sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Wspólne przedsięwzięcie zostało powołane na potrzeby wspólnej realizacji inwestycji mieszkaniowej w Łodzi obejmującej budowę ok. 1100 lokali mieszkalnych. Łączna wysokość wkładów kapitałowych wniesionych przez Archicom Polska S.A. oraz Zakłady Chemiczne „Organika” S.A. docelowo wyniesie 30 mln zł oraz dodatkowo Umowa Joint Venture przewiduje, że Archicom Polska S.A. udzieli spółce pożyczek, a maksymalne zaangażowanie w tym zakresie to 17,5 mln zł. Umowa Joint Venture przewiduje również, że wspólnicy uzyskają taką samą stopę zwrotu z kapitału zaangażowanego w przedsięwzięcie. W związku ze zobowiązaniem Archicom Polska S.A. do udzielania pożyczek spółce celowej, udziały Archicom Polska S.A. będą uprzywilejowane w zakresie dywidendy w ten sposób, że Archicom Polska S.A. będzie posiadała prawo do 59 % kwoty dywidendy (dywidenda uprzywilejowana), a Zakłady Chemiczne „ORGANIKA” S.A. będzie posiadała prawo do 41 % kwoty dywidendy. Wskaźniki udziału w dywidendzie mogą ulec zmianie w przypadku niższego zaangażowania Archicom Polska S.A. z tytułu pożyczek, aniżeli pierwotnie zakładana kwota 17,5 mln zł. W dniu 18 września 2019 zmianie uległa nazwa spółki na Karpacka Invest Sp. z o.o. (wcześniej Karpacka sp. z o.o.).

W ocenie Zarządu Grupy Archicom, po przeprowadzonej analizie zapisów Umowy Joint Venture oraz umowy spółki w kontekście zapisów MSSF 10 i MSSF 11, jednostka ujmowana będzie w sprawozdaniu Grupy metodą praw własności.

1.6 Zmiany podstawowych zasad zarządzania

W 2019 roku i obecnie prowadzony jest w Grupie Projekt Archicom 20_20. Celem projektu jest dostosowanie modelu organizacyjnego do wyjątkowego charakteru Grupy, długoterminowa zmiana kultury organizacyjnej, udoskonalenie procesów, w tym deweloperskiego i obsługi klienta, integracja wybranych funkcji ze spółką zależną Archicom Polska S.A. oraz dalszy rozwój technologiczny.

Projekt nie jest jeszcze ukończony, ale wiele z jego inicjatyw zostało już przeprowadzonych, w tym:

- Zmiany w strukturze organizacyjnej spółek operacyjnych Grupy, których celem jest zwiększenie sprawności zarządzania i efektywności realizacji podstawowych procesów.
- Udoskonalenie procesu deweloperskiego prowadzące do skrócenia procesu projektowego oraz do skrócenia cyklu realizacji inwestycji mieszkaniowej.





02

DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

2.1 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Grupa Archicom prowadzi swoją działalność w dwóch podstawowych segmentach: mieszkaniowym i komercyjnym.

2.2 Segmenty działalności

SEGMENT MIESZKANIOWY

W segmencie mieszkaniowym Archicom posiada zarówno kameralne inwestycje, jak również wieloetapowe osiedla społeczne o ugruntowanej pozycji rynkowej. Oferta Grupy jest zdywersyfikowana pod względem lokalizacji (obecność we wszystkich dzielnicach Wrocławia oraz w 4 innych dużych miastach Polski), standardów (popularny, apartamentowy, premium) oraz struktury lokali dedykowanej do różnych grup docelowych.

W ramach inwestycji mieszkaniowych realizowane są także lokale usługowe na sprzedaż

W 2019 roku Grupa Archicom posiadała w swoim portfolio następujące projekty w podziale na metropolie:

Wrocław: Olimpia Port, Browary Wrocławskie, Cztery Pory Roku, River Point, Planty Racławickie, Słoneczne Stabłowice, Czwarty Wymiar, Księżno, Akacje Zakątek, Forma, Młodnik, Awipolis,

Łódź: Łąkowa, Poleskie Ogrody

Poznań: Przylesie Marcelin

Gdynia: Rozewska

SEGMENT KOMERCYJNY

W segmencie komercyjnym Grupa Archicom realizuje projekty biurowe i usługowe. Realizowany jest obecnie kompleks City Forum w centralnej lokalizacji o łącznej powierzchni 24.000 GLA z prestiżową certyfikacją na poziomie LEED Gold. Pierwszy z biurowców - City One o powierzchni ok. 12.000 m2 objęty jest przedwstępną umową sprzedaży. Komerccjalizacja w momencie zawarcia transakcji wynosiła ponad 90%, z czego 40% powierzchni zostało przekazanej najemcom.



**Wieloetapowe
kompleksowe
osiedla
społeczne są
wizytówką Grupy
Archicom.**

2.2.1 KONTRAHENCI

Odbiorcy Grupy Archicom

Segment mieszkaniowy

Docelową grupę klientów w segmencie mieszkaniowy stanowią osoby fizyczne dokonujące zakupów w celach zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, jak i w celach inwestycyjnych. Sprzedaż prowadzona jest głównie w oparciu o własne struktury sprzedaży oraz w mniejszym stopniu poprzez pośredników nieruchomości. Przy współpracy z partnerami zewnętrznymi Grupa zapewnia kompleksową obsługę na różnym etapie procesu zakupowego, m.in. doradztwo kredytowe i wykończenia mieszkań pod klucz. Oferta lokali jest zdywersyfikowana pod względem lokalizacji, standardu, metrażu i cen, co pozwala dotrzeć do odbiorców indywidualnych w ramach wszystkich segmentów rynkowych, co ogranicza ryzyko uzależnienia od jednej grupy docelowej.

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.

Archicom zapewnia klientom różnorodną ofertę mieszkań.

Segment komercyjny

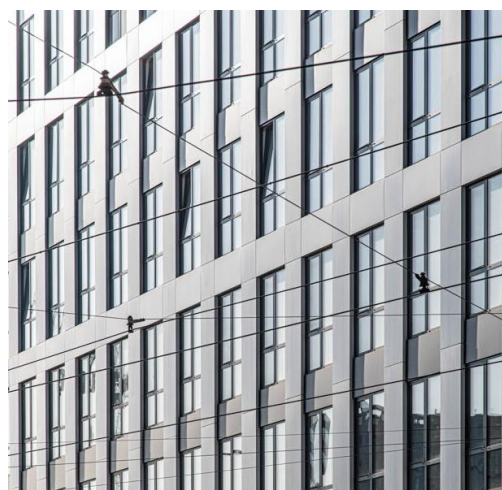
Model biznesowy Grupy polega na samodzielnym pozyskiwaniu gruntów (zakup działki), przygotowaniu projektu, realizacji inwestycji (budowa) oraz komercjalizacji własnymi strukturami przy wsparciu pośredników komercyjnych. Aktywne zarządzanie wynajmem odbywa się w celu podniesienia wartości obiektu. Przy uzyskaniu satysfakcjonującego poziomu wynajmu (min. 75% i przy założeniu zaawansowania rozmów na pozostałe 25%), Grupa wychodzi ze sprzedażą skomercjalizowanego projektu na rynek do krajowych i globalnych funduszy inwestycyjnych.

Pierwszy etap biurowca City Forum – City One otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie w dniu 28 marca 2019 roku.

Budynek jest wynajęty w blisko 60 proc., a blisko 30 proc. biur objęta jest listem intencyjnym. Wśród głównych najemców znaleźli się Ten Square Games, Epam, Travelplanet.pl, NOTUS Finanse, Connect Lunch Bar. W związku z zadowalającym poziomem komercjalizacji budynku City One Zarząd podjął decyzję o rozpoczęciu komercjalizacji kolejnego etapu - City 2 - gdzie na powierzchnię ponad 2200 mkw podpisano kolejny list intencyjny.

Działalność w ramach Grupy

W ramach prowadzonej działalności Grupy grupą odbiorców i dostawców są również spółki z Grupy.



Generalny wykonawca w strukturach Grupy.

Dostawcy Grupy Archicom

W strukturach Grupy Archicom funkcjonuje podmiot pełniący funkcje generalnego wykonawcy wszystkich realizowanych projektów. Podmiot ten ma wieloletnie doświadczenie i wysoko wykwalifikowaną kadrę, co pozwala optymalizować produkcję i minimalizować ryzyko.

Grupa realizuje inwestycje siłami własnymi, a także przy współpracy z generalnymi podwykonawcami. Dzięki takiej strukturze minimalizowane są ryzyka.

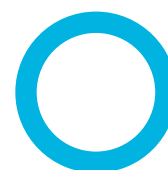
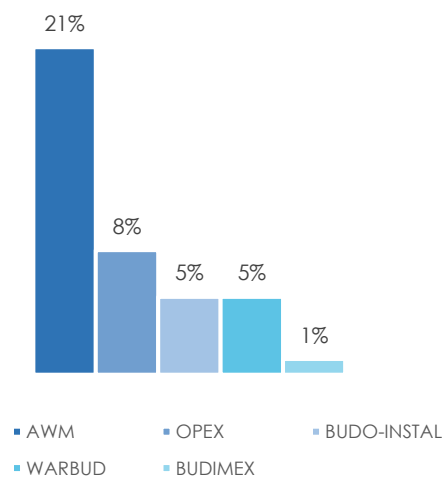
Generalnymi podwykonawcami Grupy są firmy budowlane realizujące inwestycje mieszkaniowe i komercyjne. Proces ich wyłaniania opiera się na analizie wskaźników ekonomicznych oraz referencji zarówno z rynku jak i z dotychczasowej współpracy, a także wszelkich aspektów pozwalających sprawnie i terminowo doprowadzić projekt do fazy przekazania lokali klientom końcowym.

Generalni podwykonawcy	Udział zleceń dla wykonawców w przychodach Grupy Archicom w 2019r.
AWM	21%
OPEX	8%
BUDO-INSTAL	5%
WARBUD	5%
BUDIMEX	1%

Wyżej wymienieni dostawcy (generalni podwykonawcy) nie są powiązani kapitałowo z Grupą Archicom.



Udział zleceń dla wykonawców w przychodach Grupy Archicom w 2019r.



2.3 Produkty i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem była sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych, która wyniosła 500,5 mln zł i stanowiła 98,5 % przychodów. Przychody z segmentu komercyjnego (wynajmu powierzchni biurowej) wyniosły 4,7mln zł i stanowiły 0,93% przychodów ze sprzedaży. Pozostała działalność Grupy stanowiła 0,57% przychodów, czyli 2,9 mln zł.

Oprócz tego Grupa osiąga znaczne zyski ze sprzedaży wybudowanych i skomercjalizowanych przez siebie biurowców (opis transakcji sprzedaży budynków biurowych w punktach 4.9 oraz 4.10)

Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży, w tym:	508 187	484 474	100,0%	100,0%
działalność deweloperska	500 530	476 472	98,5%	98,3%
działalność komercyjna	4 737	6 918	0,9%	1,4%
pozostałe	2 920	1 084	0,6%	0,2%

2.4 Sprzedaż

W omawianym okresie Grupa Archicom osiągnęła rekordowe w historii wyniki sprzedażowe, utrzymując kolejny rok z rzędu pozycję lidera na rodzimym rynku wrocławskim. Otoczenie makroekonomiczne umożliwiło klientom akceptowanie kolejnych podwyżek cenowych w minionym roku, co przełożyło się na uzyskiwanie wyższych marż na wybranych projektach. Filarami strategii Grupy są dywersyfikacja oferty sprzedażowej pod kątem lokalizacji, ceny i struktury mieszkań, ciągłe podnoszenie jakości oferowanych produktów i dbałość o satysfakcję klienta. Rozwijana jest również kategoria usług komplementarnych, których przykładem może być wprowadzenie do oferty mieszkań wykończonych czy Klub Klienta Zadomowieni oferujący nabywcom zniżki do 30% na urządzenie wnętrz.

Największy udział w strukturze sprzedaży Grupy miały wrocławskie osiedla społeczne, zajmujące nieprzerwanie ugruntowaną pozycję w świadomości konsumentów i będące znakiem rozpoznawczym firmy. W tej Grupie inwestycji znalazło się kompleksowe osiedle Olimpia Port, Cztery Pory Roku i Słoneczne Stąbłowice. Znaczący udział w wynikach miała też inwestycja Łąkowa w Łodzi, której następcą w portfelu Grupy jest dziś projekt Poleśkie Ogrody. Perspektywiczny pod względem rosnącego popytu wydaje się rynek poznański, który był zdecydowanym liderem rocznej sprzedaży w 2019. Inwestycja Archicomu Przylesie Marcecin była jednym z beneficjentów tej sytuacji. Istotną rolę w osiągniętych wynikach sprzedaży odegrał projekt Browarów Wrocławskich, który wyróżnia się szeroką ofertą lokali o zróżnicowanym charakterze. Projekt ten jest też mocno rozpoznawany wśród wrocławian ze względu na sentyment do historycznego obiektu Browaru Piast oraz doskonałą lokalizację w Śródmieściu tuż nad samą Odrą. Klienci inwestycyjni zainteresowani byli kompaktowymi lokalami, o funkcjonalnych układach w dobrze skomunikowanych lokalizacjach. Takim preferencjom odpowiadała głównie inwestycja Forma (Wrocław, Psie Pole). Zakupy za gotówkę stanowiły blisko 30%. Decyzje zakupowe są w Grupie analizowane w dłuższej perspektywie czasowej. Prowadzone są badania preferencji mieszkaniowych, jak i satysfakcji po zakupie nieruchomości. Własne analizy wspierane są badaniami publikowanymi przez podmioty zewnętrzne,

dotyczącymi stylu życia współczesnych mieszkańców miast. Wnioski zestawiane z monitoringiem rynku, czynnikami makroekonomicznymi, trendami, siłą nabywczą, pozwalają na podaż oferty dostosowanej do panujących na rynku oczekiwań i możliwości. Budowanie wieloetapowych osiedli pozwala korzystać z eksperckiej wiedzy mieszkańców i rozwijać infrastrukturę osiedlową zgodnie z potrzebami lokalnych społeczności.

W pierwszym kwartale 2020 roku Grupa sprzedała 293 lokale. W dwóch pierwszych miesiącach odnotowano wyniki sprzedażowe powyżej zakładanego planu. Na ostateczny wynik istotny wpływ miało jednak spowolnienie spowodowane sytuacją rynkową związaną z koronawirusem. Zarząd cały czas obserwuje, jaki wpływ będą miały najbliższe wydarzenia na popyt.

Szczegółowe zestawienie sprzedanych lokali na dzień 31 marca 2020r. przedstawia poniższa tabela.

	INWESTYCJA MIESZKANIOWA	2019	Q1 2020
WROCLAW	Cztery Pory Roku	154	42
	Olimpia Port	221	58
	Róży Wiatrów	23	2
	Słoneczne Stabłowice	113	16
	Młodnik	20	3
	Księżno	72	7
	River Point	54	8
	Forma	189	16
	Browary Wrocławskie	120	40
	Czwarty Wymiar	42	8
	Awipolis	52	37
	Planty Racławickie	56	-2
	Akacyjny Zakątek	19	6
POZNAŃ	Marcelin IIB	42	12
	Marcelin IV	66	11
TRÓJMIASTO	Rozewska	20	2
LÓDŹ	Łąkowa	112	
	Poleskie Ogrody	9	20
WARSZAWA	Park Mokotów D1	1	
	Trzy Korony	3	
MIESZKANIA		1428	286
LOKALE UŻYTKOWE		34	7
RAZEM		1462	293

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku przekazano klientom aktami notarialnymi 1 382 lokali. W Q1 2020 roku liczba ta wyniosła 502 przekazania aktami. W odniesieniu do zakładanych planów przekazaniowych minimum 1400 lokali stanowi to 36%.



2.5 Projekty deweloperskie w realizacji

WROCLAW

BROWARY WROCLAWSKIE

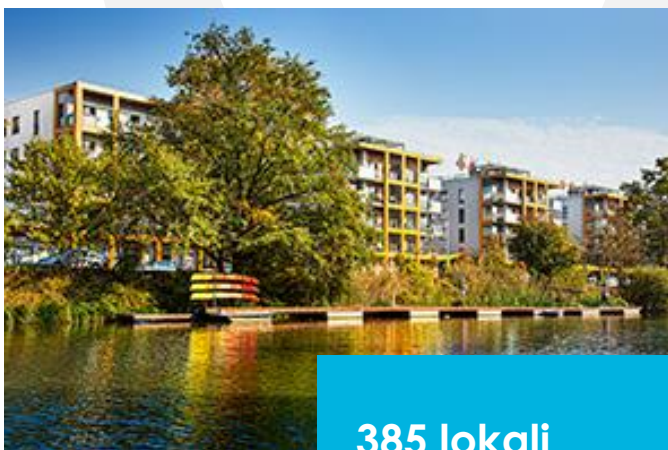


269 lokali
w sprzedaży

Browary Wrocławskie to multifunkcyjny kompleks urbanistyczny powstający w Śródmieściu tuż nad Odrą na terenie historycznego Browaru Piast przy ul. Jedności Narodowej. Projekt realizuje ideę mix-used, obejmując ponad 1000 lokali mieszkalnych w zróżnicowanych standardach (lofty, apartamenty, mieszkania) oraz 32 lokale usługowe o zróżnicowanych funkcjach (sklepy, restauracje, przestrzenie co-workingowe, usługi, miejsca rekreacji). Powierzchnie tych lokali wynoszą od 30-400 m². Na terenie kompleksu powstaje także unikatowy i bardzo atrakcyjny klub fitness w budynku stojącym z zachowaną pochylnią i żłobami, chillout room, place zabaw oraz klub kajakowy. W sąsiedztwie Browarów Wrocławskich znajdują się nadrzeczne zielone bulwary spacerowe, miejska plaża, ścieżki rowerowe.

Kompleks zajmie teren o powierzchni 5,5 ha. W I etapie powstaje 295 mieszkań, 137 apartamentów i 121 loftów w metrażach od 35 do 94 m². Realizacja I etapu inwestycji rozpoczęła się w I kw. 2018 r., a jej zakończenie planowane jest na II kw. 2020 r. W sprzedaży na 31 marca 2020 pozostało 269 lokali.

OLIMPIA PORT



385 lokali
w sprzedaży

Wieloetapowe osiedle społeczne zlokalizowane nad Odrą, na styku Swojczyc i Sępolna we Wrocławiu. Inwestycja tworzy spójny, samowystarczalny zespół urbanistyczny, łączący funkcje mieszkalne, handlowo-usługowe, sportowe i rekreacyjne oraz edukacyjne. Osiedle charakteryzuje bogactwo ciągów zielonych, tras pieszo-rowerowych, skwerów i dzikich parków przylegających do kanałów żeglownych. Mieszkańcy mają do dyspozycji miejsca integracji, trasy spacerowe, bazy kajakowe, boiska oraz place zabaw. Do tej pory gotowe osiedle obejmuje już 1 800 lokali. W ostatnim etapie powstanie centralny punkt osiedla – Marina z centralnym placem i fontanną – miejsce kulturalnych wydarzeń. Osiedle zajmie całościowo teren o powierzchni 40 ha, z docelową ilością ok 2 900 mieszkań. W obecnym etapie powstaje 541 mieszkań w metrażach od 39 do 100 m². Realizacja obecnego etapu inwestycji rozpoczęła się w IV kw. 2019 r., a jej zakończenie planowane jest na I kw. 2021 r. W sprzedaży na 31 marca 2020 pozostało 385 lokali.

PLANTY RACŁAWICKIE

Wieloetapowa inwestycja powstająca w prestiżowej części Krzyków przy ul. Racławickiej we Wrocławiu. Osiedle w standardzie premium z własną zielenią parkową. Koncepcja powstała w oparciu o projektowanie biofiliczne, które cechuje się wprowadzeniem do projektu dużej ilości zieleni, uwzględnieniem materiałów naturalnych, maksymalnym doświetleniem budynków. W ramach inwestycji zaplanowano klub fitness, naturalny plac zabaw oraz ściankę wspinaczkową. Na osiedlu znajdzie się stacja ładowania samochodów elektrycznych oraz samoobsługowa stacja naprawy rowerów. Na działce o powierzchni 5 ha powstanie kompleks 11 budynków z docelową ilością 800 lokali. W I etapie wybudowanych zostanie 248 mieszkań w metrażach od 35 do 89 m². Realizacja I etapu rozpoczęła się w II kw. 2019 r., a jej zakończenie planowane jest na IV kw. 2021 r. W sprzedaży na 31 marca 2020 pozostało 192 lokale.



192 lokale
w sprzedaży



174 lokale
w sprzedaży

SŁONECZNE STABŁOWICE

Kilkuetapowa inwestycja położona na zachodzie Wrocławia przy ul. Jodłowskiej. Stabłowice to prężnie rozwijająca się dzielnica z dobrą komunikacją oraz dostępem do zaplecza handlowego, edukacyjnego oraz rekreacyjnego. Poprzez realizację tej inwestycji Archicom przywrócił miastu bardzo atrakcyjny teren. Osiedle wyróżnia niska i kameralna zabudowa, liczny starodrzew oraz widoki na tereny zielone i rzekę Bystrycę. Dla mieszkańców dostępny jest klub fitness, miejsca rekreacji, trasy spacerowe oraz linowy plac zabaw. W inwestycji realizowanej od 2013 roku powstało 229 mieszkań. W III kw. 2019 r. rozpoczęto realizację finalnego etapu ze 196 lokalami w metrażach od 35 do 127 m². Zakończenie prac zaplanowane jest na III kw. 2021 r. Cały teren inwestycji obejmuje powierzchnię 5,5 ha. W sprzedaży na 31 marca 2020 pozostało 174 lokale.

CZTERY PORY ROKU

Pierwsze osiedle społeczne Archicomu na wrocławskim Jagodnie oraz pierwsza inwestycja deweloperska w tej części Wrocławia. To był początek dynamicznego rozwoju tej części miasta, która dziś stanowi atrakcyjny teren dla inwestorów. Osiedle gwarantuje mieszkańcom dostęp do klubów spotkań, klubów fitness, bazy sportowej, placów zabaw oraz lokali handlowo-usługowych. Dodatkowe możliwości rekreacji zapewniają strefy wypoczynku, plac z szachami, boisko, przestrzeń do gry w bule, trasy spacerowe i biegowe.



255 lokali
w sprzedaży

Od rozpoczęcia inwestycji w 2001 r. powstało już 2 300 mieszkań, a finalnie będzie ich 2 500. Całkowita powierzchnia terenu to 15,6 ha. Ostatni etap osiedla składa się z 4 budynków i realizowany jest na działce o powierzchni 1,5 ha. Powstanie 207 mieszkań w metrażach od 32 do 73 m². Realizacja tego etapu rozpoczęła się w I kw. 2019 r., a jej zakończenie planowane jest na I kw. 2021 r. W sprzedaży na 31 marca 2020 pozostało 255 lokali.



21 lokali
w sprzedaży

CZWARTY WYMIAR

Inwestycja powstająca przy ul. Lauterbacha, podobnie jak wcześniejsza realizacja w tym miejscu - Spirala Czasu, to kontynuacja koncepcji modelowego osiedla na Nowych Żernikach we Wrocławiu. Nowe Żerniki to przedsięwzięcie zainicjowane przez miasto Wrocław, Dolnośląską Okręgową Izbę Architektów RP oraz wrocławski oddział Stowarzyszenia Architektów Polskich, jeden z projektów Europejskiej Stolicy Kultury. Koncepcja jest kontynuacją założenia WUWA i odpowiada na potrzeby nowoczesnych mieszkańców Wrocławia, tworząc kompletne, przyjazne miejsce do życia i pracy. Lokalizacja Czwartego Wymiaru zapewnia dostęp do najważniejszych punktów komunikacyjnych, zaplecza handlowego i edukacyjnego oraz parków. Na osiedlu znajdują się także zielone strefy zabaw i rekreacji..

Czwarty wymiar to kameralna jednoetapowa zabudowa w segmencie popularnym, z 88 lokalami w metrażach od 35 do 80 m². Realizacja inwestycji rozpoczęła się w I kw. 2019 r., a jej zakończenie planowane jest na III kw. 2020 r. W sprzedaży na 31 marca 2020 pozostało 21 lokali.

AWIPOLIS

Inwestycja powstaje przy ul. Awicenny we Wrocławiu na styku z willową częścią Oporowa. Dzielnica prężnie się rozwija, zapewniając mieszkańcom dostęp do usług, zaplecza handlowego, edukacyjnego oraz miejsc rekreacji. W ramach inwestycji na powierzchni 5,5 ha powstanie wieloetapowe osiedle z docelową ilością 700 mieszkań z segmentu popularnego, z lokalami o powierzchni 36 – 76 m². Spójna architektura z wewnętrznymi dziedzińcami, uliczkami, placami zabaw ma na celu stworzenie samowystarczального miasteczka. Mieszkańcy będą mogli skorzystać z osiedlowego klubu fitness oraz licznych miejsc rekreacji. Realizacja I etapu rozpoczęła się w II kw. 2019 r., a zakończy w I kw. 2021 r. W sprzedaży na 31 marca 2020 pozostało 97 lokali.



97 lokali
w sprzedaży

FORMA

Dwuetałowa inwestycja powstająca przy ul. Czarłoryskiego we Wrocławiu na działce o pow. 2,9 ha. Kompleksowo zagospodarowane osiedle z własnym klubem fitness, zewnętrzną siłownią, placami zabaw oraz lokalami usługowymi. Układ urbanistyczny 5-piętrowej zabudowy zapewnia odpowiednie doświetlenie mieszkań oraz widoki na zieloną okolicę. W sąsiedztwie inwestycji znajduje się zaplecze handlowo-usługowe, edukacyjne, medyczne oraz tereny zielone. W pierwszym etapie powstało 267 lokali. Realizacja drugiego etapu rozpoczęła się w III kw. 2018r., a jej zakończenie planowane jest na II kw. 2020r. Powstanie 255 lokali w metrażach od 35 do 74 m². W sprzedaży na 31 marca 2020 pozostało 60 lokali.



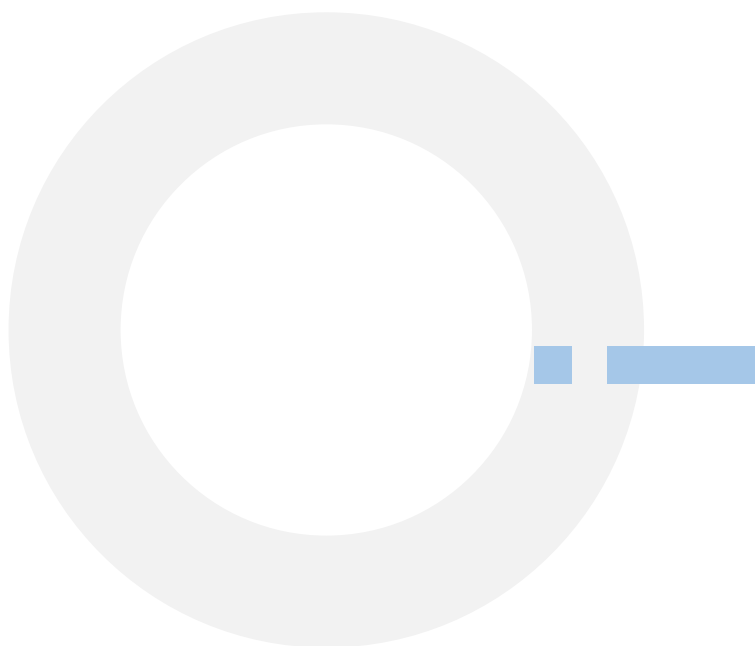
60 lokali
w sprzedaży

AKACJOWY ZAKĄTEK

Jednoetapowa kameralna inwestycja powstająca przy ul. Ubocze na wrocławskim Wojnowie. Osiedle dobrze skomunikowane z centrum miasta – połączenia autobusowe, kolejowe. Na powierzchni 0,7 ha powstanie zabudowa w segmencie popularnym, z 75 lokalami w metrażach od 32 do 83 m². W sąsiedztwie dostęp do oferty handlowo-usługowej, edukacyjnej i zdrowotnej. Możliwości wypoczynku zapewniają rozległe tereny rekreacyjne w sąsiedztwie. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w III kw. 2019 r., a jej zakończenie planowane jest na I kw. 2021 r. W sprzedaży na 31 marca 2020 pozostało 50 lokali.



50 lokali
w sprzedaży



172 lokale
w sprzedaży



ŁÓDŹ

POLESKIE OGRODY

Inwestycja położona przy ul. Rąbieńskiej w Łodzi. Projekt zapewnia rozbudowaną infrastrukturę sportową: urządzenia outdoor fitness oraz mini boiska do koszykówki, place zabaw. W sąsiedztwie inwestycji zlokalizowane się rozległe tereny zielone. W bliskiej odległości od osiedla znajdują się przedszkola, szkoły podstawowe oraz bogate zaplecze handlowo-usługowe. Osiedle realizowane jest na działce o powierzchni 2 ha. Powstaje 205 nowych mieszkań w metrażach od 40 do 78 m². Mieszkania mają do dyspozycji balkon lub parterowe ogródki. Realizacja rozpoczęła się w II kw. 2019 r., a jej zakończenie planowane jest na IV kw. 2020 r. W sprzedaży na 31 marca 2020 pozostało 172 lokale.

171 lokali
w sprzedaży



POZNAŃ

PRZYLESIE MARCELIN

Inwestycja położona przy ul. Jeleniogórskiej w Poznaniu. Osiedle w standradzie popularnym, strzeżone, z szeroką ofertą handlowo-usługową. W sąsiedztwie znajduje się rozbudowane zaplecze edukacyjne, rekreacyjne tereny zielone, boisko sportowe, place zabaw. Osiedle realizowane jest na działce o powierzchni 0,6 ha. W dotychczasowych 5 etapach osiedla wybudowanych zostało 727 mieszkań. W ostatnim etapie powstaje 221 nowych mieszkań w metrażach od 25 do 150 m² z balkonem lub prywatnym ogródkiem oraz 7 lokali usługowych. Realizacja ostatniego etapu rozpoczęła się w III kw. 2019 r., a jej zakończenie planowane jest na IV kw. 2021 r. Na 31 marca 2020 w ofercie sprzedaży pozostało 171 lokali.

**Inwestycje
poza
Wrocławiem
realizowane
są od 2017
roku.**

2.6 Bank gruntów

Bank gruntów Grupy Archicom SA (stan na 31.12.2019).

Inwestycja	Wprowadzenie do oferty sukcesywnie od:	Zakończenie budowy	Liczba lokali	Data zakupu/zabezpieczenia gruntu
Wrocław / Olimpia Port Mieszkania	II kw. 2020	III kw. 2022	452	2007 i 2018
Wrocław / Olimpia Port Apartamenty	III kw. 2020	I kw. 2022	60	2007
Wrocław / Krzyki	IV kw. 2020	III kw. 2024	525	2016
Wrocław / Browar Piastowski	I kw. 2020	III kw. 2022	511	2016
Wrocław / Awipolis	II kw. 2020	III kw. 2023	530	2017
Wrocław / Fabryczna	II kw. 2020	IV kw. 2023	633	2017
Wrocław / Śródmieście	II kw. 2020	I kw. 2022	200	2019
Wrocław / Krzyki Wschód	III kw. 2020	III kw. 2022	302	2019
Wrocław / Śródmieście Apartamenty	III kw. 2020	I kw. 2023	370	2019
Wrocław / Stare Miasto	II kw. 2021	IV kw. 2023	320	2019
Kraków / Podgórze	II kw. 2020	I kw. 2022	87	2016
Kraków / Bieżanów Prokocim	II kw. 2020	IV kw 2021	99	2017
Archicom Polska / Kraków	II kw. 2021	I kw. 2024	497	2015
Archicom Polska / Łódź	I kw. 2020	I kw. 2023	342	2017
Archicom Polska / Gdynia Oksywie	I kw. 2020	II kw. 2021	61	2018
Archicom Polska / Gdynia Chylonia	I kw. 2020	II kw. 2021	98	2017
Archicom Polska / Poznań Śródka*	II kw. 2020	IV kw. 2021	204	2018
Archicom Polska / Stegna	III kw. 2020	II kw. 2024	214	2019
Archicom Polska / Poznań	II kw. 2020	I kw. 2031	1 300	2019
JV Organika** / Łódź	I kw. 2021	IV kw. 2026	550	2019
Razem			7 355	

*Grunty zabezpieczone od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku

Bank gruntów Grupy Archicom zabezpiecza obecnie realizację blisko 7000 lokali w perspektywie najbliższych 4 lat. W samym 2019 roku Grupa zabezpieczyła nieruchomości na budowę 3011 lokali, z czego ponad 2000 poza Wrocławiem. Wpisuje się to w planowane przez Grupę utrzymanie pozycji lidera na rodzimym wrocławskim rynku oraz umacnianie pozycji w pozostałych miastach w Polsce. W Poznaniu i Łodzi (formuła Joint Venture) zabezpieczone dwa duże grunty każdy na ponad 1000 lokali wpisują się w koncepcję realizacji wieloetapowych osiedli społecznych będących znakiem rozpoznawczym Spółki. Zdywersyfikowana lokalizacyjna oferta banku gruntów pozwala Spółce dostosować projekty do oczekiwań i możliwości finansowych różnych segmentów klientów.



03

SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

3.1 Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat

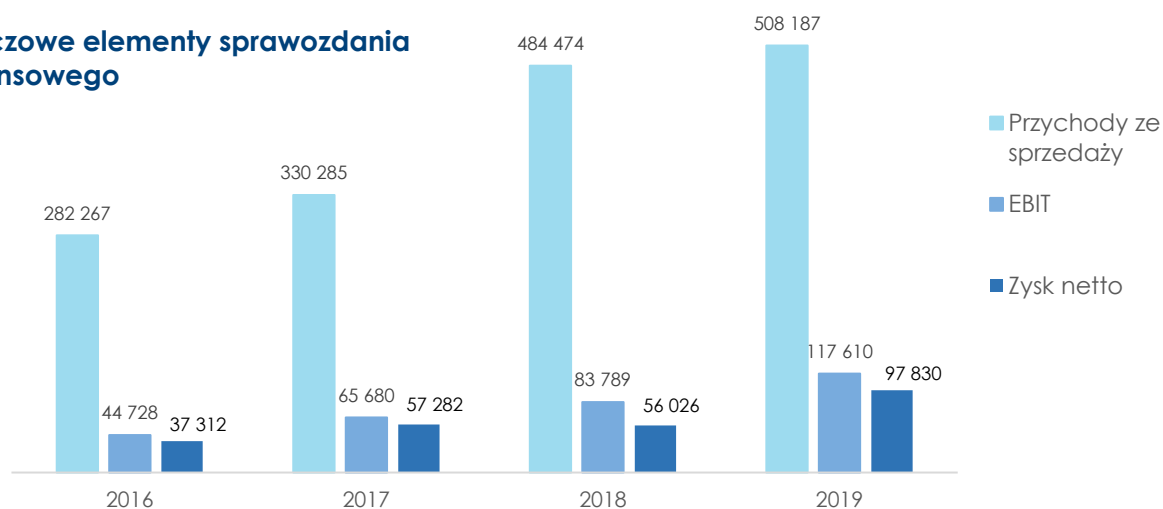
Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Dane w tys. zł.	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	Dynamika	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	508 187	484 474	4,9%	23 713
Przychody ze sprzedaży produktów	497 497	471 980	5,4%	25 517
Przychody ze sprzedaży usług	10 082	12 491	-19,3%	-2 409
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	608	3	20166,7%	605
Koszt własny sprzedaży	353 355	352 157	0,3%	1 198
Koszt sprzedanych produktów	347 420	345 904	0,4%	1 516
Koszt sprzedanych usług	5 331	6 250	-14,7%	-919
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	604	3	20033,3%	601
Zysk brutto ze sprzedaży	154 832	132 317	17,0%	22 515
Zysk (strata) na sprzedaży	99 962	86 436	15,6%	13 526
Zysk (strata) z działalności operacyjnej EBIT	117 610	83 789	40,4%	33 821
Zysk (strata) brutto	112 672	79 679	41,4%	32 993
Zysk (strata) netto	97 830	56 026	74,6%	41 804

*EBIT – zysk operacyjny, czyli zysk przed odliczeniem podatków oraz kosztów i przychodów finansowych

W 2019 roku Grupa Archicom sprzedała i przekazała klientom 1 382 lokale, czyli 4% więcej niż analogicznym okresie w roku 2018 (1 329 lokali), dzięki temu przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 508 mln zł i były o 4,9% wyższe niż analogicznym okresie 2018. Wzrost zysku brutto ze sprzedaży jest spowodowany przekazywaniem mieszkań na wysokomarżowych projektach River Point, flagowym osiedlu Archicomu Olimpia Port (aż 242 akty notarialne podpisane w 2019 roku) oraz cieszącymi się dużym zainteresowaniem klientów inwestycjami Forma, Młodnik i Księżno. Duży wpływ na zysk z działalności operacyjnej miała działalność komercyjna: Sprzedaż budynku West House 1A oraz zakończenie budowy budynku City Forum One.

Kluczowe elementy sprawozdania finansowego



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.

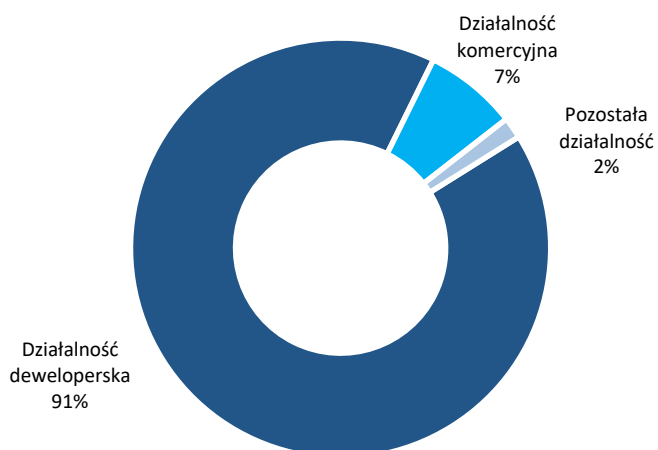
Zysk netto 2019 roku wyniósł 97,8 mln zł i był o 74,6% wyższy niż w 2018 roku, na co istotny wpływ miał segment komercyjny i rozpoznanie wzrostu wartości godziwej biurowca City Forum One.

Skonsolidowane wyniki w podziale na segmenty działalności

Zysk netto w podziale na segmenty	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Zysk netto, w tym:	97 830	56 026	100,0%	100,0%
działalność deweloperska	89 184	61 373	91,2%	109,5%
działalność komercyjna	7 038	-5 898	7,2%	-10,5%
pozostałe	1 608	551	1,6%	1,0%

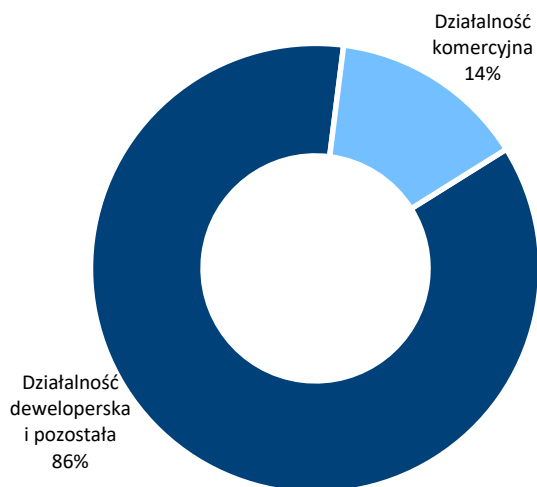
Kluczową rolę w skonsolidowanych wynikach Grupy stanowi działalność deweloperska. Udział tego segmentu w zysku netto w 2019 wynosi ok. 91,2%. Wzrost wyników z działalności komercyjnej był efektem ukończenia budowy biurowca City Forum One i rozpoznania w wyniku rewaluacji wartości tego biurowca.

Struktura zysku netto w 2019r.



Budowane przez Grupę budynki biurowe wykazywane są w bilansie w pozycji Nieruchomości Inwestycyjne. W przeciwieństwie do działalności mieszkaniowej zysk z aktywów komercyjnych rozpoznawany jest w kilku okresach sprawozdawczych oraz w różnych pozycjach wyniku: jako przychody z najmu powierzchni, zmiana wartości godziwej lub zysk na finalnej sprzedaży nieruchomości.

Udział działalności komercyjnej w aktywach Grupy



Działalność komercyjna stanowi 14% sumy aktywów wykazywanych przez całą Grupę Archicom na koniec 2019 roku. W kategorii tej ewidencjonowane są m.in. nakłady poniesione na budynki City Forum One i City Forum 2 wraz z dodatnią zmianą wartości godziwej tych budynków, jak również zakupiona w ostatnim kwartale 2019 roku zabudowana nieruchomość w Poznańskiej dzielnicy Grunwald. Nieruchomość, docelowo w dłuższym horyzoncie przeznaczona pod projekty mieszkaniowe, aktualnie jest przedmiotem wynajmu.

3.2 Koszty działalności

Koszty działalności Grupy Archicom w układzie kalkulacyjnym

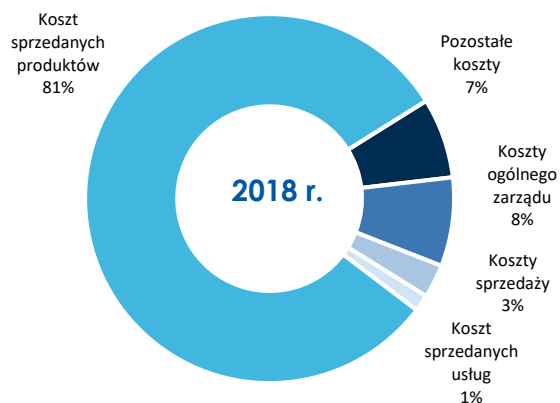
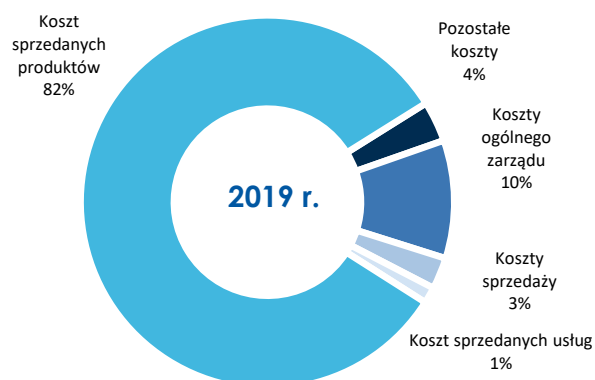
Koszty działalności	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Koszt sprzedanych produktów	347 420	345 904	82,1%	80,8%
Koszt sprzedanych usług, towarów i materiałów	5 935	6 253	1,4%	1,5%
Koszty sprzedaży	11 577	12 547	2,7%	2,9%
Koszty ogólnego zarządu	43 292	33 334	10,2%	7,8%
Pozostałe koszty operacyjne	6 657	23 654	1,6%	5,5%
Koszty finansowe	8 266	6 502	2,0%	1,5%
Koszty działalności łącznie	423 147	428 194	100,0%	100,0%

W strukturze kosztów dominują koszty sprzedanych produktów, czyli koszty realizacji projektów deweloperskich, m.in. River Point, Olimpia Port, pierwszego etapu osiedla Forma oraz ostatniego etapu osiedla Księżno.

Wśród kosztów ogólnego zarządu w stosunku do 2018 roku największe wartościowe zmiany odnotowano na pozycjach kosztów wynagrodzeń, doradztwa, BHP oraz obsługi IT, co związane jest z rozwojem Grupy Archicom, dostosowaniem Centrali Grupy do skali działalności oraz z obecnością Spółki na giełdzie.

W pozycji pozostałe koszty operacyjne w 2018 roku zaksięgowanie były rezerwy związane z rozliczeniem upadłości podwykonawcy, pozycja korespondowała z pozostałymi przychodami operacyjnymi okresu i została opisana w sprawozdaniach finansowych za rok 2019. Pozycja ta nie występuje w 2019 roku.

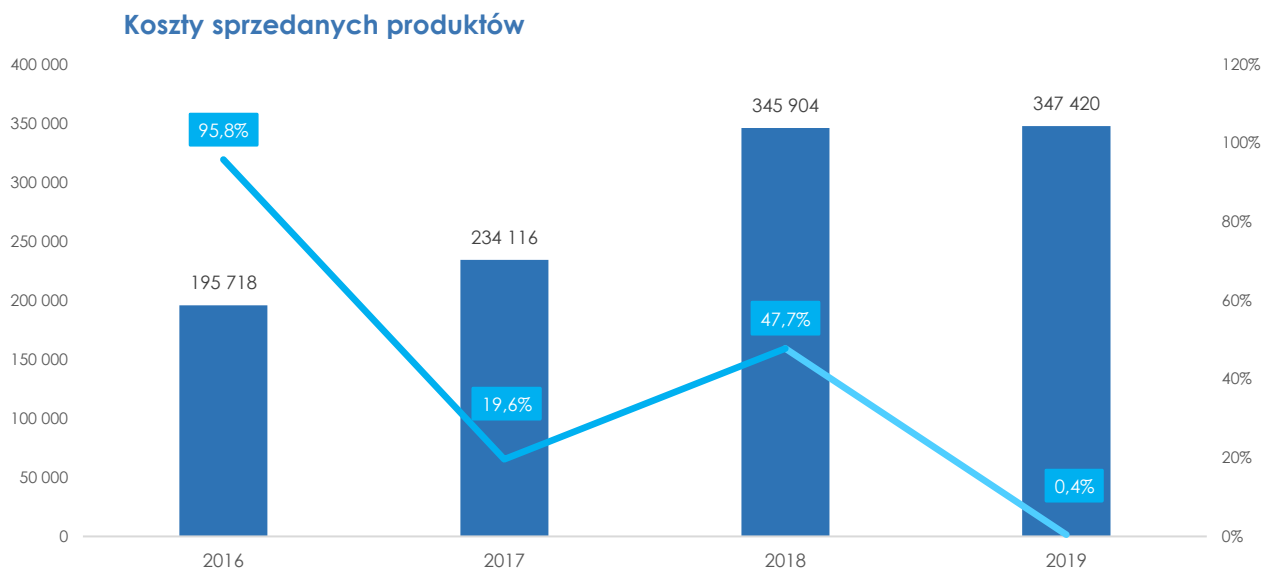
Struktura kosztów



**Koszt
sprzedanych
produktów to
koszt projektów
deweloperskich.**

Koszty sprzedanych produktów

Koszt sprzedanych produktów to koszt wytworzenia mieszkań, które zostały sprzedane i przekazane klientom w danym roku. Rokroczny wzrost kosztów wynika z rosnącej skali działalności i koresponduje z wyższymi przychodami ze sprzedaży.



3.3 Wybrane dane z bilansu

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Archicom

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)		Dynamika	Zmiana
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018		
Aktywa trwałe	278 986	230 510	20,2%	19,7%	21,0%	48 476
Aktywa obrotowe	1 102 457	940 929	79,8%	80,3%	17,2%	161 528
Zapasy, w tym:	923 965	716 135	66,9%	61,1%	29,0%	207 830
projekty w realizacji i bank gruntów	723 217	618 846	52,4%	52,8%	16,9%	104 371
wyroby gotowe	200 748	97 289	14,5%	8,3%	106,3%	103 459
Należności, pożyczki i inne aktywa finansowe	46 420	57 264	3,4%	4,9%	-18,9%	-10 844
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 153	165 792	9,4%	14,2%	-21,5%	-35 639
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 919	1 738	0,1%	0,1%	10,4%	181
RAZEM AKTYWA	1 381 443	1 171 439	100,0%	100,0%	17,9%	210 004

Na koniec 2019 Grupa posiada aktywa o wartości 1 381 mln zł, które wzrosły o 17,9% w porównaniu z rokiem 2018.

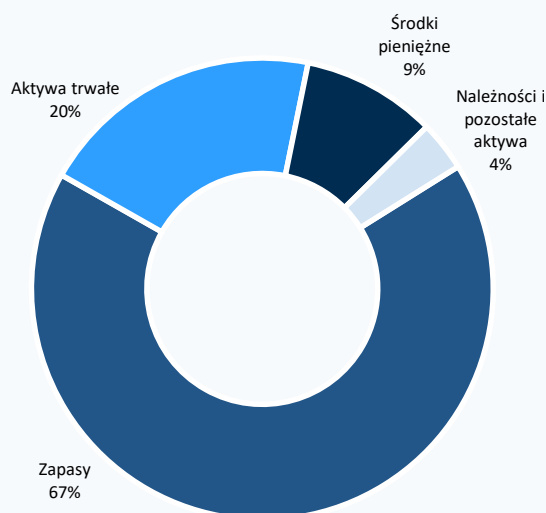
Kluczową pozycję aktywów trwałych Grupy na dzień bilansowy stanowiły nieruchomości inwestycyjne, w tym

przede wszystkim ukończony budynek City Forum One, (którego przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 26 lutego 2020 została szerzej opisana w punkcie 4.10 niniejszego dokumentu) oraz będący aktualnie w trakcie realizacji budynek kompleksu City Forum 2.

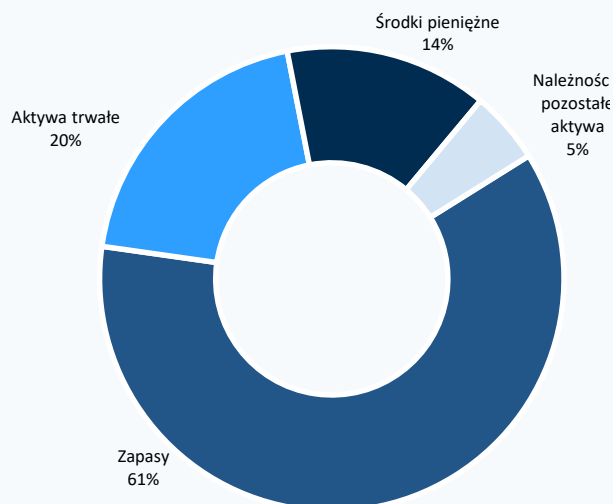
Znaczący wzrost aktywów obrotowych związany jest ze wzrostem produkcji w toku o nowo zakupione grunty oraz nakłady poniesione na realizowane projekty. Po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie projekt deweloperski traktowany jest jako zakończony i przeksięgowany od kategorii wyrobów gotowych. W 2019 zakończono między innymi

takie projekty jak River Point budynek KM3, Olimpia Port budynki M1 do M4, Księżno budynki P5 do P7 oraz zakończone w IV kwartale cztery budynki na osiedlu Cztery Pory Roku i sześć budynków z wieloetapowego osiedla Słoneczne Stabłowice.

Struktura aktywów w 2019 r.



Struktura aktywów w 2018 r.



Wartość aktywów obrotowych wzrosła w 2019 roku o 17,2% w stosunku do grudnia 2018 roku i wynosiła 1 102 mln zł. Na wzrost ten decydujący wpływ miało zwiększenie stanu zapasów o 208 mln zł.

W pozycji zapasy Grupa Archicom ewidencjonuje:

- „bank ziemi”, tj. grunty, na których realizować będzie przyszłe projekty deweloperskie (produkcja w toku),
- nakłady na aktualnie realizowane inwestycje, które jeszcze nie uzyskały pozwolenia na użytkowanie (produkcja w toku),
- wartość zrealizowanych mieszkań z pozwoleniem na użytkowanie gotowych do sprzedaży lub wydania klientom (wyroby gotowe).

Grupa realizuje aktualnie kilkanaście projektów mieszkaniowych we Wrocławiu, Łodzi oraz Poznaniu. W 2020 r. planowane jest rozpoczęcie kolejnych etapów realizowanych obecnie inwestycji oraz rozpoczęcie nowych projektów, w tym m.in. inwestycji w Trójmieście

Pasywa	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)		Dynamika	Zmiana
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018		
Kapitał ogółem	543 440	491 046	39,3%	41,9%	10,7%	52 394
Kapitał podstawowy	257 423	257 423	18,6%	22,0%	0,0%	0
Akcje własne	-962	-962	-0,1%	-0,1%	0,0%	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	134 497	134 497	9,7%	11,5%	0,0%	0
Zyski zatrzymane do dyspozycji Grupy	122 353	70 414	8,9%	6,0%	73,8%	51 939
Udziały niedające kontroli	30 129	29 674	2,2%	2,5%	1,5%	455
Zobowiązania	838 003	680 393	60,7%	58,1%	23,2%	157 610
Zobowiązania długoterminowe	267 937	216 323	19,4%	18,5%	23,9%	51 614
Zobowiązania z tytułu kredytów	48 147	12 917	3,5%	1,1%	272,7%	35 230
Zobowiązania tytułu obligacji	150 120	163 529	10,9%	14,0%	-8,2%	-13 409
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	69 670	39 877	5,0%	3,4%	74,7%	29 793
Zobowiązania krótkoterminowe	570 066	464 070	41,3%	39,6%	22,8%	105 996
Zobowiązania z tytułu kredytów	9 236	40 292	0,7%	3,4%	-77,1%	-31 056
Zobowiązania tytułu obligacji	56 102	49 842	4,1%	4,3%	12,6%	6 260
Przedpłaty klientów	376 688	302 741	27,3%	25,8%	24,4%	73 947
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	128 040	71 195	9,3%	6,1%	79,8%	56 845
RAZEM PASYWA	1 381 443	1 171 439	100,0%	100,0%	17,9%	210 004

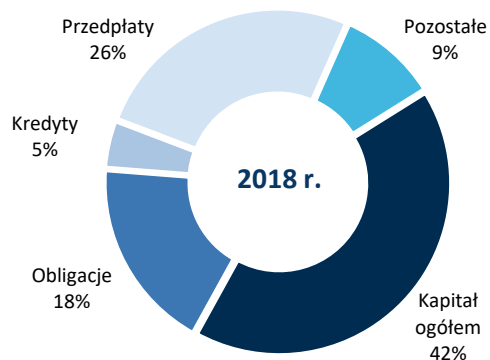
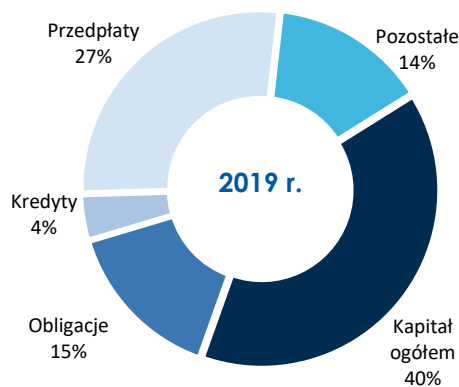
Kapitały własne Grupy Archicom wyniosły na koniec grudnia 2019 roku 543,4 mln zł, co stanowi wzrost o 52,4 mln zł w stosunku do grudnia 2018 r. Wzrost kapitałów własnych oraz zmiany pomiędzy poszczególnymi pozycjami to głównie efekt wysokiego wyniku netto za w 2019 rok. Wpływ miał ponadto podział ubiegłorocznego wyniku (w tym wypłata dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 29,5 mln).

W porównaniu do roku poprzedniego, w związku ze wzrostem skali aktywności Grupy wzrosły przedpłaty i zaliczki klientów – o ok. 73,9 mln zł (zaliczki i przedpłaty na koniec 2018 wyniosły 302,7 mln zł, obecnie wynoszą 376,7 mln zł).

W związku ze spłatą obligacji serii M1 i częściową spłatą serii M2 i czerwcową emisją M4 sumarycznie spadły zobowiązania z tytułu obligacji o 7,1 mln zł (na koniec 2018 wynosiły 213,4 mln zł, obecnie wynoszą 206,2 mln zł).

Kredyty wykorzystywane w działalności komercyjnej spadły z 53,2 mln zł w 2018 do 40,6 mln zł w 2019 ze względu na sprzedaż budynku West Forum 1A i spłatę kredytu zaciągniętego na tą inwestycję.

Struktura pasywów



Aby w pełni wykorzystać możliwości inwestowania w nowe projekty deweloperskie spółki zależne Archicom S.A. uruchomiły kredyty na finansowanie inwestycji mieszkaniowych, których wartość na koniec 2019 wyniosła 7,5 mln zł. Kredyty finansują inwestycję Cztery Pory Roku J16J18 oraz Browary Wrocławskie BL1-BL2. Grupa planuje spłacić kredyty deweloperskie po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie budynków. Na koniec 2018 roku wykorzystanie kredytów deweloperskich wynosiło 28 tys. zł. Na koniec 2019 roku wykorzystywano także dostępny kredyt obrotowy w kwocie 9,2 mln zł.

Pozostałe zobowiązania wzrosły o 16,5 mln w stosunku do roku 2018 ze względu na wdrożenie Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej nr 16 (Leasing), zgodnie, z którym przyszłe skumulowane opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów ujmowane są w bilansie i po stronie pasywów klasyfikowane jako zobowiązanie leasingowe. Szczegółowy wpływ MSSF 16 na poszczególne pozycje bilansowe Grupy Archicom został omówiony w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za rok 2019. Na koniec 2019 roku spółka wykazuje również zobowiązania związane z zakupami gruntów w kwocie 46,5 mln zł (projekty w Poznaniu oraz we Wrocławiu), pozycje te nie występowały na koniec 2018 roku. Ze względu na rozwój skali działalności wzrosło saldo zobowiązań z tytułu zatrzymywanych przez Grupę kaucji o podwykonawców. W 2019 roku saldo kaucji zatrzymanych to 43,2 mln zł, natomiast w roku 2018 wynosiło ono 32,9 mln zł.

Grupa Archicom nie publikowała prognoz finansowych.

3.4 Wskaźniki finansowe i niefinansowe

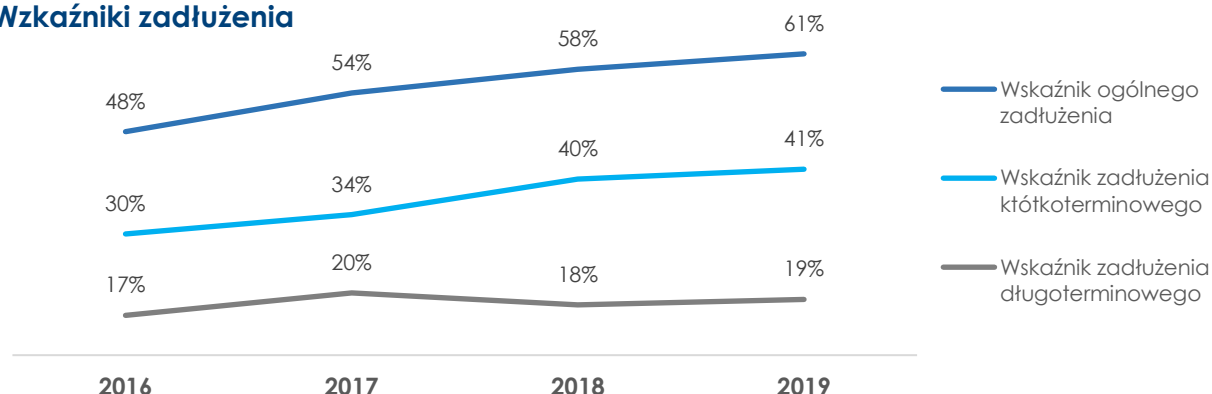
Wskaźniki zadłużenia Grupy Archicom

Wskaźniki zadłużenia	Formuła	31.12.2019	31.12.2018
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania ogółem / Pasywa razem	60,7%	58,1%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	Zobowiązania długoterminowe / Pasywa razem	19,4%	18,5%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	Zobowiązania krótkoterminowe / Pasywa razem	41,3%	39,6%
Dług finansowy netto	(Zobowiązania finansowe - środki pieniężne)/kapitał własny	36,6%	20,6%

Wskaźnik zadłużenia na 31.12.2019 obliczany jest z uwzględnieniem zobowiązania leasingowego z tytułu PWUG.

Stabilna sytuacja finansowa jest priorytetem dla Grup w związku z tym dywersyfikujemy źródła pozyskania kapitału. Pięćdziesiąt procent wypracowanego zysku jest zatrzymane w Grupie i przeznaczane na inwestycje. Grupa korzysta między innymi z obligacji dwuletnich, trzyletnich i czteroletnich. Działalność komercyjna finansowana jest kredytem budowlanym z możliwością konwersji na kredyty inwestycyjny. Spółki prowadzące inwestycje mieszkaniowe mogą korzystać z kredytów budowlanych przydzielonych na budowę konkretnego etapu. Grupa dysponuje także kredytem w rachunkach obrotowym. Struktura finansowania wspiera rozwój Grupy i będzie się w przyszłości przekładać na wzrost zysku netto.

Wskaźniki zadłużenia



Wzrost wskaźników zadłużenia spowodowany jest zwiększeniem skali działalności i wzrostem poziomu pozostałych zobowiązań: rozpoznaniem w pasywach zobowiązań z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów 16,5 mln zł, wyższym saldem zatrzymanych kaucji od podwykonawców 10,2 mln zł oraz zobowiązaniami z tytułu zakupu gruntów 46,5 mln zł, na spłatę części z nich spółka uzyskała ponad roczną prolongatę. Te same powody wpływają na wzrost wskaźnika długu netto. Dodatkowo przy kalkulacji długu netto uwzględniany jest poziom środków pieniężnych, które zmniejszyły się w 2019 o 35 mln w porównaniu do 2018 roku i zostały przeznaczone na wzrost poziomu zapasów.

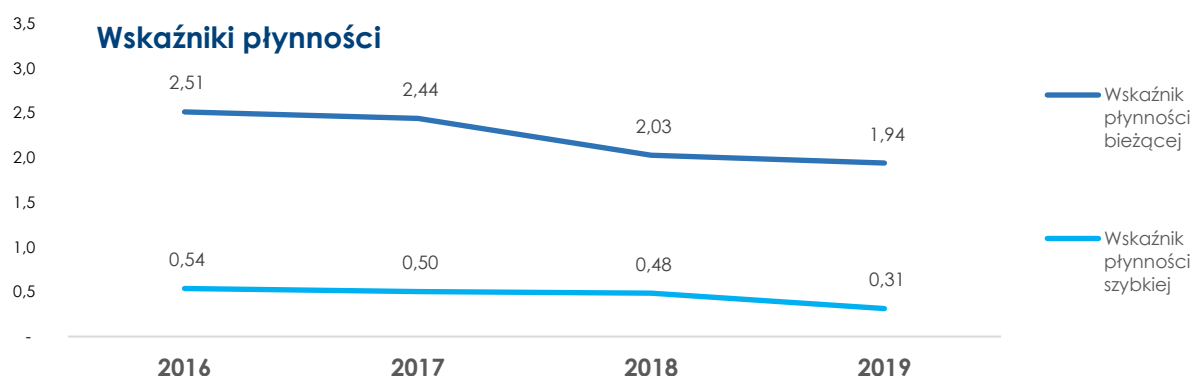
Analiza płynności finansowej Grupy Archicom

Wskaźniki płynności	Formuła	31.12.2019	31.12.2018
Wskaźnik płynności bieżącej	$\text{Aktywa obrotowe} / \text{Zobowiązania krótkoterminowe}$	1,93	2,03
Wskaźnik płynności szybkiej	$(\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}) / \text{Zobowiązania krótkoterminowe}$	0,31	0,48

Wskaźniki płynności spadają, ponieważ w Grupie Archicom rośnie pozycja zobowiązań z tytułu otrzymanych zaliczek od nabywców. Jest to naturalny efekt wzrostu skali działalności. Pozycja ta nie będzie rozliczana ze środków pieniężnych, ale zostanie przeksięgowana w przychody ze sprzedaży w momencie finalnego aktu sprzedaży lokalu mieszkaniowego. Wzrost tej pozycji zobowiązań nie świadczy o pogorszeniu się sytuacji finansowej w Grupie, ale o wielkości wkładu, jaki przyszli mieszkańcy wnieśli w finansowanie swoich mieszkań i koresponduje ze wzrostem skali aktywów obrotowych. Wysokość zaliczek od nabywców mieszkań finansujących zapasy na koniec 2019 roku i koniec 2018 roku wyniosła odpowiednio 376,7 mln zł i 302,7 mln zł.

Na spadek wskaźników płynności wpływ miały także jednorazowe transakcje z czwartego kwartału, jak odroczenie zapłaty za część zakupionych gruntów, które zostały opisane powyżej.

Wartości wskaźnika płynności szybkiej wynikają z metodologii wyłączenia w liczniku wartości zapasów (głównie banku ziemi Grupy Archicom, wyrobów gotowych oraz realizowanych projektów deweloperskich) stanowiących kluczową wartość aktywów podmiotów koncentrujących swoją działalność w sektorze deweloperskim oraz ewidencjonowania w zobowiązaniach krótkoterminowych zaliczek wpłaconych przez klientów finansujących budowę mieszkań.

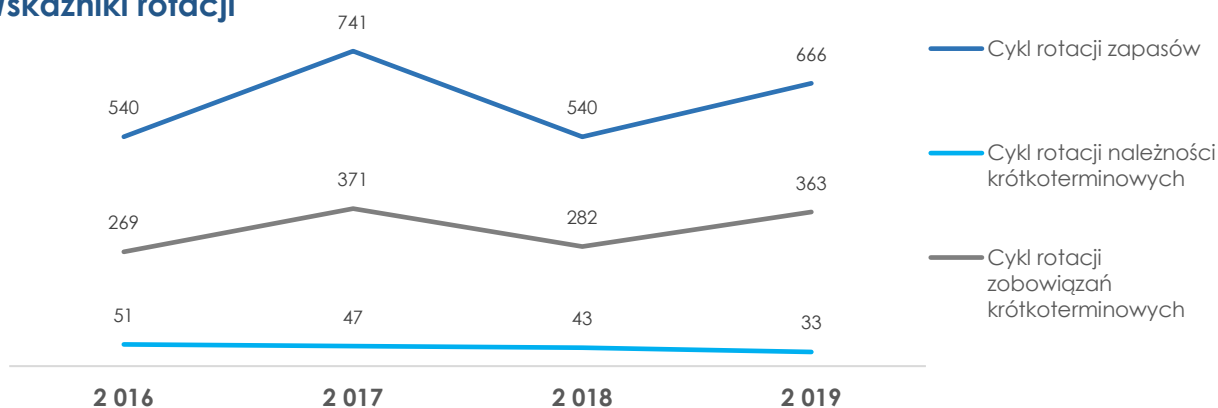


Wskaźniki rotacji Grupy Archicom

Cykl rotacji	Formuła	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Cykl rotacji zapasów	Zapasy na koniec okresu / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie	664	540
Cykl rotacji należności krótkoterminowych	Należności krótkoterminowe / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie	33	43
Cykl rotacji zobowiązań krótkoterminowych	Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań finansowych i rezerw) / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie	363	282

Wartość wskaźnika rotacji zapasów wynika z ewidencji w tej pozycji skumulowanych kosztów realizacji poszczególnych projektów deweloperskich (aż do momentu notarialnego przekazania lokali mieszkalnych) oraz "banku ziemi" Grupy Archicom. Podniesienie wartości wskaźnika w stosunku do roku ubiegłego jest głównie skutkiem dynamicznego wzrostu ilości prowadzonych inwestycji rozliczanych w relacji do przychodów, które odzwierciedlają niższe przeroby z okresu poprzednich 1,5 roku – 2 lat. Drugim istotnym czynnikiem jest zwiększenie banku gruntów, który w Grupie ewidencjonowany jest w pozycji produkcja w toku. Z kolei wysoki wskaźnik rotacji zobowiązań bieżących jest efektem uwzględniania w tej pozycji wpłat klientów na poczet mieszkań, pozyskiwania większych wpłat klientów na wczesnych etapach inwestycji i wzrostu skali działalności.

Wskaźniki rotacji



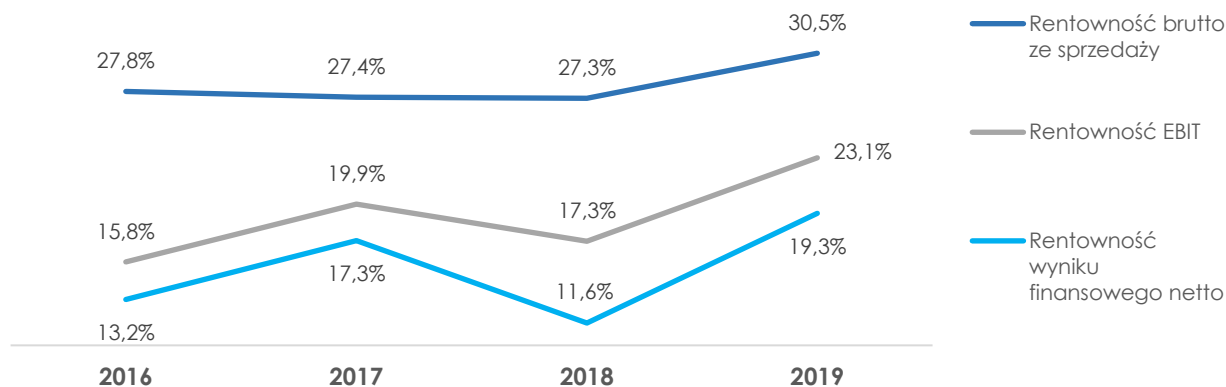
3.5 Analiza rentowności Grupy

Analiza rentowności Grupy Archicom

Wskaźniki rentowności sprzedaży	Formuła	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Rentowność brutto ze sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	30,5%	27,3%
Rentowność ze sprzedaży	Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	19,7%	17,8%
Rentowność EBIT	Wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży	23,1%	17,3%
Rentowność wyniku finansowego netto	Wynik finansowy netto/przychody ze sprzedaży	19,3%	11,6%

Rentowność brutto ze sprzedaży wzrosła w 2019 roku do 30,5 %. Grupa Archicom zawdzięcza ten wzrost głównie ukończeniu wysokomarżowych projektów River Point KM3, Księżno P5 do P7, Olimpia Port M1 do M4 i wielu innym projektom ukończonym we wcześniejszych latach a mających duży wpływ na bardzo dobre wyniki 2019 roku. Utrzymujące się na rynku wysokie ceny sprzedaży mieszkań oraz efektywna kontrola kosztów operacyjnych pozwala Grupie od kilku lat osiągać wysokie wyniki sprzedażowe. Na poziom EBIT znaczący wpływ ma między innymi aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych City Forum One oraz West Forum 1A.

Wskaźniki rentowności sprzedaży

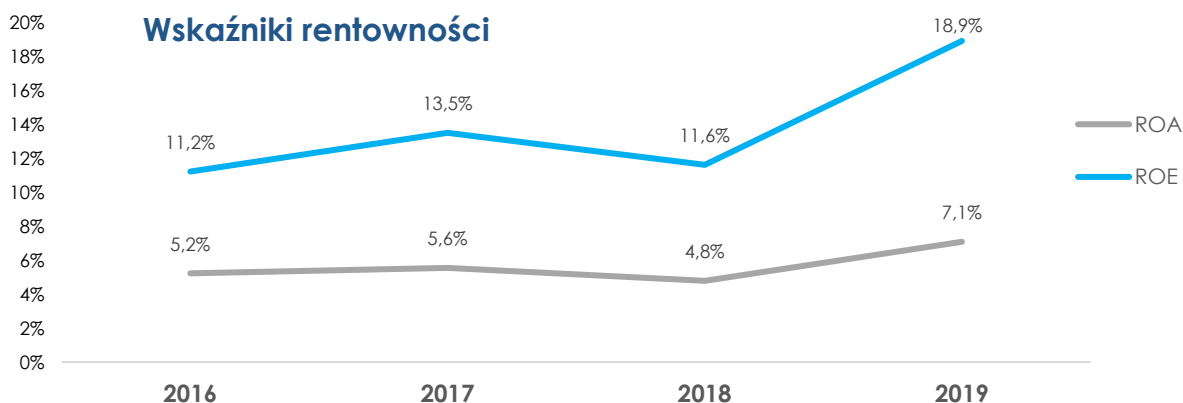


Wskaźniki rentowności aktywów i kapitału własnego

	Formuła	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Rentowność aktywów ROA	Wynik finansowy netto/aktywa na koniec okresu	7,1%	4,8%
Rentowność kapitałów własnych ROE	Wynik finansowy netto/kapitały własne ogółem średnia na początek i koniec okresu	18,9%	11,6%

Bardzo dobry wynik finansowy netto z projektów deweloperskich oraz komercyjnych Grupy Archicom przełożył się na duży wzrost wskaźników ROA oraz ROE. Oprócz wysokich cen sprzedaży mieszkań, kontroli kosztów budowy oraz stosowania optymalnej struktury finansowania na bardzo dobre wyniki ROA i ROE wpływ miała sprzedaż biurowca West Forum 1A wraz z przylegającymi do niego działkami.

Od końca 2018 roku w spółkach Grupy trwa wieloetapowy projekt poprawy wydajności operacyjnej, zarządzania kosztami oraz poprawy satysfakcji klienta Archicom 20_20, (o którym więcej pisaliśmy w punkcie 1.6 – Zmiany podstawowych zasad zarządzania). Rezultaty tego programu widzimy już w wynikach Grupy.



3.6 Opis pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Grupa Archicom posiada zobowiązania do udzielenia pożyczek spółce stowarzyszonej Karpacka Invest sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi szczegóły tego przedsięwzięcia opisane są w punkcie 1.5 – Powiązania kapitałowe.

Spółka zależna Archicom Polska S.A. przystąpiła do realizacji inwestycji deweloperskiej w Stęgnie. W związku z tym podpisana została umowa o realizacji inwestycji budowlanej między Archicom Polska S.A. oraz BDH Developement sp. z o.o. oraz przedwstępna umowa nabycia udziałów w spółce BDH Developement sp. z o.o. od mBank S.A. Zobowiązania Grupy wynikającej z tych dwóch umów zostały szerzej opisane w punkcie 4.9 – Pozostałe istotne zdarzenia i umowy.

Udzielone i otrzymane poręczenia wykazane są w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu w punkcie nr 4.5.

Zobowiązania Grupy Archicom z tytułu kredytów zabezpieczone hipoteką zostały przedstawione w punkcie 6.14 i 6.15 Skonolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy.

3.7 Sytuacja majątkowa i finansowa spółki Archicom S.A.

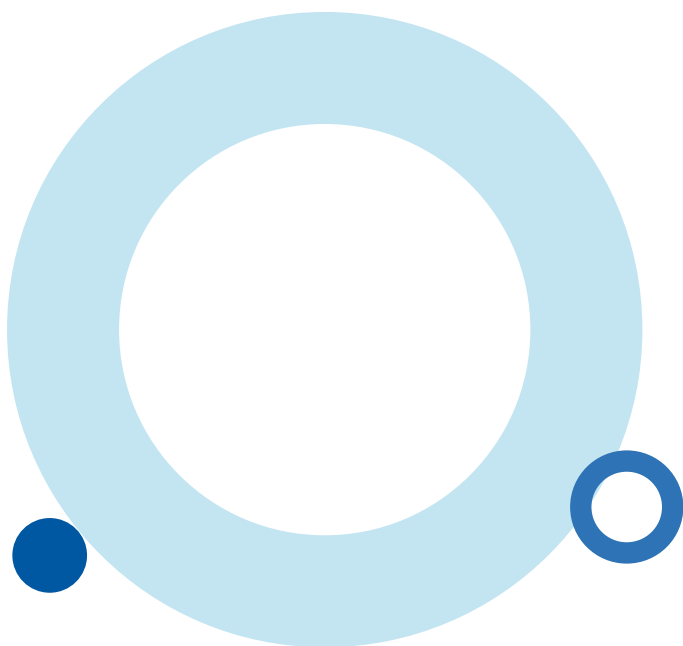
Dane w tys. zł.	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	Dynamika	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	24 359	19 545	24,6%	4 814
Przychody ze sprzedaży produktów	0	0	0,0%	0
Przychody ze sprzedaży usług	24 359	19 545	24,6%	4 814
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0,0%	0
Koszt własny sprzedaży	689	689	0,0%	0
Koszt sprzedanych produktów	0	0	0,0%	0
Koszt sprzedanych usług	689	689	0,0%	0
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0,0%	0
Zysk brutto ze sprzedaży	23 670	18 856	25,5%	4 814
Zysk (strata) na sprzedaży	5 343	3 690	44,8%	1 653
Zysk (strata) z działalności operacyjnej EBIT	6 125	3 515	74,3%	2 610
Zysk (strata) brutto	55 863	30 272	84,5%	25 591
Zysk (strata) netto	61 030	19 084	219,8%	41 946

Głównym źródłem przychodów spółki matki Archicomu S.A. są opłaty za usługi pośrednictwa przy sprzedaży mieszkań lub komercjalizacji powierzchni biurowych. Oprócz tego Archicom S.A. otrzymuje przychody ze sprzedaży prawa do posługiwania się znakiem towarowym „ARCHICOM”.

Głównymi pozycjami kosztowymi w wynikach Spółki są świadczenia pracownicze 7,6 mln zł oraz koszty marketingu 2,2 mln zł, amortyzacja 1,7 mln zł oraz pozostałe usługi. Wszystkie te pozycje wykazywane są poniżej zysku brutto ze sprzedaży.

Oprócz działalności operacyjnej Spółka, jako spółka holdingowa, prowadzi działalność finansową polegającą na udzielaniu pożyczek podmiotom powiązanym w ramach Grupy Archicom oraz uzyskuje dywidendy od spółek celowych które zakończyły realizowane projekty. Z tego tytułu spółka osiągnęła w 2019 roku przychody finansowe w kwocie 68,7 mln, tj. o 26,6 mln więcej niż w 2018 roku. Koszty finansowe Spółki składają się głównie z odsetek od obligacji wyemitowanych przez Spółkę i wynoszą 15,5 mln zł.

Wskaźniki rentowności	Formuła	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Rentowność brutto ze sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	97,2%	96,5%
Rentowność ze sprzedaży	Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	21,9%	18,9%
Rentowność EBIT	Wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży	25,1%	18,0%
Rentowność wyniku finansowego netto	Wynik finansowy netto/przychody ze sprzedaży	250,5%	97,6%



Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)		Dynamika	Zmiana
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018		
Aktywa trwałe	924 742	827 310	98,2%	96,3%	11,8%	97 432
Wartości niematerialne i prawne	23 317	24 424	2,5%	2,8%	-4,5%	-1 107
Rzeczowe aktywa trwałe	743	753	0,1%	0,1%	-1,3%	-10
Nieruchomości inwestycyjne	0	4 022	0,0%	0,5%	-100,0%	-4 022
Inwestycje w jednostkach zależnych	366 427	348 305	38,9%	40,5%	5,2%	18 122
Należności i pożyczki	527 988	445 262	56,1%	51,8%	18,6%	82 726
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 267	4 544	0,7%	0,5%	37,9%	1 723
Aktywa obrotowe	16 995	32 045	1,8%	3,7%	-47,0%	-15 050
Należności	16 010	28 437	1,7%	3,3%	-43,7%	-12 427
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	584	3 424	0,1%	0,4%	-82,9%	-2 840
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	401	184	0,0%	0,0%	117,9%	217
RAZEM AKTYWA	941 737	859 355	100,0%	100,0%	9,6%	82 382
Kapitał własny ogółem	560 331	545 250	59,5%	63,4%	2,8%	15 081
Zobowiązania ogółem	381 406	314 105	40,5%	36,6%	21,4%	67 301
Zobowiązania długoterminowe	325 227	259 210	34,5%	30,2%	25,5%	66 017
Zobowiązania krótkoterminowe	56 179	54 895	6,0%	6,4%	2,3%	1 284
RAZEM PASYWA	941 737	859 355	100,0%	100,0%	9,6%	82 382

Głównymi pozycjami aktywów są inwestycje w spółach zależnych Grupy Archicom oraz udzielane spółkom zależnym pożyczki. W związku z bardzo dobrymi wynikami Spółki w 2019 roku rosną kapitały własne. Spółka co roku wypłaca swoim akcjonariuszom dywidendę w wartości powyżej pięćdziesięciu procent skonsolidowanego zysku netto. Na pozycje zobowiązań długoterminowych składają się głównie wyemitowane obligacje, z których Spółka Archicom S.A. finansuje późniejsze pożyczki do spółek zależnych.



04

**INFORMACJE
DODATKOWE
DOTYCZĄCE
OCENY
FINANSOWEJ
GRUPY**

4.1 Umowy kredytowe

W 2019 roku spółki Grupy Archicom SA zawarły następujące istotne umowy kredytowe (za istotne umowy kredytowe Grupa uznaje umowy przekraczające 10% kapitałów własnych Archicom SA):

W dniu 12 czerwca 2019 roku spółka zależna Archicom Nieruchomości 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową, dotyczącą drugiego etapu projektu „City Forum” we Wrocławiu pod nazwą „City Forum A” obejmującą: kredyt budowlany na kwotę 17.146.000,00 EURO z terminem ostatecznej spłaty do 12 miesięcy od dnia uzyskania decyzji pozwolenia na użytkowanie dla Inwestycji, jednak nie później niż do dnia 30 marca 2022 roku przeznaczony na finansowanie i refinansowanie nakładów Inwestycji w kwocie netto, kredyt VAT na kwotę 4.000.000,00 PLN z terminem ostatecznej spłaty do Dnia Ostatecznej Spłaty Kredytu Budowlanego, przeznaczony na finansowanie i refinansowanie nakładów Inwestycji w kwocie VAT, Kredyt Inwestycyjny w kwocie 17.600.000,00 EURO z terminem ostatecznej spłaty do dnia 30 marca 2032 roku, jednak nie później niż w ciągu 10 lat od dnia uruchomienia, przeznaczony na refinansowanie Kredytu Budowlanego oraz częściowe refinansowanie wniesionego udziału własnego w czasie obowiązywania Kredytu Budowlanego. Oprocentowanie Kredytu Budowlanego oraz Kredytu Inwestycyjnego to stawka EURIBOR 1M + marża Banku, zaś Kredytu VAT to WIBOR 1M + marża Banku.

W dniu 1 października 2019 roku spółka zależna Bartoszo-
wice 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie dwie umowy kredytowe w łącznej wysokości 52.994.000 PLN, w tym w kwocie 51.494.000,00 PLN na finansowanie i refinansowanie zadania inwestycyjnego pod nazwą „Olimpia Port budynki M30-33” z ostatecznym terminem spłaty w dniu 30 czerwca 2022 r. oraz w kwocie 1.500.000,00 PLN na finansowanie podatku VAT związanego z Inwestycją z ostatecznym terminem spłaty w dniu 30 czerwca 2022 r. Oprocentowanie kredytu na finansowanie i refinansowanie Inwestycji to stawka WIBOR 3M + marża Banku. Oprocentowanie kredytu na finansowanie podatku VAT to WIBOR 1M + marża Banku.

20 grudnia 2019 roku spółka zależna Archicom Nieruchomości 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie dwie umowy kredytowe w łącznej wysokości 73.290.000 zł, w tym w kwocie 71.790.000,00 zł („Kredyt Netto”) na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Planty Racławickie budynki R1_4” z ostatecznym terminem spłaty w dniu 31 grudnia 2022 r. oraz w kwocie 1.500.000,00 zł („Kredyt VAT”) na finansowanie podatku VAT związanego z Inwestycją z ostatecznym terminem spłaty w dniu 31 grudnia 2022 r. Oprocentowanie Kredytu Netto to stawka WIBOR 3M + marża Banku. Oprocentowanie Kredytu VAT to WIBOR 1M + marża Banku.

Charakterystykę zadłużenia z tytułu kredytów zaprezentowano w notcie 6.13 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4.2 Wykupy i emisje obligacji

ARCHICOM S.A. w dniu 13 czerwca 2019 roku zawarł transakcję odkupu w celu umorzenia 1.750 (jeden tysiąc siedemset pięćdziesiąt) sztuk obligacji zwykłych, niezabezpieczonych, na okaziciela serii M1/2016 o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 1.750.000 zł (jeden milion siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), wyemitowanych przez Spółkę w dniu 1 lipca 2016 roku, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. i notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez BondSpot S.A., ze skutkiem nabycia na dzień 14 czerwiec 2019 roku.

Dodatkowo dniu 13 czerwca 2019 roku Spółka zawarła transakcję odkupu w celu umorzenia 10.500 (dziesięć tysięcy pięćset) sztuk obligacji zwykłych, niezabezpieczonych, na okaziciela serii M2/2017 o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 10.500.000 zł (dziesięć milionów pięćset tysięcy złotych), wyemitowanych przez spółkę w dniu 10 marca 2017 roku, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. i notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez BondSpot S.A. ze skutkiem nabycia na dzień 14 czerwca 2019 roku.

Jednocześnie Zarząd Spółki w dniu 13 czerwca 2019 roku podjął uchwały w przedmiocie umorzenia opisanych wyżej obligacji ze skutkiem po ich nabyciu w dniu 14 czerwca 2019 roku.

W dniu 01 lipca 2019 roku ARCHICOM S.A. dokonał wykupu 45.750 (czterdzieści pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt) sztuk obligacji zwykłych, niezabezpieczonych, na okaziciela serii M1/2016 o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 45.750.000 zł (czterdzieści pięć milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), wyemitowanych przez Spółkę w dniu 1 lipca 2016 roku, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. i notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez

BondSpot S.A., ze skutkiem nabycia na dzień 01 lipca 2019 roku.

Ponadto ARCHICOM S.A. zrealizował w dniu 14 czerwca 2019 r. roku emisję obligacji na okaziciela serii M4/2019 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 14 czerwca 2019 r. Obligacje zostały wpisane do ewidencji prowadzonej przez mBank S.A. Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na 14 czerwca 2023 roku. Oprocentowanie Obligacji będzie ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów 3 – miesięcznych (WIBOR 3M), powiększonej o marżę odsetkową.

Obligacje zostały przerejestrowane do depozytu papierów wartościowych prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanym przez BondSpot S.A.

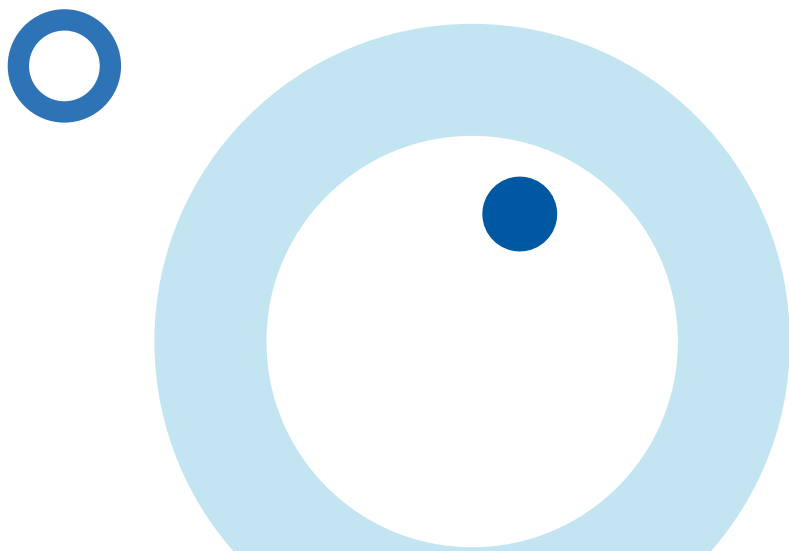
W 2019 roku miał miejsce także wykup obligacji SGB. W dniu 5 kwietnia 2019 Spółka dokonała wykupu 75% obligacji SGB serii A6/2017 w liczbie 2.850 (słownie: dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt) sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 2.850.000 zł (słownie: dwa miliony osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych). Następnie w dniu 11 kwietnia 2019 ARCHICOM S.A. dokonał wykupu obligacji SGB serii A2/2017 w liczbie 375 (słownie: trzysta siedemdziesiąt pięć) sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 375.000 zł (słownie: trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych). W dniu 24 lipca 2019 ARCHICOM S.A. dokonał wykupu obligacji SGB serii A4/2017, A5/2017, A6/2017 i A7/2017 w liczbie 5.000 (słownie: pięć tysięcy) sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 5.000.000 zł (słownie: pięć milionów złotych).

Charakterystykę zadłużenia z tytułu obligacji zaprezentowano w nocie 6.13 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4.3 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W czerwcu 2019 roku Spółka wyemitowała obligacje serii M4/2019 pozyskując 60.000.000 zł. Środki z emisji przeznaczone zostały między innymi na:

- Powiększenie banku gruntu i zakup gruntu w dzielnicy Wrocław Krzyki – Wschód, w kwocie 13 mln. Inwestycja ta pozwoli na realizację projektu deweloperskiego na 320 lokali,
- Finansowanie trwającej inwestycji Browar Piastowski, w kwocie 12,4 mln,
- Realizację trzech kolejnych etapów wielorodzinnego osiedla Olimpia Port, w kwocie 7,2 mln,
- Pierwszy z etapów realizacji prestiżowego osiedla Ractawicka R1-R4 przeznaczono środki w kwocie 8,4 mln,
- Finansowanie czterech ostatnich budynków aa jednym z bardziej rozpoznawalnych na mapie Wrocławia osiedli, Cztery Pory Roku, w kwocie 8,5 mln,
- Pozostała kwota przeznaczona została na zabezpieczenie nowych zakupów gruntów.



4.4 Udzielone i otrzymane pożyczki

Grupa Archicom nie udziela oraz nie otrzymuje pożyczek od podmiotów spoza Grupy. Wszystkie wykazane poniżej transakcje zawierane są w ramach Grupy. Emitent wskazuje tylko jedną tabelę z wykazem pożyczek ze względu na to, że pożyczki udzielane są tożsame z pożyczkami otrzymanymi.

tys. PLN

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Data wypłaty pożyczki	Kwota całkowita pożyczki	Kwota spłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2019
Alfona Investment sp. z o.o.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-03	2019-03	2 000	2 000	0
	Razem			2 000	2 000	0
Archicom sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-01	2019-01	600	600	0
Archicom sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-07	2019-07	500	250	250
Archicom sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-11	2019-11	900	900	0
	Razem			2 000	1 750	250
Archicom Asset Managment sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-08	2019-08	500	400	100
	Razem			500	400	100
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-07	2019-07	800	0	800
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-07	2019-07	500	0	500
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-10	2019-10	1 000	0	1 000
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-11	2019-11	900	0	900
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-08	2019-08	1 000	0	1 000
	Razem			4 200	0	4 200
Archicom FIN sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-01	2019-01	500	0	500
Archicom FIN sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-04	2019-04	4 000	0	4 000
Archicom FIN sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-06	2019-06	15 000	0	15 000
Archicom FIN sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-06	2019-06	5 500	0	5 500
Archicom FIN sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-06	2019-06	400	0	400
	Razem			25 400	0	25 400
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-06	2019-06	2 200	200	2 000
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-07	2019-07	600	0	600
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-07	2019-07	1 000	0	1 000
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-07	2019-07	2 400	0	2 400
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-07	2019-07	500	0	500
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-08	2019-08	3 000	0	3 000
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-08	2019-08	1 200	0	1 200
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-09	2019-09	2 400	0	2 400
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-11	2019-11	1 000	0	1 000
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-11	2019-11	2 000	0	2 000
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-12	2019-12	1 000	0	1 000
	Razem			17 300	200	17 100
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-06	2019-06	8 000	1 300	6 700
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-10	2019-10	1 500	1 500	0
	Razem			9 500	2 800	6 700
Archicom Nieruchomości Club Hause sp. k.	Archicom S.A.	2019-07	2019-07	600	0	600
	Razem			600	0	600
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-06	2019-06	1 400	0	1 400
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-11	2019-11	250	0	250
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-12	2019-12	700	0	700
	Razem			2 350	0	2 350
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-08	2019-08	1 100	0	1 100
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-09	2019-09	3 300	0	3 300
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-10	2019-10	1 100	1 100	0
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-11	2019-11	2 000	2 000	0
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-12	2019-12	1 500	0	1 500
	Razem			9 000	3 100	5 900
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-10	2019-10	3 000	1 750	1 250

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawar- cia umowy	Data wy- płaty po- życzki	Kwota całko- wita pożyczki	Kwota spła- conej po- życzki	Saldo na dzień 31.12.2019
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-10	2019-10	950	0	950
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-11	2019-11	1 000	0	1 000
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-12	2019-12	1 500	0	1 500
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-12	2019-12	2 000	0	2 000
	Razem			8 450	1 750	6 700
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-07	2019-07	800	200	600
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-07	2019-07	400	400	0
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-10	2019-10	1 000	0	1 000
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-11	2019-11	800	0	800
	Razem			3 000	600	2 400
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. -1 sp. k.	Archicom S.A.	2019-07	2019-07	350	350	0
	Razem			350	350	0
Archicom Polska S.A.	Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	2019-07	2019-08	16 000	0	16 000
Archicom Polska S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-01	2019-01	14 000	0	14 000
Archicom Polska S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-07	2019-08	15 000	15 000	0
Archicom Polska S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-07	2019-08	9 000	0	9 000
Archicom Polska S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-07	2019-08	15 000	0	15 000
Archicom Polska S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-07	2019-08	5 000	0	5 000
	Razem			74 000	15 000	59 000
Archicom RW sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-02	2019-02	2 000	1 100	900
Archicom RW sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-03	2019-03	1 500	1 500	0
Archicom RW sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-03	2019-03	1 500	1 500	0
Archicom RW sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-08	2019-08	150	0	150
Archicom RW sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-08	2019-08	150	0	150
Archicom RW sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-10	2019-10	1 500	0	1 500
Archicom RW sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-12	2019-12	1 500	0	1 500
	Razem			8 300	4 100	4 200
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-02	2019-02	4 000	0	4 000
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-03	2019-03	1 400	0	1 400
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-03	2019-03	3 500	0	3 500
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-06	2019-06	5 000	0	5 000
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-06	2019-06	19 700	0	19 700
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-06	2019-06	5 000	0	5 000
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-06	2019-06	6 000	0	6 000
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-06	2019-06	3 000	0	3 000
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-07	2019-07	1 000	1 000	0
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-08	2019-08	4 000	0	4 000
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-08	2019-08	2 700	0	2 700
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-08	2019-08	500	0	500
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-09	2019-09	4 000	0	4 000
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-10	2019-10	10 000	0	10 000
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-10	2019-10	5 000	0	5 000
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-11	2019-11	5 000	0	5 000
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-11	2019-11	24 000	0	24 000
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	2019-12	2019-12	7 000	0	7 000
	Razem			110 800	1 000	109 800
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Alfona Investments sp. z o.o.	2019-06	2019-06	3 250	0	3 250
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Alfona Investments sp. z o.o.	2019-08	2019-08	1 300	0	1 300
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Alfona Investments sp. z o.o.	2019-09	2019-09	5 000	0	5 000
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Alfona Investments sp. z o.o.	2019-12	2019-12	1 450	0	1 450
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Asset Managment sp. z o.o.	2019-02	2019-02	100	100	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Asset Managment sp. z o.o.	2019-04	2019-04	200	200	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Residential sp. z o.o.	2019-03	2019-03	9 220	0	9 220
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Residential sp. z o.o.	2019-06	2019-06	1 600	1 600	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Residential sp. z o.o.	2019-08	2019-08	38 865	0	38 865

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawar- cia umowy	Data wy- płaty po- życzki	Kwota całko- wita pożyczki	Kwota spła- conej po- życzki	Saldo na dzień 31.12.2019
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Residential sp. z o.o.	2019-10	2019-10	200	0	200
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Residential sp. z o.o.	2019-10	2019-10	100	0	100
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Residential sp. z o.o.	2019-11	2019-11	400	0	400
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Residential sp. z o.o.	2019-12	2019-12	400	0	400
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Residential sp. z o.o.- S.K.A	2019-07	2019-07	1 200	0	1 200
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Residential sp. z o.o.- S.K.A	2019-08	2019-08	1 600	0	1 600
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Residential sp. z o.o.- S.K.A	2019-09	2019-09	1 500	0	1 500
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom sp. z o.o.-Consulting sp. k.	2019-11	2019-11	2 900	0	2 900
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Stabłowice sp. z o.o.	2019-02	2019-02	50	0	50
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Stabłowice sp. z o.o.	2019-03	2019-03	3 400	0	3 400
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Stabłowice sp. z o.o.	2019-04	2019-04	50	0	50
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Stabłowice sp. z o.o.	2019-08	2019-08	920	0	920
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Stabłowice sp. z o.o.	2019-09	2019-09	1 000	0	1 000
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Stabłowice sp. z o.o.	2019-10	2019-10	650	0	650
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Stabłowice sp. z o.o.	2019-11	2019-11	600	0	600
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Stabłowice sp. z o.o.	2019-12	2019-12	250	0	250
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. Inwestycje-S.K.A	2019-09	2019-09	50	0	50
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	2019-05	2019-05	1 350	0	1 350
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	2019-06	2019-07	5 134	0	5 134
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	2019-09	2019-09	246	0	246
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	2019-09	2019-09	3 689	0	3 689
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	2019-09	2019-09	5 055	0	5 055
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	2019-10	2019-10	1 800	0	1 800
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Jagodno sp. k.	2019-09	2019-09	630	0	630
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Jagodno sp. k.	2019-12	2019-12	50	0	50
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	2019-01	2019-01	1 200	0	1 200
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	2019-02	2019-02	450	0	450
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	2019-02	2019-02	500	0	500
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	2019-03	2019-03	400	0	400
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	2019-03	2019-03	580	0	580
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	2019-04	2019-04	200	0	200
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	2019-04		1 400	0	1 400
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	2019-06	2019-06	600	0	600
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	2019-06	2019-06	200	200	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	2019-06	2019-06	500	0	500
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	2019-07	2019-07	600	0	600
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	2019-10	2019-10	6 260	5 800	460
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	2019-12	2019-12	300	0	300
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Marina sp. z o.o.-3 sp. k.	2019-04	2019-04	150	150	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Marina sp. z o.o.-3 sp. k.	2019-06	2019-06	100	100	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Marina sp. z o.o.-3 sp. k.	2019-07	2019-07	600	600	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Marina sp. z o.o.-3 sp. k.	2019-08	2019-08	900	0	900
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Marina sp. z o.o.-3 sp. k.	2019-09	2019-09	1 750	0	1 750
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Marina sp. z o.o.-3 sp. k.	2019-10	2019-10	1 700	0	1 700

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawar- cia umowy	Data wy- płaty po- życzki	Kwota całko- wita pożyczki	Kwota spła- conej po- życzki	Saldo na dzień 31.12.2019
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Marina sp. z o.o.-3 sp. k.	2019-11	2019-11	500	0	500
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Marina sp. z o.o.-3 sp. k.	2019-11	2019-11	325	0	325
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Marina sp. z o.o.-3 sp. k.	2019-12	2019-12	3 500	0	3 500
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Marina sp. z o.o.-3 sp. k.	2019-12	2019-12	5	0	5
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 15 sp. k.	2019-03	2019-03	200	0	200
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	2019-04	2019-04	30	0	30
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	2019-10	2019-10	50	0	50
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	2019-11	2019-11	50	0	50
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	2019-12	2019-12	430	0	430
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	2019-01	2019-01	1 450	0	1 450
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	2019-02	2019-02	200	0	200
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	2019-02	2019-02	800	0	800
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	2019-03	2019-02	1 100	0	1 100
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	2019-04	2019-04	10	0	10
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	2019-05	2019-05	1 200	0	1 200
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	2019-06	2019-06	5 000	0	5 000
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	2019-07	2019-07	110	0	110
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	2019-07	2019-07	1 700	0	1 700
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	2019-08	2019-08	2 600	0	2 600
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	2019-09	2019-09	3 300	0	3 300
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	2019-10	2019-10	50	0	50
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	2019-10	2019-10	5 000	0	5 000
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	2019-08	2019-08	1 100	1 100	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	2019-06	2019-06	850	850	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	2019-06	2019-06	3 000	3 000	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	2019-01	2019-01	240	0	240
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	2019-03	2019-03	30	0	30
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	2019-07	2019-07	50	0	50
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	2019-02	2019-02	1 000	0	1 000
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	2019-09	2019-09	400	0	400
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	2019-01	2019-01	600	0	600
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	2019-10	2019-10	100	0	100
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	2019-05	2019-05	650	650	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	2019-06	2019-06	450	450	0

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawar- cia umowy	Data wy- płaty po- życzki	Kwota całko- wita pożyczki	Kwota spła- conej po- życzki	Saldo na dzień 31.12.2019
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	2019-07	2019-07	4 000	4 000	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	2019-08	2019-08	3 550	2 400	1 150
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	2019-09	2019-09	100	100	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	2019-10	2019-10	100	0	100
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	2019-01	2019-01	50	0	50
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	2019-04	2019-04	50	0	50
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	2019-06	2019-06	300	0	300
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	2019-11	2019-11	22 800	0	22 800
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	2019-01	2019-01	2 600	0	2 600
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	2019-02	2019-02	3 660	0	3 660
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	2019-02	2019-03	2 606	0	2 606
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	2019-03	2019-03	2 100	0	2 100
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	2019-03	2019-03	1 700	0	1 700
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	2019-04	2019-04	1 700	0	1 700
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	2019-05	2019-05	2 000	0	2 000
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	2019-07	2019-07	1 300	0	1 300
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	2019-09	2019-09	3 100	0	3 100
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	2019-08	2019-08	20	0	20
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	2019-12	2019-12	50	0	50
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	2019-04	2019-04	250	0	250
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	2019-05	2019-05	450	0	450
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	2019-06	2019-06	100	0	100
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	2019-07	2019-07	60	0	60
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	2019-07	2019-07	190	0	190
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	2019-07	2019-07	570	0	570
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	2019-08	2019-08	100	0	100
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	2019-08	2019-08	100	0	100
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	2019-09	2019-09	2 900	0	2 900
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	2019-10	2019-10	220	0	220
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	2019-10	2019-10	100	0	100
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	2019-10	2019-10	3 150	0	3 150
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	2019-12	2019-12	5 600	0	5 600
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom sp. z o.o.- Nieruchomości 1 sp. k.	2019-09	2019-09	400	400	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	2019-03	2019-03	50	0	50

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawar- cia umowy	Data wy- płaty po- życzki	Kwota całko- wita pożyczki	Kwota spła- canej po- życzki	Saldo na dzień 31.12.2019
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	2019-08	2019-08	50	0	50
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	2019-10	2019-10	50	0	50
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	2019-01	2019-01	15 400	0	15 400
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	2019-01	2019-01	50	0	50
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	2019-03	2019-03	50	0	50
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	2019-04	2019-04	560	0	560
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	2019-05	2019-05	100	0	100
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	2019-08	2019-08	4 000	0	4 000
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	2019-08	2019-08	100	0	100
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	2019-09	2019-09	200	0	200
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	2019-10	2019-10	800	0	800
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	2019-11	2019-11	250	0	250
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	2019-12	2019-12	400	0	400
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	2019-12	2019-12	300	0	300
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom sp. z o.o.- Realizacja In- westycji sp. k.	2019-01	2019-01	1 100	1 100	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom sp. z o.o.- Realizacja In- westycji sp. k.	2019-03	2019-03	800	800	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom sp. z o.o.- Realizacja In- westycji sp. k.	2019-05	2019-05	1 900	1 900	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom sp. z o.o.- Realizacja In- westycji sp. k.	2019-05	2019-05	1 400	1 400	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom sp. z o.o.- Realizacja In- westycji sp. k.	2019-06	2019-06	900	900	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom sp. z o.o.- Realizacja In- westycji sp. k.	2019-07	2019-06	1 100	1 100	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom sp. z o.o.- Realizacja In- westycji sp. k.	2019-07	2019-07	4 000	4 000	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom sp. z o.o.- Realizacja In- westycji sp. k.	2019-07	2019-07	1 430	1 430	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom sp. z o.o.- Realizacja In- westycji sp. k.	2019-11	2019-11	2 400	0	2 400
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Studio projekt sp. z o.o. sp. k.	2019-01	2019-01	150	0	150
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Studio projekt sp. z o.o. sp. k.	2019-01	2019-01	300	0	300
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Studio projekt sp. z o.o. sp. k.	2019-07	2019-07	550	0	550
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Studio projekt sp. z o.o. sp. k.	2019-09	2019-09	450	0	450
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Archicom Studio projekt sp. z o.o. sp. k.	2019-09	2019-09	200	0	200
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Bartoszewice 1 sp. z o.o.	2019-06	2019-06	1 700	0	1 700
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Bartoszewice 1 sp. z o.o.	2019-06	2019-06	1 900	0	1 900
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Bartoszewice 1 sp. z o.o.	2019-06	2019-06	4 200	0	4 200
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Bartoszewice 1 sp. z o.o.	2019-06	1900-01	19 322	0	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Bartoszewice 1 sp. z o.o.	2019-06	2019-08	500	0	500
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Bartoszewice 1 sp. z o.o.	2019-06	2019-08	100	0	100
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Bartoszewice 1 sp. z o.o.	2019-07	2019-07	1 900	0	1 900
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Bartoszewice 1 sp. z o.o.	2019-08	2019-08	7 831	0	7 831
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Space Investment Strzegomska 3 -Otyńska sp. z o.o.	2019-08	2019-08	40	0	40
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Space Investment Strzegomska 3 -Otyńska sp. z o.o.	2019-10	2019-10	50	0	50

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawar- cia umowy	Data wy- płaty po- życzki	Kwota całko- wita pożyczki	Kwota spła- canej po- życzki	Saldo na dzień 31.12.2019
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Space Investment Strzegomska 3 -Otyńska sp. z o.o.	2019-10	2019-10	150	0	150
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	SK Inwestycje sp. z o.o.	2019-06	2019-06	7 000	0	7 000
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	SK Inwestycje sp. z o.o.	2019-07	2019-07	115	0	115
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Space Investment sp. z o.o.	2019-01	2019-01	1 200	1 200	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Strzegomska Nowa sp. z o.o.	2019-06	2019-06	2 000	2 000	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Strzegomska Nowa sp. z o.o.	2019-07	2019-07	300	300	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	Strzegomska Nowa sp. z o.o.	2019-08	2019-08	1 250	1 250	0
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	2019-09	2019-09	900	0	900
Archicom sp. z o.o.-FIN-sp. k.	TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	2019-10	2019-10	700	0	700
Razem				304 854	39 080	246 451
P 16 sp. z o.o. Inowrocławska - sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-08	2019-08	2 700	0	2 700
Razem				2 700	0	2 700
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-11	2019-11	1 500	0	1 500
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-12	2019-12	1 000	0	1 000
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Archicom S.A.	2019-12	2019-12	2 000	0	2 000
Razem				4 500	0	4 500

Waluta pożyczki	PLN
Termin spłaty	31.12.2023, jedynie pożyczki udzielone przez Archicom Polska S.A. mają termin spłaty 28.02.2020 i 30.04.2020
Zabezpieczenie	brak
Spłata odsetek i pożyczki	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.
Oprocentowanie	Każda pożyczka oprocentowana jest umowną stopą procentową w wysokości - średni WIBOR 3M plus 3,50 % za okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty

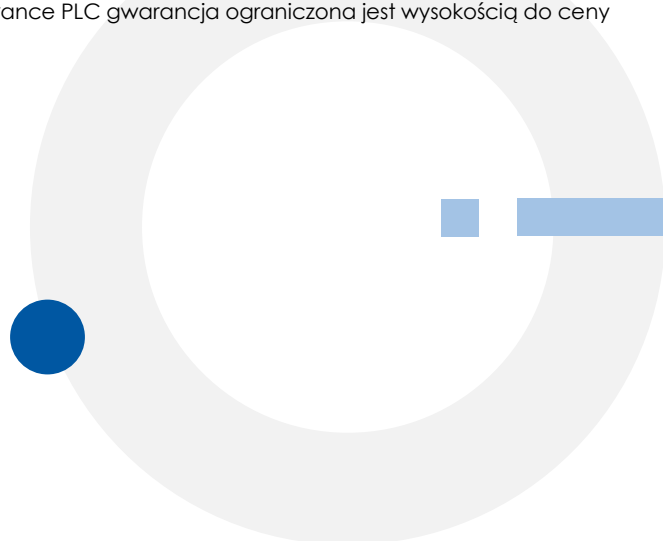
4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje

Na dzień 31.12.2019 r. stan zadłużenia pośredniego i warunkowego Archicom S.A. wynosił 157,5 mln zł. Zadłużenie to wynikało z udzielonych przez Archicom S.A. umów wsparcia, poręczeń i gwarancji korporacyjnych:

4.646 tys. zł	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20
6.002 tys. zł	Gwarancja korporacyjna udzielona przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum budynek B
11.959 tys. zł	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum budynek B
12.013 tys. zł	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum budynek A
4.112 tys. zł	Gwarancja korporacyjna udzielona przez Archicom S.A. zabezpieczająca kredyt na realizację inwestycji Cztery Pory Roku budynki J11, J12, J13
4.893 tys. zł	Gwarancja korporacyjna udzielona przez Archicom S.A. zabezpieczająca kredyt na realizację inwestycji Cztery Pory Roku budynki J11, J12, J13
2.000 tys. zł	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. z tytułu zapłaty pozostałej części ceny nabycia prawa własności nieruchomości gruntowych przy ul. Racławickiej we Wrocławiu
5.245 tys. zł	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1
13.500 tys. zł	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1

6.722 tys. zł	Gwarancja korporacyjna udzielona przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum budynek A
7.500 tys. zł	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. na zabezpieczenie obligacji wyemitowanych przez Archicom Polska SA
9.375 tys. zł	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. na zabezpieczenie obligacji wyemitowanych przez Archicom Polska S.A.
16.875 tys. zł	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. na zabezpieczenie obligacji wyemitowanych przez Archicom Polska S.A.
5.000 tys. zł	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynki BL1,BL2
5.258 tys. zł	Gwarancja korporacyjna udzielona przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji Jagodno budynki J16-J18
40.000 tys. zł	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. roszczeń z tytułu zapłaty części ceny sprzedaży nieruchomości w Poznaniu w dzielnicy Grunwald

Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum 1B gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. sp. k. ze zobowiązań sprzedającego. Kwota gwarancji to 2.664 tys. EUR (przeliczona na potrzeby sprawozdawcze po średnim kursie NBP z dnia 31.12.2019 to 11.344 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.



4.6 Lokaty kapitałowe, inwestycje kapitałowe

Grupa nie nabywa aktywów finansowych w celach osiągnięcia wzrostu ich wartości. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

W związku z finansowaniem działalności komercyjnej Grupa zaciąga zobowiązania finansowe w walutach obcych. Ryzyko związane z uruchamianiem kredytu walutowego na finansowanie nieruchomości inwestycyjnej w budowie ograniczone jest przez zawarcie transakcji zabezpieczających typu forward.

4.7 Akcje własne

W 2018 roku Spółka Archicom S.A. przystąpiła do realizacji programu odkupu akcji własnych w celu ich umorzenia oraz obniżenia kapitału zakładowego Spółki. Uchwałą WZA zmieniono następujące założenia programu wskazane w raporcie bieżącym nr 31/2018:

1. Spółka jest upoważniona do nabywania akcji własnych w łącznej liczbie do 136.354 (stu trzydziestu sześciu tysięcy trzystu pięćdziesięciu czterech) akcji własnych (zmiana informacji wskazanych w pkt 2) raportu bieżącego nr 31/2018).

Pozostałe informacje dotyczące programu odkupu akcji własnych w celu ich umorzenia oraz obniżenia kapitału zakładowego Spółki ujawnione w raporcie bieżącym nr 31/2018 z dnia 15 czerwca 2018 roku pozostają bez zmian:

2. Maksymalna kwota pieniężna przeznaczona na odkup akcji własnych w celu ich umorzenia wynosi 4.407.080 złotych.
3. Spółka będzie nabywać akcje własne w ramach transakcji na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych.
4. Celem nabycia akcji własnych jest ich umorzenie i następnie obniżenie kapitału zakładowego Spółki zgodnie z art. 359 Kodeksu spółek handlowych.
5. Upoważnienie Zarządu do nabywania akcji własnych zostało udzielone na okres od dnia 30 maja 2018 r. do dnia 30 kwietnia 2020 r., jednak nie dłużej niż do wyczerpania środków przeznaczonych na nabycie akcji własnych wskazanych w pkt 1.
6. Zarząd, wedle własnego uznania, kierując się interesem Spółki może:
7. Zakończyć nabywanie Akcji Własnych przed terminem wskazanym w pkt 5 lub przed wyczerpaniem całości środków przeznaczonych na ich nabycie,
 - o zrezygnować z nabycia akcji własnych w całości lub w części,
 - o odstąpić w każdym czasie od wykonywania programu odkupu akcji.

4.8 Postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne



Od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Archicom S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

4.9 Pozostałe istotne zdarzenia i umowy

Istotne umowy zawarte przez spółki z Grupy Archicom w 2019 roku można podzielić na następujące kategorie:

Umowy sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych

Zawarcie przyrzeczonych umów sprzedaży budynku biurowego West House 1A i wieczystego użytkowania gruntu oraz umów przeniesienia własności gruntu i prawa użytkowania wieczystego gruntu położonych przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu w ramach transakcji pakietowej.

Strony ustaliły wartość transakcji na 14 585 tys. EUR. za sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działek gruntu oznaczonych numerami: 12/34, 12/43, położonych w obrębie ewidencyjnym 0037 Muchobór Mały („Grunt”) wraz z prawem własności 7-kondygnacyjnego budynku biurowego posadowionego na Gruncie, znanego jako West House 1A oraz na 18 800 tys. PLN za przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z wielu działek sąsiadujących z budynkiem West House 1A.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami poczynionymi pomiędzy Stronami, Strony zawarły również dodatkową umowę remediacji gruntów objętych powyższymi Umowami o wartości 1 000 tys. złotych.

Z łącznej ceny Transakcji został spona kredyt w kwocie 8 836 tys. EUR wynikający z umowy zawartej w dniu 15 marca 2007 roku przez Strzegomska Nowa sp. z o.o. z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie BNP Paribas Bank Polska S.A.).

Umowy zakupu gruntów

Ze względu na charakter prowadzonej przez Grupę Archicom działalności ważnym elementem wpływającym na przyszłe wyniki finansowe jest proces akwizycji gruntów. W okresie od 01 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku Grupa zabezpieczyła grunty pozwalające zrealizować około 3256 mieszkań w 7 projektach deweloperskich zlokalizowanych w czterech miastach. Większość środków wydatkowano na grunty we Wrocławiu. Szczegółowe informacje dotyczące rozbudowy banku gruntów zaprezentowano w pkt 2.6 tego dokumentu.

Umowy finansowe – kredyty bankowe i emisje obligacji

Realizacja działalności deweloperskiej oraz budowa projektów komercyjnych wymaga od Grupy Archicom pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania. Są to głównie kredyty bankowe i obligacje. Istotne umowy finansowe zaprezentowano w punkcie 4.1 i 4.2 tego dokumentu.

Przystąpienie do realizacji inwestycji w Stęgnie

W dniu 7 listopada 2019 r. jednostka zależna Archicom S.A. - Archicom Polska S.A. z siedzibą w Łodzi („Archicom Polska”) zawarła umowę o realizacji inwestycji z BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi („Umowa”). Ponadto Archicom Polska zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („mBank”) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów w BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi („BDH”) należących do mBank („PSPA”).

Przedmiot Umowy stanowi określenie zasad współpracy stron w zakresie realizacji inwestycji budowlanej, polegającej na budowie w Stęgnie dwóch budynków z apartamentami wakacyjnymi, która będzie realizowana na nieruchomości należącej do BDH („Inwestycja”).

Zgodnie z Umową, Archicom Polska będzie pełniła funkcję Generalnego Realizatora Inwestycji, tj. będzie odpowiedzialna za organizację i nadzór nad robotami budowlanymi. Ponadto Archicom Polska będzie reprezentować BDH w relacjach z organami administracji publicznej oraz generalnym wykonawcą w związku z realizacją Inwestycji.

Wynagrodzenie za pełnienie funkcji Generalnego Realizatora będzie stanowiło kwotę netto odpowiadającą 3,5% wartości łącznych kosztów realizacji robót budowlanych Inwestycji wynikających z faktur generalnego wykonawcy.

W ramach Umowy, Strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, na której realizowana jest Inwestycja. Zgodnie jej postanowieniami umowa przyrzeczona dotycząca sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta pod warunkiem zawieszającym uzyskania przez BDH pozwolenia na użytkowanie w terminie do 31 marca 2021 roku. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta przez Strony w terminie 14 dni od ziszczenia się ww. warunku zawieszającego, jednak nie później niż do dnia 30 kwietnia 2021 r.

Cena sprzedaży nieruchomości stanowi sumę: (i) wartości nieruchomości w dacie podpisania Umowy, tj. 3.406.134 zł oraz (ii) wartości nakładów poniesionych przez BDH w ramach realizacji Inwestycji

Zgodnie z PSPA, mBank oraz Archicom Polska zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży 2.292

udziałów w BDH („Udziały”), nie później niż dnia 31 grudnia 2020 roku.

Cena Sprzedaży Udziałów będzie stanowiła wartość aktywów netto określonej w bilansie BDH, który zostanie sporządzony zgodnie z zasadami rachunkowości według stanu na ostatni dzień miesiąca, w którym ziszczy się ostatni z warunków zawieszających, i w którym zostanie zawarta umowa przyrzeczona sprzedaży Udziałów („Bilans Zamknięcia”). Strony przyjął, że w dniu zamknięcia wartość aktywów netto Spółki będzie wynosić 7.000.000,00 zł („Szacowana Cena Sprzedaży”). Jeżeli zgodnie z bilansem zamknięcia wartość aktywów netto Spółki będzie niższa niż Szacowana Cena Sprzedaży, kwota różnicy pomiędzy Szacowaną Ceną Sprzedaży a wartością aktywów netto wynikającą z Bilansu Zamknięcia zostanie zapłaconą Archicom Polska przez mBank tytułem zwrotu nadwyżki ceny. Analogicznie, w przypadku gdy wartość aktywów netto BDH będzie wyższa niż szacowana Cena Sprzedaży, kwota różnicy między wartością aktywów netto wynikającą z Bilansu Zamknięcia a Szacowaną Ceną Sprzedaży zostanie zapłaconą mBank przez Archicom Polska tytułem ceny.

Zawarcie Umowy Przyrzeczonej sprzedaży Udziałów nastąpi po ziszczeniu się warunków: (1) BDH zbędzie udziały posiadane w spółce CSK sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, (2) sąd rejestrowy zarejestruje obniżenie kapitału zakładowego BDH związane z umorzeniem udziałów w ten sposób, że kapitał zakładowy będzie wynosił 2.292.000,00 zł, (3) wydana zostanie zgoda Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację polegającą na przejęciu przez Archicom Polska kontroli nad BDH.

Ponadto Archicom Polska udzieliła poręczenia na rzecz mBanku w celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z umowy kredytu zawartej z BDH, przy czym poręczenie to będzie obowiązywało od dnia nabycia przez Archicom Polska wszystkich udziałów spółki BDH do dnia 30 czerwca 2022 roku. Jednocześnie Archicom Polska złożyła na rzecz mBanku oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC w odniesieniu do roszczeń wynikających z poręczenia, do maksymalnej kwoty 22.050.000 zł.

Pozostałe istotne zdarzenia

Brak

4.10 Pozostałe istotne zdarzenia i umowy po zakończeniu roku obrotowego

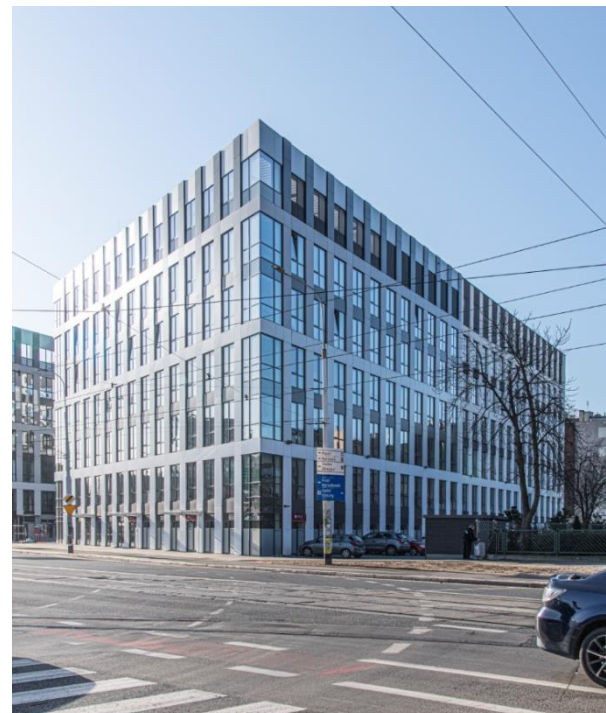
Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży:

W dniu 26 lutego 2020 r., jednostka zależna Spółki, tj. Archicom Nieruchomości 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła z osobą prawną przedwstępną umowę dotyczącą sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Gen. Romualda Traugutta, o powierzchni ok. 4.500m², zabudowanej budynkiem biurowym (City One), o powierzchni zabudowy ok. 2.000m² i powierzchni najmu ok. 12.000 GLA, oraz innymi budowlami, z uwzględnieniem ruchomości niezbędnych do eksploatacji budynku. Na podstawie przyrzeczonej umowy sprzedaży Sprzedawca przeniesie na rzecz nabywcy w szczególności także prawa i obowiązki z umów najmu lokali znajdujących się w obrębie nieruchomości, z uwzględnieniem zabezpieczeń ustanowionych przez najemców.

Przedwstępna umowa sprzedaży zawiera typowe dla tego typu transakcji postanowienia, w tym dotyczące oświadczeń i zapewnień stron oraz odpowiedzialności stron. Stosownie do przedwstępnej umowy sprzedaży Emitent zobowiązał się do udzielenia poręczenia za zobowiązania Sprzedawcy dotyczące zapłaty kar umownych przewidzianych w powołanej umowie. Wysokość kar umownych nie przekracza kwoty 2 mln EUR, która to kwota będzie stanowić maksymalną kwotę odpowiedzialności Sprzedawcy, a dalej idące roszczenia stron są wyłączone.

Przedwstępna umowa sprzedaży przewiduje, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi nie później niż do dnia 31 stycznia 2021 r., z zastrzeżeniem uprzedniego spełnienia się albo zręczenia się określonych warunków zawieszających (w tym warunków związanych z uzyskaniem stosownych interpretacji podatkowych). Sprzedaż nieruchomości nastąpi na warunkach rynkowych, z zastrzeżeniem, że ostateczna cena za zbywaną nieruchomość wyniesie około 34 mln EUR i zostanie wskazana w przyrzeczonej umowie sprzedaży, a przedwstępna umowa sprzedaży zawiera wytyczne, w oparciu o które dojdzie do ustalenia ostatecznej ceny w przyrzeczonej umowie sprzedaży.

**Przedwstępna
umowa
sprzedaży
City One
podpisana w
lutym 2020
roku.**



Ogłoszenie przeglądu potencjalnych opcji strategicznych

Zarząd Spółki Archicom S.A. w dniu 13 stycznia 2020 roku podjął w porozumieniu z DKR Investment sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A., większościami akcjonariuszami Spółki, decyzję o rozpoczęciu przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem długoterminowym Spółki. Zarząd Emitenta będzie dążył do zapewnienia możliwie najlepszej pozycji rynkowej oraz wzrostu wartości dla wszystkich akcjonariuszy Spółki.

Zarząd Spółki rozważy różne opcje strategiczne, w tym poszukiwanie inwestora lub inwestorów strategicznych, partnera strategicznego, strategicznej zmiany w strukturze aktywów lub strukturze własnościowej Spółki z zastrzeżeniem uwzględnienia innych, niewymienionych opcji strategicznych, które mogą się pojawić w wyniku realizacji przeglądu. W ramach przeglądu nie wyklucza się przekazania wybranym podmiotom dodatkowych informacji na temat Spółki i jej Grupy Kapitałowej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa.

Zarząd Archicom S.A. informuje, że nie zostały podjęte żadne decyzje związane z wyborem opcji strategicznej i na obecnym etapie nie ma pewności kiedy oraz czy takie decyzje zostaną podjęte. Spółka będzie przekazywać do publicznej wiadomości informacje o przebiegu procesu przeglądu opcji strategicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W ramach ogłoszonego przeglądu, Zarząd Archicom S.A. będzie współpracował z firmą doradczą Rothschild & Co oraz potencjalnie innymi doradcami zewnętrznymi.

Przegląd opcji strategicznych to element długoterminowego planu rozwoju Grupy.

Emisia obligacji serii M5/2020 oraz wykup obligacji serii M2/2017

W dniu 6 lutego 2020 r. ARCHICOM S.A. zrealizował emisję obligacji na okaziciela serii M5/2020 o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, w liczbie 90.000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 90.000.000 zł. Obligacje nie mają postaci dokumentu. W dniu emisji, tj. 6 lutego 2020 r. Obligacje zostały zarejestrowane w ewidencji osób uprawnionych w rozumieniu art. 7a Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi prowadzonej przez Q Securities S.A., a następnie zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów 3 – miesięcznych (WIBOR 3M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,45% w skali roku.

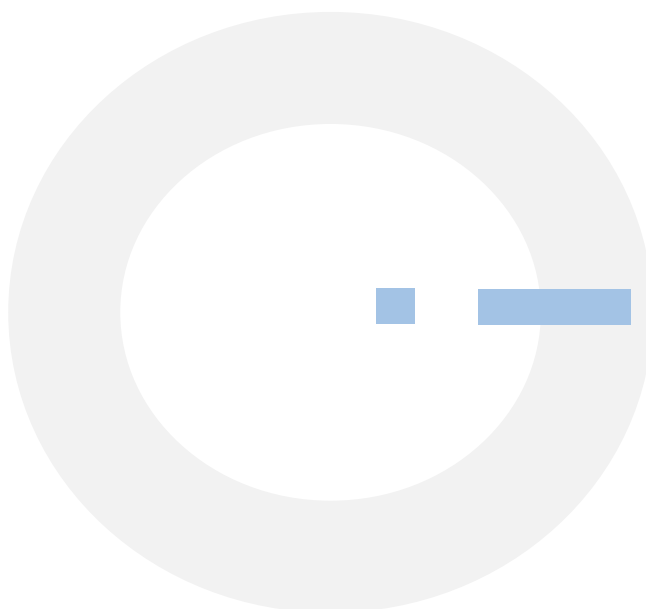
**Stabilna sytuacja
Spółki i bardzo
dobre wyniki są
doceniane przez
Inwestorów.**

Emisja obligacji cieszyła się dużym zainteresowaniem wśród potencjalnych inwestorów. Zainteresowanych subskrypcją było 45 podmiotów, z których tylko 21 zostały przydzielone obligacje. Stabilna sytuacja spółki i wysokie wyniki finansowe są doceniane przez inwestorów.

W dniu 10 marca 2020 r. Spółka dokonała transakcji odkupu 49.500 sztuk obligacji zwykłych, niezabezpieczonych, na okaziciela serii M2/2017 o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 49.500.000 zł, wyemitowanych przez Spółkę w dniu 10 marca 2017 roku, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. i notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez BondSpot S.A. ze skutkiem nabycia na dzień 11 marca 2020 roku.

Wszystkie obligacje serii M2/2017 zostały odkupione w celu umorzenia. Jednocześnie Zarząd Spółki w dniu 10 marca 2020 roku podjął uchwały w przedmiocie umorzenia opisanych wyżej obligacji ze skutkiem po ich nabyciu w dniu 11 marca 2020 roku.

Obie transakcje zabezpieczają potrzeby inwestycyjne Grupy Archicom.





4.11 Transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku wszystkie transakcje emitenta z podmiotami powiązanymi lub jednostkami od niego zależnymi były zawierane na warunkach rynkowych.

4.12 Czynniki i zdarzenia nietypowe

W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 oraz ogłoszeniem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego, kierując się zaleceniem Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych ESMA z dnia 12 marca 2020 roku, Zarząd Archicom S.A. informuje, że spodziewane skutki pandemii mogą mieć istotny i potencjalnie niekorzystny wpływ na bieżącą działalność oraz przyszłe wyniki finansowe Spółki.

Grupa Archicom specjalizuje się w budowie osiedli mieszkaniowych w pięciu największych miastach Polski oraz budynków biurowych we Wrocławiu. Liczne restrykcje spowodowane pandemią oraz sytuacja w zakresie otoczenia rynkowego mogą mieć wpływ na:

- popyt na lokale mieszkalne,
- popyt na najem biur oraz popyt inwestycyjny na biurowce,
- tempo prowadzenia prac budowlanych,
- finansowanie nabywców lokali przez banki,
- tempo wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwoleń na budowę oraz dopuszczenia gotowych obiektów do użytkowania,
- proces wyodrębniania i przenoszenia własności lokali na nabywców oraz sprzedaż nieruchomości,
- warunki finansowania Spółki,
- dostępność pracowników grupy Archicom i jej kooperantów.

Zarząd Spółki na bieżąco analizuje sytuację Grupy Archicom w związku z rozprzestrzenianiem się koronawirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność Grupy Archicom, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem. Więcej na temat ryzyk związanych pandemią pisano w prozdziale 5.5 – Opis głównych obszarów ryzyka.

Posiadane zasoby finansowe zapewniają Grupie stabilne warunki prowadzenia działalności.

4.13 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Zarządzanie zasobami finansowymi Archicom SA oraz Grupy Archicom w 2019 roku było skupione na zapewnieniu Grupie możliwości rozwoju i wykorzystania dobrej sytuacji na rynku deweloperskim. W tym celu:

- Przeprowadzono emisję obligacji we współpracy z mBank w wysokości 60 mln zł (Archicom S.A.)
- 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 wywiązania się z zaciągniętych zobowiązań.

4.14 Uprawnienia kontrolne

W 2019 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 pod firmą DKR Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

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.

Programy akcji pracowniczych

Spółka nie posiada programu akcji pracowniczych.



05

**PERSPEKTYWY
ROZWOJU
GRUPY
KAPITAŁOWEJ**

5.1 Czynniki istotne dla rozwoju Grupy

Czynniki makro-ekonomiczne są istotne dla Grupy.



Czynniki o charakterze makroekonomicznym i ponadlokalnym, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki:

Zarząd Grupy na bieżąco analizuje czynniki zewnętrzne i wewnętrzne mogące wpłynąć na realizację przyjętej strategii rozwoju. Kluczowe znaczenie dla całej branży deweloperskiej, w tym także dla osiąganych wyników oraz rozwoju Grupy Archicom ma sytuacja makroekonomiczna, ściśle skorelowana z decyzjami zakupowymi klientów rynku nieruchomości. Strukturalny deficyt mieszkaniowy połączony z sentymentem Polaków do posiadania własnego mieszkania również jako długoterminowej lokaty kapitału jest stałym czynnikiem popytowym ulegającym czasowym fluktuacjom związanym z zamożnością gospodarstw domowych oraz dostępnością i kosztami kredytów. Czynniki makroekonomiczne oprócz twardych przesłanek mających bezpośredni wpływ na decyzje zakupowe klientów, kształtują również psychologiczne aspekty związane z długoterminowym poczuciem stabilizacji i bezpieczeństwa spłat kredytów hipotecznych będących głównym źródłem finansowania inwestycji w nieruchomości.

Sytuacja w dominującym stopniu będzie uzależniona od rozwoju wydarzeń związanych z pandemią koronawirusa SARS-CoV-2. W średniej perspektywie czasu należy spodziewać się osłabienia popytu na mieszkania w związku z pogorszeniem wskaźników makroekonomicznych. Ustabilizowanie rynku i nastrojów klientów będzie bezpośrednio uzależnione od głębokości i czasu trwania kryzysu, na który wpływ będzie miał czas trwania ograniczeń związanych z epidemią. Na moment publikacji sprawozdania niemożliwe jest pełne i rzetelne oszacowanie wpływu pandemii na wyniki i działalność Spółki. Zarząd podejmuje środki zapobiegawcze mające zminimalizować negatywne skutki pandemii.

- **Ceny towarów i usług**

Ceny towarów i usług konsumpcyjnych w grudniu 2019 r. w porównaniu z analogicznym miesiącem ub. roku wzrosły o 3,4% (przy wzroście cen usług – o 6,1% i towarów – o 2,4%). W stosunku do poprzedniego miesiąca ceny towarów i usług wzrosły o 0,8% (w tym usług – o 1,5% i towarów – o 0,5%). (GUS)

Rosnące ceny gruntów, materiałów i prac budowlanych i będą istotnym czynnikiem wpływającym na popyt i podaż oraz rentowność realizowanych przedsięwzięć.

- **Stopa bezrobocia oraz przeciętne wynagrodzenie**

Stopa bezrobocia pod koniec grudnia 2019 r. wyniosła 5,2% (GUS)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w 2019 r. wyniosło 5 169,06 zł i było o 6,5% wyższe niż przed rokiem (wobec wzrostu o 7,1% w analogicznym okresie ub. roku). (GUS)

Istotne znaczenie pod względem prowadzonej działalności ma dostęp do wykwalifikowanych specjalistów na różnych etapach procesu deweloperskiego. W opinii Zarządu podaż na rynku pracy oraz koszty pracy będą powodować zmiany w kosztach prac budowlanych.

- **Stopy procentowe**

Poziom stóp procentowych determinuje podejmowanie przez klientów decyzji o zakupie finansowanym kredytem hipotecznym.

Referencyjna stopa procentowa utrzymująca się przez ostatnie 5 lat na poziomie 1,5%, w związku z obecną sytuacją gospodarczą w Polsce obniżona została do 1%.

- **Dostępność kredytów hipotecznych**

W okresie 12 miesięcy 2019 r. banki udzieliły kredytów mieszkaniowych na kwotę 65,02 mld zł to jest o 14,9% więcej niż w analogicznym okresie zeszłego roku. Hossa dotyczyła jednak głównie kredytów wysokokwotowych, co związane było z rosnącymi cenami nieruchomości. Jakość spłaty kredytów mieszkaniowych była na wysokim stabilnym poziomie 0,78% na koniec grudnia 2019 r. (średnia wartość „Indeksu jakości portfela kredytów mieszkaniowych”). (BIK)

Zmiany na rynku kredytów hipotecznych wpływają na decyzje zakupowe klientów finansujących transakcje długim, jednakże w Polsce odsetek osób kupujących nieruchomości lokalowe za gotówkę utrzymuje się na wysokim poziomie, szacowanym nawet na 40%.

- **Deficyt mieszkań w Polsce**

Obecnie deficyt mieszkań w Polsce szacowany przez Ministerstwo Rozwoju rozumiany statystycznie jako liczba gospodarstw domowych, które nie dysponują swoim mieszkaniem - szacowany jest na 641 tys. lokali.

Kontynuacja koncepcji osiedli społecznych

Czynniki wewnętrzne:

Duże znaczenie w przypadku dynamicznie zmieniającego się otoczenia rynkowego ma przemyślana taktyka działania Zarządu Grupy Archicom, ponad 30-letnie doświadczenie zdobywane w różnych cyklach rozwoju rynku, a także umiejętność szybkiego reagowania na bieżące wydarzenia.

Wśród czynników wewnętrznych, które mają istotny wpływ na rozwój Grupy Archicom należy wymienić:

- **Plan inwestycyjny:**

Opracowany i doskonalony harmonogram realizacji przedsięwzięć deweloperskich będący podstawą działań Spółki we wszystkich kluczowych obszarach jej funkcjonowania, w szczególności w obszarach inwestycyjnym, realizacji procesu deweloperskiego, sprzedaży.

- **Atrakcyjny bank gruntów**

Zabezpieczony bank atrakcyjnych gruntów pod budowę łącznie ponad 7.000 we Wrocławiu, Poznaniu, Krakowie, Łodzi i Trójmieście. Spółka dysponuje nieruchomościami gruntowymi o zróżnicowanym charakterze, pozwalającym na realizację projektów deweloperskich w różnych segmentach rynku od popularnego po

apartamentowy. Zabezpieczone grunty umożliwiają projektowanie i wykonawstwo dużych założeń urbanistycznych, w których Grupa się specjalizuje.

- **Szeroka oferta**

Spółka dysponuje szeroką pod względem standardów i lokalizacji ofertą mieszkaniową skierowaną do różnych segmentów odbiorców. Oferta rynkowa Grupy umożliwia realizowanie zróżnicowanych potrzeb i oczekiwań klientów pierwotnego rynku mieszkaniowego we Wrocławiu będąc jednocześnie jednym z gwarantów utrzymania wiodącej pozycji na rodzimym rynku.

- **Własne struktury generalnego wykonawstwa**

Spółka posiada wypracowane struktury umożliwiające niezależne wykonywanie robót budowlanych w modelu pakietowym (struktury Spółki pełnią funkcję generalnego wykonawcy). Wypracowane kompetencje eksperckie w dużym stopniu uniezależniają Grupę od zawirowań na rynku generalnego wykonawstwa, dając kontrolę nad całym procesem deweloperskim. Dzięki eksperckiej kadrze Spółka stale optymalizuje prace projektowo-wykonawcze obniżając koszty oraz dostarczając klientom projekty szyte na miarę ich oczekiwań.

- **Ekspertskie kadry realizujące proces deweloperski**

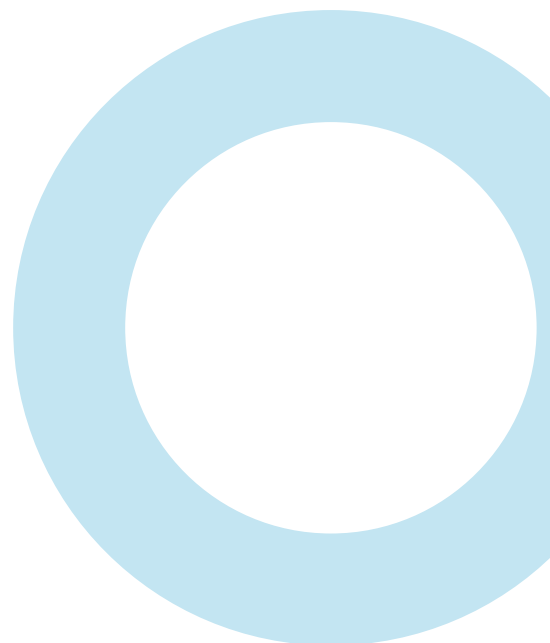
Grupa Archicom dysponuje eksperckim zapleczem kadrowym w ramach struktury organizacyjnej dopasowanej do realizacji poszczególnych etapów procesu deweloperskiego. Spółka działa głównie w oparciu o własne, sprawdzone zasoby personalne budując wewnątrz kompetencje w każdym z kluczowych obszarów działalności, w szczególności: 1) w obszarze zakupu gruntów, 2) w obszarze projektowym, 3) w obszarze formalnej obsługi inwestycji, 4) w obszarze

- **Autorskie biuro projektowe**

Koncepcje projektów opracowywane przez autorskie biuro projektowe Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k. z uwzględnieniem preferencji rynkowych nabywców, innowacyjnych rozwiązań w oparciu o trendy.

- **Koncepcja osiedli społecznych**

Założenia architektoniczne i funkcjonalne budowy osiedli społecznych, zapewniających klientom przyjazne i kompleksowe miejsca do życia. Idea ta współgra z przyjętymi politykami miejskimi. Wieloetapowe osiedla społeczne są rozpoznawalnymi na rynku markami budującymi wizerunek Archicomu w świadomości klientów.



5.2 Perspektywy rozwoju segmentów

Segment mieszkaniowy

Dotychczasowa dynamika rozwoju rynku deweloperskiego była bardzo duża. Sprzyjały jej czynniki makroekonomiczne oraz sytuacja związana z strukturalnym niedoborem lokali mieszkaniowych w Polsce.

Z uwagi na pandemię koronawirusa można w średniej perspektywie czasu spodziewać się zawirowań na rynku nieruchomości. Analitycy, którzy do tej pory zakładali brak większych zmian na rynku deweloperskim i utrzymanie dynamik z okresów poprzedzających, nie są zgodni co do dalszego kierunku kształtowania się tego segmentu. Niewątpliwie deficyt mieszkań w Polsce szacowany na blisko 3 miliony lokali pozwala przypuszczać, iż kwestia zaspokojenia tych braków będzie spoczywała w najbliższych latach głównie na deweloperach. Według danych NBP ich udział w 2019 r. osiągnął poziom 97% we wszystkich trzech kategoriach opisujących rynek mieszkaniowy. Udział pozostałych inwestorów był nadal niewielki. Oddano do użytku 46 mieszkań spółdzielczych oraz 117 zrealizowanych przez TBS. Nowym zjawiskiem było oddanie do użytku 266 mieszkań przeznaczonych na wynajem instytucjonalny, zrealizowanych przez firmy deweloperskie, budujące do tej pory tylko mieszkania na sprzedaż.

Zainteresowanie klientów zakupem nowych mieszkań uwarunkowane będzie między innymi sytuacją związaną z rynkiem kredytów hipotecznych. Według NBP za średnie wynagrodzenie Polacy mogli kupić w III kw. 2019 r. 0,80 mkw. mieszkania, podczas gdy w III kw. 2007 roku wskaźnik ten wynosił 0,32. Głównym czynnikiem powodującym stabilizację wskaźników dostępności jest zbliżony wzrost wynagrodzeń i cen mieszkań. Pod uwagę należy wziąć także perspektywę wzrostu inflacji. Jednym z możliwych scenariuszy może być wzrost zainteresowania inwestycjami w nieruchomości jako wciąż atrakcyjną i bezpieczną lokatą kapitału.

W całym 2019 roku w Polsce banki udzieliły 225 073 nowych kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości 62,629 mld zł, czyli więcej odpowiednio o prawie 6% i ponad 16% w porównaniu do wyników roku poprzedniego. Pomimo trwającej od kilku lat hossy na rynku kredytów mieszkaniowych, wskaźnik relacji zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych do PKB był nadal jednym z najniższych w UE.

Również jakość spłaty kredytów mieszkaniowych była dotychczas na wysokim, stabilnym poziomie (AMRON). W związku ze zmianami rynkowymi, jakie już dziś można zaobserwować w związku z pandemią, sytuacja ta może ulec zmianie w ciągu najbliższych miesięcy. Jeszcze w styczniu 2020 r. odnotowano niewielką poprawę przyszłych nastrojów konsumenckich w stosunku do poprzedniego miesiąca. Jednak obecnie, w związku z wybuchem pandemii, wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury gospodarczej w budownictwie wg GUS pogorszył się z poziomu +0,1 w lutym 2020 do -1,9 w marcu 2020.

Na rynku mieszkaniowym obserwuje się zainteresowanie coraz mniejszymi lokalami. Trend ten związany jest zarówno z sytuacją ekonomiczną (lokal jako lokata kapitału dla inwestorów), jak również ze zmianami demograficznymi oraz zmianą sposobu życia współczesnych mieszkańców, w tym istotną zmianą pokoleniową. Dopasowanie struktury lokali w ofercie do aktualnych wymagań klientów i zachodzących na rynku zmian jest jednym z celów Grupy Archicom. Grupa Archicom posiada w swojej ofercie kompaktowe lokale, których przemyślane układy funkcjonalne odpowiadają zarówno oczekiwaniom inwestorów, jak i klientów kupujących lokal na własne potrzeby. Badania przeprowadzone przez spółkę dowodzą, że kryteria wyboru lokali zarówno dla inwestora jak i klienta kupującego „dla siebie” są bardzo porównywalne i tak samo wygórowane.

Z perspektywy dewelopera w najbliższym czasie trudności należy upatrywać w znalezieniu atrakcyjnych gruntów. Coraz wyższe ceny nieruchomości oraz problemy z zakontraktowaniem wykonawców przyczyniają się do wzrostu cen lokali mieszkalnych. Niezwykle istotnym elementem wpływającym na decyzję o zakupie gruntów są coraz wyższe wymagania magistratu w kontekście partycypowania w koszcie infrastruktury twardej i miękkiej.

W banku gruntów grupy Archicom zabezpieczone są nieruchomości, zarówno w Łodzi, Poznaniu jak i Wrocławiu, pozwalające na kontynuację koncepcji osiedli społecznych. Zarząd dostrzega także potencjał w projektach typu mixed-use. Takim projektem w portfelu Grupy jest obecnie wrocławski kompleks Browary Wrocławskie, który łączy w

sobie funkcje mieszkaniowe o zróżnicowanym charakterze, usługi oraz biura.

Czynnikami, który może istotnie wpłynąć na rynek deweloperski, mogą być zmiany legislacyjne w prawie budowlanym i zarządzaniu nieruchomościami.



Polska to drugi najlepszy kraj do inwestowania wg CEOWORLD

Segment komercyjny

Ze względu na duży poziom niepewności Zarząd nie jest obecnie w stanie oszacować wpływu pandemii SARS-CoV-2 na segment komercyjny.

Rynek nieruchomości komercyjnych przed wybuchem pandemii był w bardzo dobrej kondycji i miał solidne fundamenty do wzrostu.

Z analizy przeprowadzonej przez EY Polska "The Polish Real Estate Guide 2020" wynika, iż pod względem wartości inwestycji na polskim rynku nieruchomości komercyjnych 2019 rok był rekordowy. Charakteryzował się bardzo dobrymi wynikami rynków regionalnych w Polsce, zarówno po stronie podażowej jak i popytowej.

Aktywność po stronie popytu była do tej pory napędzana przez dynamicznie rozwijającą się gospodarkę (według Oxford Economics Polska jest jednym z europejskich liderów, z szacowanym wzrostem PKB w 2019 r. na poziomie 4,2%). Według JLL wolumen umów przednajmu na biura w łącznym zapotrzebowaniu w 2019 roku wzrósł o 70 % r/r, i wyniósł łącznie 213 000 m² (co stanowi około jedną trzecią całkowitego popytu).

Według Knight Frank, najbardziej poszukiwanym produktem w sektorze biurowym były do tej pory nowe budynki, w pełni wynajęte, położone zarówno w Warszawie jak i w centrach największych miast Polski. Inwestorzy rozważali akwizycje w regionalnych ośrodkach biurowych, głównie ze względu na dobre wyniki sektora najmu utrzymywane dzięki rozwojowi segmentu BPO/SSC (nowoczesnych usług dla biznesu).

W chwili obecnej bardziej narażone na niekorzystną sytuację rynkową w związku z pandemią są głównie nieruchomości z sektora handlowo-usługowego. W zależności od rozwoju wydarzeń pandemia może wpłynąć na mniejsze zapotrzebowanie firm na najem nowych powierzchni biurowych. Niemniej jednak, co do zasady rynek nieruchomości komercyjnych reaguje wolniej niż giełda, a podstawowe warunki najmu nie ulegają gwałtownym zmianom z dnia na dzień.

5.3 Perspektywy rozwoju rynków

Rynek mieszkaniowy w Polsce

Podaż

Według danych GUS, w 2019 roku deweloperzy pozyskali 167 tys. nowych pozwoleń na budowę lub zgłoszeń z projektem budowlanym.

Łącznie w 2019 roku ruszyła budowa ponad 237 tys. mieszkań i domów jednorodzinnych. Był to wzrost w stosunku do roku poprzedniego o niemal 7%. Sami deweloperzy uruchomili budowę 142 tys. lokali. Jest to rekordowy wynik w historii budownictwa deweloperskiego i lepszy rok do roku o 8%.

W IV kw. 2019 r., w sześciu aglomeracjach o najwyższych obrotach na rynku pierwotnym, wprowadzono do sprzedaży 17,6 tys. mieszkań. Był to znaczący wzrost o 21,2% kw./kw. Tym niemniej łączna liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w 2019 r. na tle roku poprzedniego, zmniejszyła się o 2,9%.

Rok 2019 był również rekordowy pod kątem mieszkań oddanych do użytku. Po raz pierwszy od 30 lat liczba ta wyniosła ponad 200 tys., z czego 130 tys. mieszkań wybudowały firmy deweloperskie, a około 70 tys. inwestorzy indywidualni.

Popyt

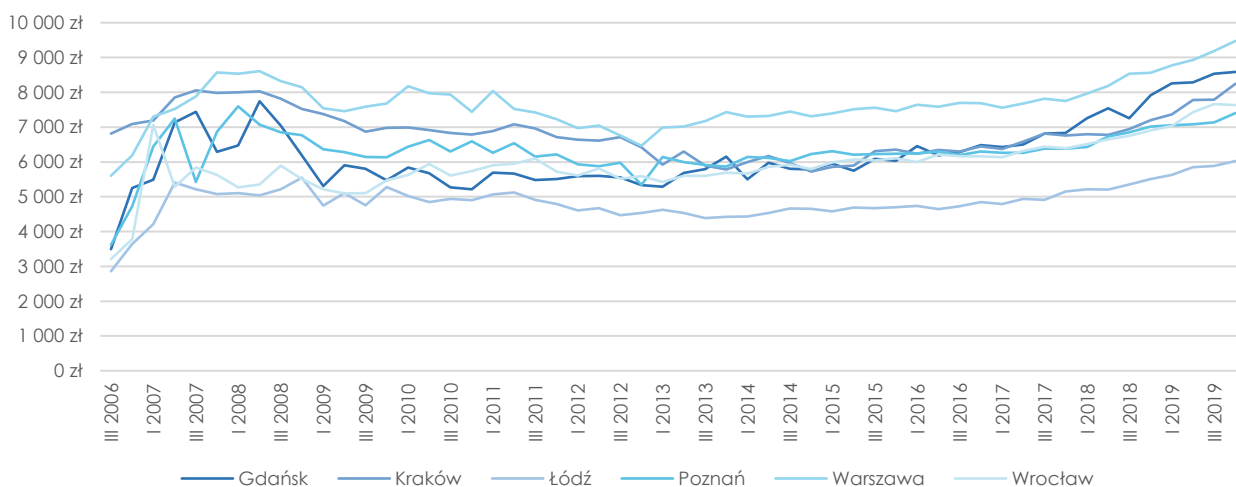
Również sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym utrzymywała się w 2019 roku na bardzo wysokim poziomie. W samym IV kw. 2019 r. liczba transakcji liczona łącznie dla sześciu rynków wyniosła 17,6 tys. Było to o 9% więcej niż w poprzednim kwartale i o 6,6% więcej niż w IV kw. 2018 r. Łącznie w całym roku 2019 sprzedanych zostało 65,4 tys. mieszkań. Stanowiło to wzrost w stosunku do roku poprzedniego o 0,8% oraz spadek w stosunku do rekordowego roku 2017 o 10%.



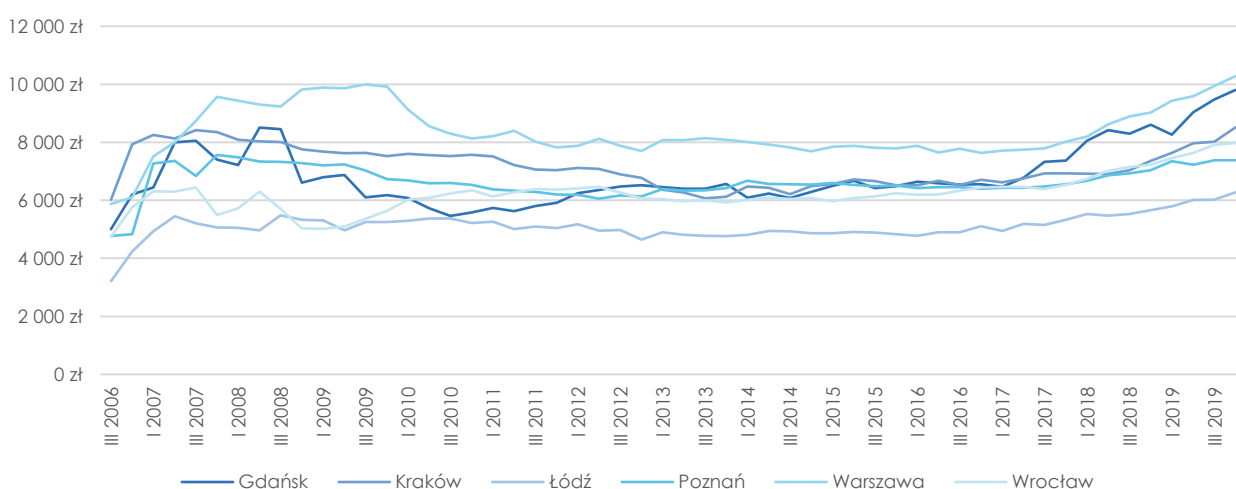
Ceny

Na koniec IV kw. 2019 r. na wszystkich sześciu największych rynkach mieszkaniowych w Polsce zaobserwowano wzrost średniej ceny metra kwadratowego lokali pozostających w ofercie. Wg danych NBP w skali roku ceny wzrosły na wszystkich rynkach, w największym stopniu w Krakowie (o 14,5%) Wrocławiu i Warszawie (o 10,6%) i Krakowie (o 12,1%). Wzrost cen poniżej 10% odnotowano w Gdańsku (o 8,5%) i w Poznaniu (o 5,5%).

Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym na najważniejszych rynkach w Polsce



Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym na najważniejszych rynkach w Polsce



**Wysoka
aktywność
najemców
przekłada
się na niski
wskaźnik
pustostanów.**

Rynek komercyjny w Polsce

Podaż

Zasoby biurowe pod koniec 2019 r. przekroczyły 11,2 mln mkw., z czego połowa zlokalizowana jest w Warszawie. Największe ośrodki regionalne w tym okresie oferowały ponad 5,6 mln mkw. powierzchni.

W największych ośrodkach biznesowych w Polsce w 2019 r. oddanych do użytku zostało 709 tys. mkw. Jest to jeden z najwyższych wyników notowanych do tej pory na rynku. Również po raz pierwszy w historii powierzchnia oddana do użytku w miastach regionalnych tj. 547 tys. mkw., trzykrotnie przewyższyła nową podaż zrealizowaną w Warszawie (162 tys. mkw.).

Obecnie realizowanych jest około 1,7 mln mkw. powierzchni komercyjnej, z czego połowa ma zostać oddana do użytku do końca bieżącego roku.

Popyt

W 2019 r. całkowity wolumen transakcji biurowych w Polsce wyniósł prawie 3,8 mld euro. Stanowiło to aż 37% wzrost w porównaniu z rokiem ubiegłym. Transakcje w sektorze biurowym skoncentrowały się głównie w Warszawie.

Zapotrzebowanie na powierzchnię biurową rośnie systematycznie już od 4 lat, a w 2019 r. odnotowany został rekordowy wolumen transakcji najmu zarówno w miastach regionalnych jak i w Warszawie. Wynajęto niemal 1,6 mln mkw. powierzchni biurowej.

Wskaźnik pustostanów

Wysokość współczynnika pustostanów w 2019 r. znacząco zmniejszyła się w Warszawie i wyniosła pod koniec tego okresu 7,8%. Przyczyną była wysoka aktywność najemców na tym rynku. W miastach regionalnych, z uwagi na oddanie do użytku rekordowej ilości nowej powierzchni, współczynnik pustostanów wzrósł.

Czynsze

Bazowa stawka najmu w najlepszych lokalizacjach w miastach regionalnych, kształtowała się w 2019 r. na poziomie 12-15 euro za mkw. miesięcznie.

Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu

Podaż

We Wrocławiu w IV kw. 2019 r. nowa podaż na rynku mieszkaniowym przewyższyła liczbę sprzedanych lokali. W ujęciu rocznym oferta mieszkań zwiększyła się o 18%. W stolicy Dolnego Śląska można mówić o wejściu rynku w fazę równowagi między popytem, a podażą, jako że poziom oferty i roczna wartość sprzedaży są zbliżone.

Jednocześnie wg danych NBP w IV kw. 2019 r. obniżyła się, w porównaniu z IV kw. 2018 r., liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia (-13%), przy jednoczesnym wzroście liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (22%). O 56% w skali roku wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytku. Ogółem w 2019 r. wydano pozwolenia na budowę blisko 12,4 tys. mieszkań (o 45% więcej niż w 2018 r.). Zgłoszono rozpoczęcie budowy 12,1 tys. mieszkań (o 10% o więcej niż przed rokiem) i jednocześnie oddano do użytku blisko 11,3 tys. mieszkań (wzrost w skali roku o 19% i najwyższy wynik od lat 70. XX w.). Wysoka liczba wydawanych pozwoleń i rozpoczętych budów przy założeniu ustabilizowania sytuacji rynkowej powinna oznaczać dalszy wzrost liczby mieszkań oddawanych do użytku.

Popyt

We Wrocławiu zaobserwowano wzrost wolumenu transakcji w IV kw. 2019 o 7% kw./kw. Był to wynik znacznie niższy niż w Warszawie (22%), Łodzi (15%) czy Trójmieście (8%).

Ceny

W samym Wrocławiu dynamika podwyżek średnich cen metra kwadratowego w IV kw. 2019 r. była mniejsza niż w Trójmieście (5%), Łodzi (5%) czy w Krakowie (6%) i wyniosła 3%. Jednak w porównaniu z wynikami sprzed roku, wzrost cen osiągnął tu dwucyfrową wartość, według różnych źródeł wynoszącą od 12 do 14,5%. Wrocławski rynek pierwotny wciąż pozostaje więc czwartym najdroższym w Polsce (po Warszawie, Krakowie i Gdańsku).

Najtańsze mieszkania na rynku pierwotnym (z 25 najbardziej popularnych lokalizacji) oferowane były w Lipie Piotrowskiej (średnie ceny ofertowe ok. 5,8 tys. zł/mkw.) i Psim Polu (6,4 tys. zł/mkw.). Najniższe ceny transakcyjne zanotowano w Lipie Piotrowskiej (5,8 tys. zł/mkw.) i Złotnikach (6,2 tys. zł/mkw.). Najwyższe ceny ofertowe zaobserwowano na Placu Grunwaldzkim (10,2 tys. zł/mkw.) i Starym Mieście (9,6 tys. zł/mkw.). Najwyższe ceny transakcyjne zanotowano również na Starym Mieście i Placu Grunwaldzkim (odpowiednio 10,2 i 10,1 tys. zł/mkw.).

Wrocław pozostaje kluczowym rynkiem dla Grupy, zarówno w segmencie mieszkaniowym jak i komercyjnym.

Dolny Śląsk to po Mazowszu najzamożniejszy region w Polsce. Jak twierdzą autorzy rankingu „Bogactwo samorządów” tygodnika „Współnota”, wpływ na to ma lokowanie kapitału zagranicznego w woj. dolnośląskim, gdzie swoje zakłady mają duże światowe koncerny.

Miasto niezmiennie pozostaje atrakcyjnym punktem na mapie Europy dla inwestorów oraz firm z zagranicznym kapitałem. Wiele zachodnich, ale i również wschodnich, korporacji zdecydowało się otworzyć swoje oddziały w stolicy Dolnego Śląska.

Rynek komercyjny we Wrocławiu

Podaż

Po oddaniu ponad 147 tys. mkw. powierzchni biurowej we Wrocławiu, całkowita podaż zbliżyła się do poziomu 1,2 mln mkw. W budowie pod koniec 2019 r. było ok. 100 tys. mkw.

Popyt

W 2019 r. popyt na powierzchnię biurową we Wrocławiu wyniósł prawie 123,5 tys. mkw. Tak wysoki wynik to efekt stabilnego zainteresowania projektami biurowymi w budowie. Przełożyło się to na liczbę umów przednajmu w budynkach, które zostaną oddane do użytkowania dopiero w 2020 r.

Wskaźnik pustostanów

Pod koniec 2019 r. współczynnik pustostanów we Wrocławiu wyniósł 12,5%. Tak wysoki poziom był wynikiem dostarczenia do użytku stosunkowo dużej powierzchni biurowej w ostatnim kwartale roku, tj. ponad 87 tys. mkw. Przy założeniu ustabilizowania sytuacji po pandemii powinna nastąpić powolna absorpcja niezagospodarowanej przestrzeni biurowej i co za tym idzie, stabilizacja współczynnika pustostanów. Czynniki te są wprost uzależnione od ogólnej sytuacji w gospodarce światowej.

Czynsze

Czynsze w nowoczesnych projektach klasy A wynosiły w 2019 r. od 13,5 do 15,5 euro za mkw. miesięcznie. W starszych budynkach były już znacznie niższe i wahały się w przedziale od 8 do 12,5 euro za mkw. miesięcznie.

5.4 Otoczenie rynkowe (konkurencyjne)

Rynek mieszkaniowy

Według JLL czwarty kwartał na rynku deweloperskim okazał się najlepszym w 2019 r. zarówno pod względem liczby wprowadzonych jak i sprzedanych mieszkań. Bardzo dobre rezultaty wydziwnęły roczne wyniki sprzedaży, liczonej łącznie dla sześciu największych rynków, powyżej osiągnięć z 2018.

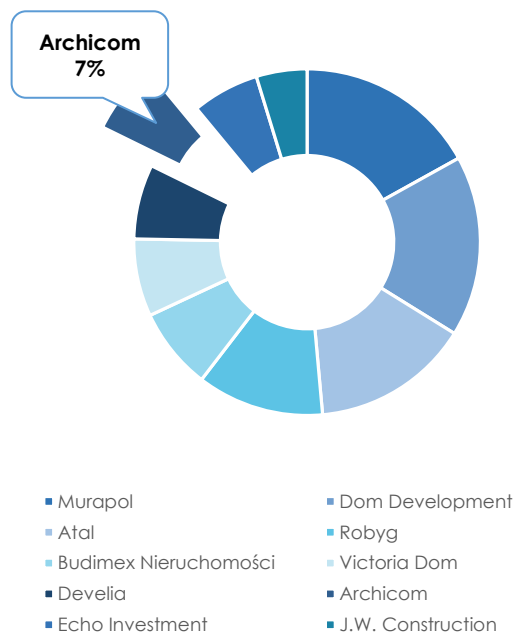
Zgodnie z przewidywaniami sprzedaż w całym roku przewyższyła nową podaż, zatem dostępna dla klientów oferta zmalała w porównaniu z końcem poprzedniego roku. Systematycznie rosnące ceny - w niektórych miastach nawet szybciej niż przed rokiem - wbrew oczekiwaniom nie wpłynęły hamująco na popyt na rynku nowych mieszkań w Polsce. Jest to niewątpliwie zasługą ujemnego realnego oprocentowania depozytów w polskich bankach.

W sumie w całym roku na sześciu rynkach sprzedanych zostało 65,4 tys. mieszkań, czyli o 0,8% więcej niż w 2018 r. i o 10% mniej, niż w rekordowym roku 2017.

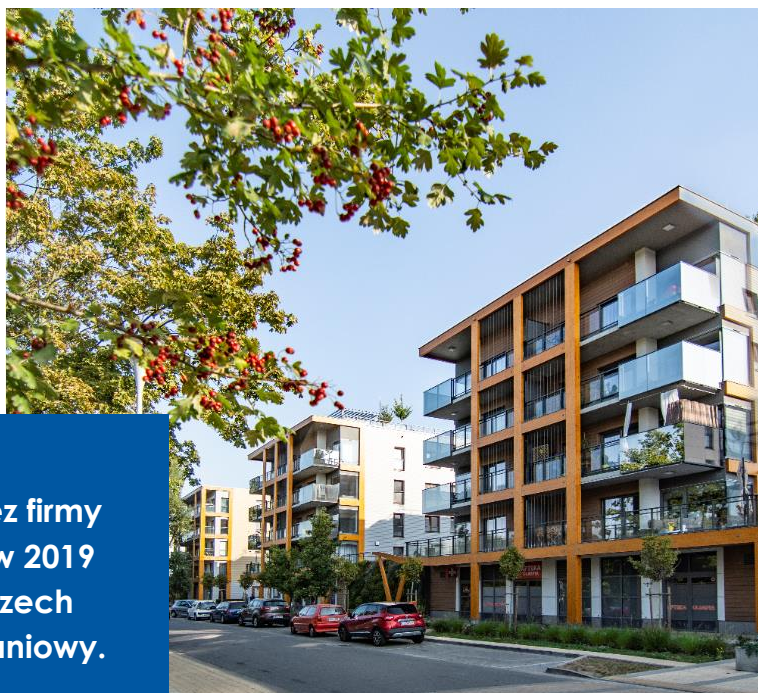
Osiemnastka czołowych firm krajowej branży deweloperskiej o profilu mieszkaniowym, spółek notowanych na rynku podstawowym oraz Catalyst warszawskiej GPW, w ostatnim kwartale 2019 roku zakontraktowała w sumie 7252 lokale, co jest wynikiem o ponad 18 proc. lepszym od osiągniętego w analogicznym okresie 2018 roku, jednocześnie zaledwie o 8 procent gorszym od rekordowego IV kw. 2017 r.

Według raportu rynekpierwotny.pl, biorąc pod uwagę zestawienie sprzedaży mieszkań (umowy deweloperskie, przedwstępne umowy sprzedaży oraz płatne rezerwacje), Archicom w 2019 roku zajął ósme miejsce w kraju.

**Archicom na tle konkurencji
wg sprzedaży mieszkań w 2019 r.**



Rynek pierwotny był zdominowany przez firmy deweloperskie. Według NBP ich udział w 2019 r. osiągnął poziom 97% we wszystkich trzech kategoriach opisujących rynek mieszkaniowy.



Według Działu Badań i Analiz Grupy Emmerson S.A. w IV kw. 2019 r. we Wrocławiu w sprzedaży pozostawało 229 projektów deweloperskich, co stanowiło nieznaczny spadek w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego (-0,9% r/r).

Na rynku wrocławskim pod koniec 2019 r. działało 92 aktywnych deweloperów, oferujących pod koniec w tym okresie łącznie 7 835 lokali mieszkalnych. Wielkość oferty zbliżona była do poziomu z I kw. 2019 r., kiedy to na rynku było 7 850 mieszkań. Lepszą dostępnością w IV kw. 2019 r. odznaczała się natomiast kategoria lokali gotowych do odbioru. Mieszkania te odpowiadały za 5,5% całkowitej oferty w mieście (taki sam udział odnotowano na początku 2019 r.). W stosunku do III kw. 2019 r. ich liczebność zwiększyła się o ok. 30 jednostek, czyli ponad 7%.

Według danych NBP w 2019 r. zanotowano około 50 transakcji sprzedaży działek przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne zakupionych przez deweloperów. Z 23 obrębów, z których zanotowano transakcje, najniższe ceny zanotowano na Wojnowie (207 zł./mkw.), a najwyższe na Partynicach (1542 zł./mkw.). Z 12 obrębów, z których można porównać dane, w 8 ceny wzrosły, w największym stopniu w Leśnicy (dwukrotnie). Ceny rosły też w innych obrębach, w których powstaje dużo inwestycji mieszkaniowych tj. na Maślicach (28%), w Lipie Piotrowskiej (18%), Rątiny (14%) oraz Wojszych (7%). Średni wzrost cen w porównywalnych obrębach wyniósł 4% w porównaniu z transakcjami z 2018 r.

Dynamika wprowadzania nowych mieszkań do oferty w 2019 r. przez deweloperów była bardzo różnorodna, i wynosiła w kolejnych kwartałach odpowiednio 17,3%, (-11,7%), (-34,1%) oraz 38,1%.

W 2019 r. sprzedano łącznie na rynku pierwotnym ponad 10 tys. lokali mieszkalnych. W ostatnim kwartale 2019 r. z sukcesem zakończyła się sprzedaż mieszkań w ramach 25 projektów deweloperskich. Ich miejsce zajęło 26 debiutujących inwestycji, z których przeszło połowa to kontynuacja realizowanych już wcześniej osiedli. Nowe projekty zasilły ofertę czterech z pięciu dzielnic miasta (wg podziału sprzed 1991 r., nadal wykorzystywanego do celów statystycznych) – największa liczba debiutujących lokali pojawiła się na Krzykach, zaś najmniejsza w Śródmieściu. Na Starym Mieście nie rozpoczęto w tym czasie komercjalizacji żadnej nowej inwestycji.

Uzupełnienie rynku pierwotnego we Wrocławiu stanowiły mieszkania budowane w gminach sąsiadujących z Wrocławiem. Z trzech powiatów graniczących z Wrocławiem najwięcej mieszkań powstawało w powiecie wrocławskim. W 2019 r. oddano do użytku 3107 mieszkań (wzrost w skali roku o 27%), z tego 73% w budownictwie realizowanym przez deweloperów. O 13% wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, natomiast liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wzrosła o 16%.

Na rynku wrocławskim stale pod kątem oferty i sprzedaży liderem pozostaje Archicom.

Tabela: Liderzy rynku wrocławskiego pod względem sprzedaży według stanu na IV kw. 2019 r.

Archicom	11,9%
Vantage Development	11,5%
Develia	5,4%
Dom Development	4,9%
I2 Development	4,6%
Profit Development	3,9%
Dach Bud	3,7%

źródło: Grupa Emmerson S.A.

Tabela: Liderzy rynku wrocławskiego pod względem oferty według stanu na IV kw. 2019 r.

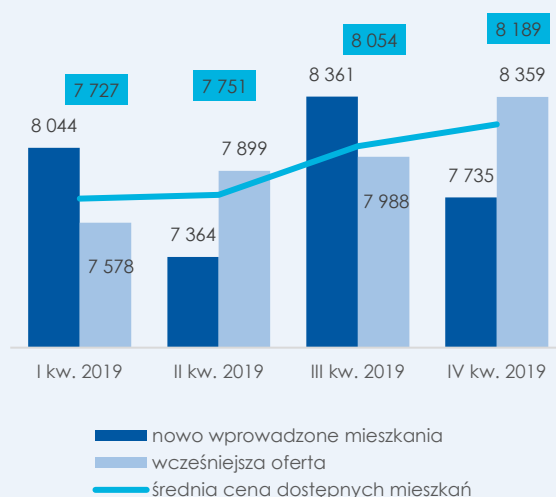
Archicom	22%
Murapol	5,3%
Profit Development	5,3%
Dom Development	4,1%
Vantage Development	4,1%
HOSSANOVA	3,7%
ATAL	3,7%
Dach Bud	3,7%

źródło: Grupa Emmerson S.A.

W 2019 r. na wrocławskim pierwotnym rynku mieszkaniowym zaobserwować można było systematyczny wzrost średnich cen dostępnych mieszkań. W rezultacie 1 mkw. lokalu deweloperskiego w stolicy Dolnego Śląska kosztował na koniec grudnia średnio 8 189 zł, co jest obecnie najwyższym kwartalnym wynikiem odnotowanym tu od 2009 r.



Ceny mieszkań we Wrocławiu na przestrzeni ostatniego roku (zł/mkw.)



źródło: Grupa Emmerson S.A.

5.5 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom S.A



Opisane poniżej czynniki ryzyka zostały przedstawione przez Emitenta zgodnie z jego najlepszą wiedzą, na podstawie informacji dostępnych na moment tworzenia opisu. Działalność Emitenta ma charakter ciągły oraz zmienny w zależności od specyfiki i indywidualnego charakteru danego projektu, tak, więc i czynniki ryzyka mogą ulegać zmianie. Poniższa prezentacja zawiera ogólną kategoryzację czynników, na które Emitent nie ma wpływu oraz te, na które ma ograniczony wpływ. Zarówno kolejność poszczególnych grup jak i poszczególnych czynników w ramach grup nie została zaprezentowana w porządku prawdopodobieństwa ich wystąpienia.

RYZIKO ZWIĄZANE Z PANDEMIĄ SARS-CoV-2:

Spółka na bieżąco analizuje sytuację grupy Archicom w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność Grupy Archicom, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem. Ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu jest obecnie nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Spółki.

Działania Spółki, które mają na celu mitygację tego ryzyka, to odmienne, uwzględniające obecną sytuację podejście do zarządzania sprzedażą, korekta skali i harmonogramu kampanii marketingowych, przegląd harmonogramów i przepływów gotówki dla poszczególnych projektów, bieżące ograniczanie kosztów ogólnozakładowych i zarządzanie płynnością, zoptymalizowane względem stabilności działania (w miejsce zapewnienia finansowania dynamicznego wzrostu, co było dotychczasowym priorytetem).

RYZIKO REALIZACJI INWESTYCJI DEWELOPERSKICH:

Realizowane przez Grupę projekty deweloperskie wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatnie miesięczne przepływy pieniężne uzyskuje się najwcześniej po kilku miesiącach od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty obarczone są wieloma czynnikami ryzyka, w szczególności: 1) nieuzyskaniem pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z założonymi planami, 2) opóźnieniami w zakończeniu budowy,

3) kosztami przewyższającymi wielkość założone w budżecie oraz 4) brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na oddanie do użytkowania budynku. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować: 1) opóźnienia w zakończeniu danej inwestycji, 2) spadek rentowności inwestycji lub utratę przychodów, 3) zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach uniemożliwić zakończenie inwestycji w przewidywalnym horyzoncie czasu. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Działania Spółki: Spółka działa w oparciu o profesjonalną organizację procesu inwestycyjnego od wyboru i zakupu gruntu, przez etap projektowania, realizacji, sprzedaży po zakończenie inwestycji. Optymalne ułożenie poszczególnych etapów, rozbudowany bank gruntów, profesjonalne mechanizmy raportowania, doskonale przygotowane kadry zarządcze i wykonawcze oraz precyzyjne obliczenia w powiązaniu z wieloletnim doświadczeniem Grupy na rynku pozwalają na znaczące ograniczenie ryzyka, a w razie potrzeby na realizację działań korygujących z wyprzedzeniem.

**Monitorujemy i
zabezpieczamy
kluczowe
ryzyka.**

RYZIKO WZROSTÓW KOSZTÓW BUDOWY:

Rosnące koszty pracy oraz koszty materiałów budowlanych, wraz z obecnymi zakłóceniami łańcuchów logistycznych i niestabilnością kursów walut, mogą przełożyć się na zmianę kosztów budowy i potencjalnie mogą mieć negatywny wpływ na rentowność inwestycji deweloperskich. Wpływ na koszty materiałów oraz wykonawstwa może mieć również ograniczony dostęp do podwykonawców, szczególnie w przypadku rosnącego popytu na ich usługi. Obecna sytuacja epidemiczna w Polsce zmniejsza ryzyko nadmiernego popytu na usługi wykonawców robót budowlanych. Rośnie natomiast ryzyko ograniczonej dostępności tych usług ze względu na restrykcje sanitarno – administracyjne i dostępność wykwalifikowanych pracowników.

Działania Spółki: Spółka prowadzi stały monitoring kosztów budowy, w szczególności cen materiałów budowlanych oraz kosztów wykonawstwa. Rośnie profesjonalizacja procesów zakupowych z uwzględnieniem benchmarkingu i przetargów. Ma miejsce bieżąca analiza rentowności projektów deweloperskich, w tym aktualizacja cen produktów oparta o przesłanki rynkowe z uwzględnieniem zmian poziomów oraz struktury kosztów.

RYZIKO WZROSTÓW CEN GRUNTU:

Dostępność atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych jest ograniczona i w związku z polityką Państwa ich podaż nie zwiększa się. To oraz inne czynniki ekonomiczne mogą wpłynąć na wydłużenie procesu pozyskiwania nowych gruntów oraz na wysokość ich cen. Czynniki te generują ryzyko spadku rentowności nowych projektów deweloperskich i zamrażania w banku gruntów rosnących kapitałów, a to z kolei może mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Działania Spółki: Spółka prowadzi stały monitoring kosztów gruntów w oparciu o specjalistów Działu Ekspansji oraz ekspertyzę współpracujących podmiotów zewnętrznych. W ramach swojej bieżącej działalności Grupa z wyprzedzeniem planuje i realizuje zakupy gruntów inwestycyjnych, utrzymując dzięki tym działaniom bank gruntów zakupionych w cenach odzwierciedlających kilkuletnią średnią i zapewniający bazę pod realizację projektów w horyzoncie czteroletnich planów inwestycyjnych.

RYZIKO KONCENTRACJI DZIAŁALNOŚCI:

Znaczna część działalności Grupy koncentruje się w segmencie mieszkaniowym, w ramach projektów

realizowanych na terenie Wrocławia. Występuje znaczne uzależnienie wyników finansowych Spółki i Grupy od sytuacji na wrocławskim rynku mieszkaniowym i ewentualne niekorzystne zmiany w tym segmencie będą miały istotny wpływ na jej działalność i sytuację finansową.

Działania Spółki: Spółka aktywnie dąży do dywersyfikacji działalności oraz źródeł przychodów utrzymując działalność w segmencie komercyjnym (budowa biurów) oraz zwiększając udział projektów mieszkaniowych realizowanych poza Wrocławem - w innych głównych miastach kraju (Trójmiasto, Poznań, Łódź, Kraków).

RYZIKO REGULACYJNE:

Grupa działa na uregulowanym rynku, w szczególności w oparciu o „Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkaniowego lub domu jednorodzinnego” z dnia 16 września 2011 roku (tzw. ustawa deweloperska). Od kilku lat ustawodawca wprowadza poprawki oraz prowadzi pracę nad poważniejszymi nowelizacjami ustawy. Obecny projekt zakłada utworzenie bezzwrotnego Funduszu Gwarancyjnego celem zabezpieczenia wpłat klientów na wypadek upadłości dewelopera. Szeroko dyskutowane są również zmiany modelu partycypacji deweloperów w kosztach infrastruktury miejskiej oraz wpływ wdrażanych rządowych programów publicznego budownictwa na rynek i branżę deweloperską. Ponadto występuje ryzyko interpretacyjne wynikające z niejasności przepisów prawa lub oczekiwań organów administracji publicznej i samorządowej. Kolejnym czynnikiem ryzyka prawnego są potencjalne zmiany przepisów w zakresie: 1) prowadzenia robót budowlanych, 2) wymaganych parametrów technicznych obiektów, 3) postępowań administracyjnych związanych z prowadzeniem projektów deweloperskich, 4) prawa pracy. Wszystkie zmiany w obrębie wymienionych regulacji prawnych mogą mieć istotny wpływ na działalność Grupy oraz jej wyniki finansowe.

Działania Spółki: Spółka posiada wyspecjalizowany Dział Prawny (w tym komórkę odpowiadającą za compliance - badającą zgodność przepisów wewnętrznych z przepisami obowiązującego prawa). Dział Prawny monitoruje potencjalne zmiany legislacyjne oraz ich wpływ na prowadzoną działalność. Ponadto Spółka korzysta ze współpracy z podmiotami zewnętrznymi, zarówno kancelariami prawnymi jak i stowarzyszeniami branżowymi, celem udziału w kształtowaniu przepisów dotyczących branży deweloperskiej, budowania świadomości skutków planowanych w wdrażanych zmian oraz

wczesnego reagowania na zmiany otoczenia prawnego.

RYZIKO POSTĘPOWAŃ ADMINISTRACYJNYCH I PRAWNYCH:

W związku z uregulowanym charakterem działalności deweloperskiej, realizacja projektów mieszkaniowych i biurowych wymaga szeregu decyzji administracyjnych oraz działań Spółki we współpracy z organami administracji publicznej i samorządowej, w szczególności zgód, zaświadczeń i pozwoleń. Decyzje takie mogą być wydłużane w czasie lub opóźniane, także w wyniku działań osób trzecich mogących je zaskarżać. Występują również ryzyka wystąpienia wad prawnych kupowanych gruntów inwestycyjnych oraz zmian w istniejących sposobach dopuszczalnego zagospodarowania nieruchomości gruntowych czy też jej obciążeń. W konsekwencji powyższych istnieje ryzyko opóźniania lub wstrzymania projektów inwestycyjnych oraz zmiany założeń planów inwestycyjnych wraz ze wszystkimi negatywnymi konsekwencjami dla Spółki.

Działania Spółki: Spółka posiada wyspecjalizowany Dział Formalnej Obsługi Inwestycji, 30 letnie doświadczenie oraz profesjonalne narzędzia prowadzenia złożonych projektów deweloperskich, mające na celu minimalizowanie negatywnego wpływu ryzyka opóźnień postępowań administracyjnych i prawnych. Jednym z etapów procesu deweloperskiego jest wielowymiarowy proces weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem. Proces Due Diligence zakupu gruntów jest prowadzony w oparciu o zasoby własne przy współpracy ze sprawdzonymi specjalistami branżowymi z rynku eksperckiego.

RYZIKO KONCENTRACJI DOSTAWCY USŁUG:

Główną usługą zewnętrzną kontraktowaną przez Grupę jest usługa generalnego wykonawstwa budowy. Kontraktowanie budów u jednego lub w bardzo wąskiej grupie dostawców powoduje powstanie ryzyka przerwania lub opóźnienia realizacji projektu inwestycyjnego, w przypadku przejściowych lub trwałych problemów podwykonawcy. W sytuacji znacznej koncentracji usługi u jednego dostawcy przy jego upadłości może dojść do istotnego wpływu zdarzenia na wyniki finansowe Grupy.

Działania Spółki: Spółka dywersyfikuje dostawców usług Generalnego Wykonawstwa, każdorazowo przy wyborze sprawdzając ich sytuację finansową. Ponadto wyspecjalizowane komórki Spółki śledzą na bieżąco postępy zakontraktowanych prac, ter-

minowość oraz jakość wykonawstwa i zużycie zamawianych materiałów budowlanych. Jednym z narzędzi dywersyfikacji ryzyka jest rozbudowana struktura spółek celowych w Grupy. Jest nim też dobór firm wykonawczych z grupy kilku sprawdzonych kontrahentów. Grupa oprócz kontraktowanych wykonawców zatrudnianych w modelu Generalnego Wykonawstwa posiada również analogiczne kompetencje, prowadząc budowy własnymi podwykonawcami oraz pracownikami, co istotnie zmniejsza ryzyka koncentracji dostawcy usług.

RYZIKO KONKURENCYJNE:

Grupa działa na bardzo konkurencyjnym rynku w obrębie najbardziej atrakcyjnych, z punktu widzenia branży, miast w Polsce. Pięć dużych miast polskich, na czele z Wrocławiem, stanowią docelowe rynki działalności dla największych deweloperów ogólnopolskich. Jako lider pierwotnego rynku mieszkaniowego we Wrocławiu Spółka jest wystawiona na agresywne działania konkurencji, w szczególności w obszarach: 1) polityki cenowej, 2) promocji i reklamy oraz 3) polityki zakupowej gruntów inwestycyjnych. Aktywny rozwój działalności Spółki poza rodzimym rynkiem wrocławskim generuje dodatkowe koszty budowania pozycji rynkowej. Oba te czynniki mogą mieć wpływ na działalność i sytuację rynkową Grupy.

Działania Spółki: Spółka na bieżąco monitoruje aktywność konkurencji w oparciu o zasoby wewnętrzne i z uwzględnieniem zewnętrznych narzędzi monitoringu rynku (Dział Analiz i Badań Rynkowych, raporty zewnętrzne, monitoring oferty i działań promocyjnych). Zarząd Spółki uwzględnia ryzyko konkurencyjne w opracowywaniu planów oraz w bieżącej aktywności rynkowej, dopasowując swoje działania do zmiennego otoczenia.

RYZIKO SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ:

Działalność deweloperska jest ściśle powiązana z siłą nabywczą oraz zdolnością kredytową nabywców, a co za tym idzie z sytuacją makroekonomiczną. Sytuacja ekonomiczna kraju w stopniu znaczącym wpływa na poziom oraz cykliczność popytu na nieruchomości. Czynniki takie jak zmiany PKB, wysokość stóp procentowych, podaż kredytów, dostępność finansowania dla inwestycji, bezrobocie, inflacja, mogą mieć pośredni i bezpośredni wpływ na sytuację nabywców lokali i najemców oraz nabywców obiektów biurowych. W szczególności na ich zdolność finansowania inwestycji, a co za tym idzie mogą przełożyć się na wyniki działalności Grupy.

Działania Spółki: Spółka na bieżąco monitoruje sytuację makroekonomiczną kraju w oparciu o zasoby wewnętrzne, z uwzględnieniem raportów zewnętrznych doradców i firm badających rynek. Zarząd Spółki uwzględnia ryzyko zmian sytuacji ekonomicznej w opracowywaniu planów oraz w bieżącej aktywności rynkowej, dopasowując swoje działania do zmiennego otoczenia.

RYZIKO NIEPORZĄDANYCH ZDARZEŃ SPOZA SYSTEMU GOSPODARCZEGO:

Zakupy nieruchomości zarówno dla klientów indywidualnych jak i instytucjonalnych mają charakter strategiczny i długoterminowy. Decyzje zakupowe nabywców rozpatrywane są również w kontekście zdarzeń niemających charakteru ekonomicznego, ze szczególnym uwzględnieniem tych o charakterze negatywnym, jak przykładowo: wojny, epidemie, zmiany klimatyczne, przewroty polityczne i zmiany ustroju, migracje ludności, kataklizmy naturalne.

Ze zdarzeniem o charakterze globalnym wpływającym na rynki całego świata w tym również na rynek nieruchomości mamy do czynienia w przypadku globalnej pandemii koronawirusa (ogłoszonej przez WHO 11 marca 2020), która rozpowszechniła się docierając również do Europy. Znaczące ograniczenia w przepływie osób, ograniczenia handlu oraz zamknięcie lokali usługowych oraz szereg innych działań podjętych w poszczególnych krajach, w tym w Polsce, mające na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się koronawirusa, bezpośrednio i pośrednio wpłynęły na liczne gałęzie gospodarki z rynkiem nieruchomości włącznie. Na obecnym etapie trudno jeszcze prognozować zarówno okres samego spowolnienia gospodarczego jak i jego skalę i zasięg. Niemniej jednak można się spodziewać, co najmniej przejściowego spowolnienia na rynku nieruchomości deweloperskich.

RYZIKO CENOWE:

Czynniki ekonomiczne w skali mikro jak i makro, podobnie jak i struktura kosztów realizacji inwestycji mają wpływ na kształtowanie się stawek najmu oraz cen nieruchomości mieszkaniowych i biurowych. Zmiany cen mają bezpośredni wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy.

Działania Spółki: Spółka na bieżąco i w sposób zorganizowany monitoruje poziom cen w oparciu o zasoby wewnętrzne oraz zewnętrzne źródła badania rynku. Cykliczne analizy cenowe oraz zespół ekspertów rynku nieruchomości pozwalają realizować z

wyprzedzeniem działania ograniczające negatywny wpływ ryzyka cenowego na działalność Grupy.

RYZIKO WYSTĘPUJĄCE PO SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKANIOWYCH:

Grupa jest narażona na spory i postępowania sądowe związane z realizowanymi inwestycjami w wyniku, których spółki z Grupy mogą zostać zobowiązane do spełnienia określonych świadczeń, w szczególności wynikających z gwarancji, jakości wykonanych prac budowlanych, udzielonych klientom. Może to mieć wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Działania Spółki: Spółka nadzoruje to ryzyko na bieżąco monitorując jakość wykonywanych prac budowlanych. Profesjonalna organizacja procesu deweloperskiego pod nadzorem ekspertów ma eliminować powody występowania roszczeń ze strony klientów. Ponadto na poziomie współpracy z dostawcami usług Spółka zabezpiecza interesy swoje i swoich klientów wprowadzając stosowne zapisy odpowiedzialności finansowej i karnej podwykonawców za nienależyte przeprowadzenie robót, nakładając na nich obowiązki usunięcia wad w okresach gwarancji i rękojmi. Spółka prowadzi zorganizowany i profesjonalny sposób obsługi posprzedażowej oraz realizacji napraw gwarancyjnych.

RYZIKO WALUTOWE:

W związku z tym, że Grupa ma część kredytów zaciągniętych w EUR, uzyskuje część przychodów z tytułu najmu w EUR oraz niektóre koszty odsetkowe ma również w EUR, ponosi ryzyko walutowe.

Działania Spółki: W celu ograniczenia ryzyka walutowego, jeśli to możliwe, waluta zobowiązania kredytowego jest powiązana z walutą uzyskiwanych przychodów. Ponadto analizowana jest wrażliwość wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w zależności od wahań kursu EUR do PLN. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zaprezentowano kalkulację wzrostu lub spadku kursów EUR/PLN w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe. Ponadto ryzyko walutowe związane z uruchamianiem kredytu walutowego na finansowanie nieruchomości inwestycyjnych w budowie ograniczane jest przez zawarcie transakcji zabezpieczających typu forward.

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ:

Oprocentowanie zobowiązań finansowych Grupy uzależnione jest od wysokości zmiennych stawek rynku międzybankowego. W przypadku zobowiązań złotych są to zazwyczaj WIBOR 1M, WIBOR 3M, WIBOR 6M natomiast w przypadku zobowiązań w euro EURIBOR 1M.

Działania Spółki: W celu zarządzania potencjalnym ryzykiem zmian stopy procentowej Grupa prowadzi cykliczną analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów, a wyniki tej analizy dostępne są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

RYZIKO KREDYTOWE:

Podczas realizacji poszczególnych inwestycji Grupa wykorzystuje różne formy finansowania takie jak 1) kredyty bankowe, 2) obligacje, 3) środki własne. Poziom zapotrzebowania na finansowanie zależy od wielu czynników, w tym rynkowych, na które Grupa nie ma wpływu. Grupa nie ma pewności, czy będzie w stanie pozyskać finansowanie, w wolumenach i koszcie adekwatnym do wielkości zgodnych ze strategicznymi potrzebami rozwojowymi. W związku z wykorzystywaniem finansowania zewnętrznego, uwzględniając zależność kondycji Grupy od sytuacji rynkowej, nie można wykluczyć przyszłych problemów związanych z wywiązaniem się z tych zobowiązań, a tym samym wpływu ww. czynników na wyniki działalności Grupy. W szczególności należy zwrócić uwagę na możliwe trudności w dostępie do finansowania obligacyjnego w sytuacji, gdy wśród inwestorów instytucjonalnych nastąpi utrata zaufania do segmentu deweloperskiego.

Działania Spółki: Spółka optymalizuje i różnicuje źródła finansowania oraz zabezpieczenia ryzyka. Zarząd okresowo weryfikuje dostępne opcje w zakresie finansowania umożliwiające realizację planów strategicznych. Dywersyfikacja źródeł finansowania dostosowana jest do specyfiki poszczególnych etapów inwestycji, w tym realizacja niektórych inwestycji odbywa się wyłącznie ze środków własnych. Pozwala to na elastyczne zarządzanie ryzykiem w tym zakresie.

RYZIKO PŁYNNOŚCIOWE:

Działalność Grupy narażona jest na utratę płynności w obliczu zmiennego otoczenia rynkowego, w szczególności na wystąpienie ograniczeń związanych ze źródłami finansowania.

Działania Spółki: Grupa prowadzi monitoring ryzyka utraty płynności oraz jej zachwiania zarówno w krótkim, średnim jak i długim okresie. W tym celu Grupa prognozuje przepływy z działalności operacyjnej, koszty zarówno zawartych jak i przyszłych kontraktów oraz przepływy z działalności finansowej. Dla skutecznego zarządzania ryzykiem utraty płynności Grupa optymalizuje źródła finansowania, korzystając z takich źródeł jak kredyty bankowe, obligacje czy środki własne, odpowiednio dostosowując terminy wymagalności poszczególnych z nich dla zapewnienia maksymalnej efektywności przepływów.

RYZIKO KONCENTRACJI AKCJONARIATU:

Najwięksi akcjonariusze Grupy: DKR Investment Sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A. posiadają łącznie 74,11% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, dających łącznie 79,14% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Spółki te stanowią własność w większości tych samych osób. Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę, że największy akcjonariusz będzie miał decydujący wpływ na działalność Grupy, a tym samym powstaje potencjalne ryzyko, że interesy inwestorów mniejszościowych mogą być nie zawsze spójne z interesami największego akcjonariusza. Ryzyko pozostaje w znacznej mierze poza sferą wpływu Spółki, niemniej organy Spółki analizują decyzje akcjonariuszy w odniesieniu do Spółki, rekomendując kierunki decyzji strategicznych oraz w ramach przypisanych im uprawnień dokładają należytej staranności w celu zapewnienia równego traktowania wszystkich akcjonariuszy.

RYZIKO KONFLIKTU INTERESÓW:

Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie pomiędzy niektórymi członkami Zarządu, Rady Nadzorczej oraz właścicielami akcji i udziałów w podmiotach będących właścicielami akcji Spółki, występują powiązania rodzinne. Ma również miejsce sytuacja, gdzie członkami organów Spółki są jednocześnie osoby będące kluczowymi akcjonariuszami i udziałowcami spółek – właścicielami akcji Spółki. Może to powodować potencjalne ryzyko wzajemnego wpływania na decyzje tych osób oraz konfliktu interesów. Nie można bowiem wykluczyć potencjalnego konfliktu interesów Grupy z interesami prywatnymi wyżej wymienionych osób.

Działania Spółki: Dla zachowania przejrzystości oraz transparentności podejmowanych decyzji spółka zarządza zidentyfikowanymi konfliktami interesów. W przypadku identyfikacji takiego konfliktu Członek

Zarządu lub Rady Nadzorczej, w stosunku, do którego ów konflikt zachodzi, zobowiązany jest do powiadomienia innych członków organu o wystąpieniu konfliktu i nie bierze udziału w podejmowaniu decyzji.

RYZIKO REALIZACJI TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI:

W związku ze specyfiką rynku, na którym działa Grupa oraz sposobem jej zorganizowania operacyjnego, Grupa zawiera i będzie zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi. Do zawarcia transakcji z podmiotem powiązanym na warunkach nierynkowych, której wartość przekraczać będzie 5% sumy aktywów Emitenta w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Emitenta (tzw. istotna transakcja), wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej Emitenta.

Działania Spółki: Grupa wskazuje, że wszystkie transakcje zawierane z podmiotami powiązanymi są zasadne i realizowane na warunkach rynkowych, niemniej jednak nie można wykluczyć ryzyka, że będzie to kwestionowane przez organy podatkowe, co może doprowadzić do wzrostu zobowiązań podatkowych, mając tym samym negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Grupy. Profesjonalne podejście do dokumentowania cen transferowych, służące głównie celom podatkowym, oraz szczególnie nadzór nad transakcjami z podmiotami powiązanymi ze strony Zarządu służą zarządzaniu przedmiotowemu ryzyku. Ponadto, zawarcie istotnej transakcji na warunkach nierynkowych przez Emitenta z podmiotem powiązanym oraz zawarcie istotnej transakcji na warunkach nierynkowych przez spółkę zależną Emitenta z podmiotem powiązanym będzie komunikowane na stronie internetowej Emitenta najpóźniej w momencie zawarcia tej transakcji.

5.6 Cele i plany na rok 2020

Zarząd Archicom planuje utrzymać pozycję lidera wrocławskiego pierwotnego rynku mieszkaniowego wraz z podjęciem szeregu działań mających zapewnić stabilizację działalności w warunkach pandemii SARS-CoV-2 i zachowaniem potencjału przyszłego wzrostu. Jednym z celów jest kontynuacja działalności ogólnopolskiej w pięciu wybranych miastach kraju (Warszawa, Łódź, Kraków, Poznań, Trójmiasto), oraz działalności w segmencie nieruchomości biurowych we Wrocławiu. Spółka nie planuje materialnych inwestycji w grunty spekulacyjne, o niepewnej strukturze własności lub z niewyjaśnionym stanem prawnym.

Spółka dysponuje zrównoważonym modelem finansowania adekwatnym do zakładanych potrzeb i ambicji wzrostowych. Wykorzystywane źródła finansowania gwarantują zdywersyfikowany rozkład ryzyka oraz optymalny model kosztów finansowych, wzmacniany wysoką wiarygodnością Spółki na rynku finansowania dłużnego oraz niskimi stopami procentowymi skutkującymi atrakcyjnymi warunkami kredytowania oraz emisji papierów dłużnych. Zarząd planuje kontynuację przyjętego modelu finansowania inwestycji opartego o mix środków własnych, bankowych kredytów inwestycyjnych oraz obligacji korporacyjnych, jednakże przewiduje potencjalne korekty struktury finansowania w trakcie nadchodzącego roku 2020.

Zarząd realizuje szereg działań usprawniających oraz optymalizujących szeroko rozumianą realizację projektów deweloperskich, obejmującą wszystkie jej etapy począwszy od decyzji zakupu gruntów, a na obsłudze posprzedażowej klienta skończywszy. Spółka inwestuje środki i zasoby w rozwój kompetencji kadry oraz narzędzi, w tym infrastrukturę IT. W ocenie Zarządu przyjęte założenia organizacyjne dają podstawy do wykorzystania dźwigni operacyjnej wraz ze wzrostem działalności Spółki w kolejnych okresach. Zakładana strategia Spółki wykorzystanie potencjału Grupy do rozwoju działalności ogólnopolskiej w wybranych miastach kraju oraz segmentu nieruchomości biurowych. Ponadto Spółka dąży do zrównoważonego modelu realizacji inwestycji budowlanych w oparciu o zdywersyfikowaną grupę dostawców usług generalnego wykonawstwa oraz kontynuację

**Archicom S.A.
podjął działania
w celu
stabilizacji
działalności w
warunkach 2020
roku.**

rozwoju kompetencji generalnego wykonawstwa we własnym zakresie. Zarząd planuje kontynuację rozwoju własnych struktur handlowych oraz studia projektowego uznając je za kluczowe zasoby i źródła strategicznej przewagi konkurencyjnej.

Posiadany bank gruntów pozwala według najlepszej oceny Zarządu na budowę około 7 300 lokali w doskonałych lokalizacjach i stanowi bardzo dobre zabezpieczenie kontynuacji działalności Grupy w kolejnych latach.

W celu dalszego zwiększania możliwości rozwoju Spółki Zarząd w dniu 13 stycznia 2020 roku podjął w porozumieniu z DKR Investment sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A., większościami akcjonariuszami Spółki, decyzję o rozpoczęciu przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem długoterminowym Spółki. Zarząd będzie dążył do zapewnienia możliwie najlepszej pozycji rynkowej oraz wzrostu wartości dla wszystkich akcjonariuszy Spółki, jednocześnie rozważy różne opcje strategiczne, w tym poszukiwanie inwestora lub inwestorów strategicznych, partnera strategicznego, strategicznej zmiany w strukturze aktywów lub strukturze własnościowej Spółki z zastrzeżeniem uwzględnienia innych, niewymienionych opcji strategicznych, które mogą się pojawić w wyniku realizacji przeglądu.

Zarząd Spółki przyjmuje następujące wybrane cele do realizacji w perspektywie krótko i średnioterminowej:

**Utrzymać
pozycję lidera
na wrocławskim
ryнку wraz z
dalszym
rozwojem
ogólnopolskim**

W perspektywie 2-3 lat:

- zapewnienie finansowania wzrostu i rozwoju Grupy Archicom
- usprawnienie ładu organizacyjnego w Grupie Archicom
- wykorzystanie potencjału Archicom Polska
- zwiększanie poziomu współpracy pomiędzy działami
- zapewnienie odpowiedniego personelu do realizacji celów firmy (utrzymanie i rozwój)

W perspektywie 4-5 lat:

- zwiększanie poziomu rentownej sprzedaży
- przygotowanie Spółki do zmian na rynku
- dostosowanie kultury organizacyjnej do misji i wizji firmy
- implementacja filozofii zamieszkiwania w całej organizacji
- dostosowanie produktów do potrzeb klienta, za które jest gotów zapłacić
- przekształcenie Archicomu w organizację opartą na wiedzy

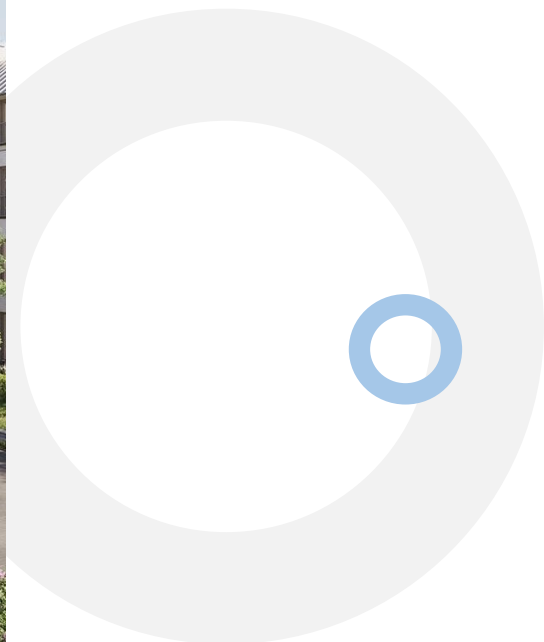
W 2020 roku Grupa planuje:

- wprowadzenie do oferty około 1 500 lokali
- sprzedaż 1 500 - 1 700 lokali
- przekazania aktami notarialnymi 1 400 - 1 600 lokali
- kontynuację przeglądu opcji strategicznych

5.7 Ocena możliwości zamierzeń inwestycyjnych

Archicom S.A. na bieżąco ocenia możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych realizowanych w ramach Grupy. Zaplanowane projekty będą finansowane ze środków własnych, kredytów celowych oraz wyemitowanych w poprzednich latach obligacji. Bieżąca i planowana struktura finansowania, posiadane środki finansowe oraz bogaty bank gruntów umożliwiają realizację przynajmniej części założeń inwestycyjnych. Założeniom tym sprzyja fakt, że najbliższa spłata istotnych kwot w ramach zobowiązań finansowych Spółki przypada dopiero na 2022 rok.

**Najbliższa spłata
istotnych
zobowiązań
finansowych
przypada dopiero
na 2022 rok.**





06

ŁAD KORPORACYJNY

6.1 Zbiór zasad 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>.

Jednocześnie Spółka wyjaśnia, iż w 2019 roku nie stosowała innych niż wskazane powyżej zasady dobrych praktyk w zakresie ładu korporacyjnego, w tym wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym.

W 2019 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>.

6.2 Odstępstwa od przyjętych zasad ładu korporacyjnego

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,

KOMENTARZ SPÓŁKI DOTYCZĄCY SPOSOBU STOSOWANIA POWYŻSZEJ ZASADY.

Zasada jest stosowana z zastrzeżeniem, że Emitent przyjął wewnętrzne schematy podziału odpowiedzialności członków Zarządu za poszczególne obszary działalności Emitenta, jednakże nie są one publikowane na stronie internetowej Emitenta. Ponadto, istnieje zakres spraw określony w regulaminie Zarządu, który wymaga uchwały Zarządu. Natomiast, zgodnie z art. 371 § 1 k.s.h. wszyscy członkowie Zarządu są obowiązani i uprawnieni do prowadzenia spraw spółki.

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.1.15. 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 jest 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 są 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 jest 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.

KOMENTARZ SPÓŁKI DOTYCZĄCY SPOSOBU STOSOWANIA POWYŻSZEJ ZASADY.

Zasada jest stosowana z zastrzeżeniem, że Emitent przyjął wewnętrzne schematy podziału odpowiedzialności członków Zarządu za poszczególne obszary działalności Emitenta, jednakże nie są one publikowane na stronie internetowej Emitenta. Ponadto, istnieje zakres spraw określony w regulaminie Zarządu, który wymaga uchwały Zarządu. Natomiast, zgodnie z art. 371 § 1 k.s.h. wszyscy członkowie Zarządu są obowiązani i uprawnieni do prowadzenia spraw spółki.

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.

SYSTEMY I FUNKCJE WEWNĘTRZNE

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.

Zasada jest stosowana z zastrzeżeniem że Emitent wyodrębnił systemy kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance i funkcje audytu wewnętrznego w styczniu 2020 r., zatem nie przedstawiono jeszcze radzie nadzorczej oceny skuteczności funkcjonowania opisanych systemów i funkcji.

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 są 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 są 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 dąży do 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.

KOMENTARZ SPÓŁKI DOTYCZĄCY SPOSOBU STOSOWANIA POWYŻSZEJ ZASADY.

Zasada będzie stosowana. Emitent zaznacza, iż jest w trakcie opracowywania polityki wynagrodzeń i planuje przedłożyć ją do zatwierdzenia na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta w 2020 roku.

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.

6.3 Walne Zgromadzenie

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

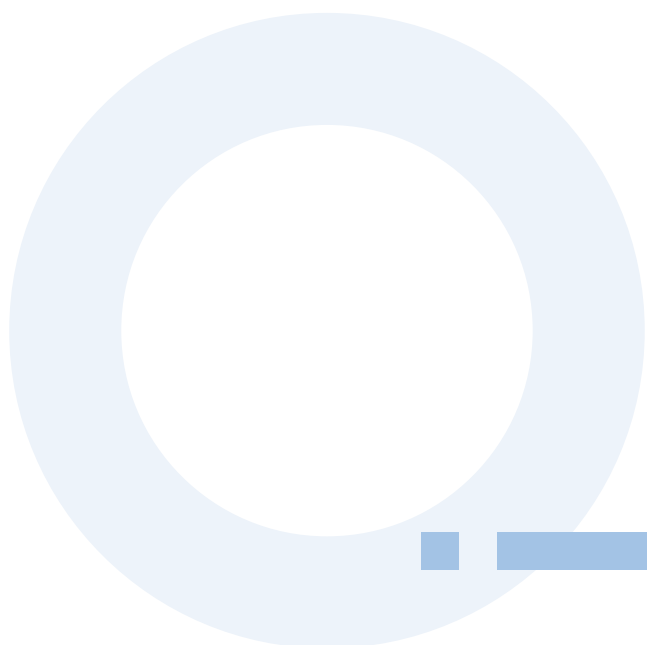
Walne Zgromadzenie może być zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie winno odbyć się w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

Ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, ze wskazaniem porządku obrad, uprawnień przysługujących akcjonariuszom oraz projektami uchwał Spółki 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.

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.



6.4 Organy zarządcze i nadzorcze

Zarząd Archicom S.A.

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2019

Doroła Jarodzka-Śródka	Prezes Zarządu
Rafał Jarodзки	Wiceprezes Zarządu
Tomasz Sujak	Członek Zarządu
Artur Więznowski	Członek Zarządu
Tomasz Ślęzak	Członek Zarządu
Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu

Dnia 26 czerwca 2019 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pawła Ruszczaka z pełnienia funkcji Członka Zarządu w Spółce ze skutkiem na dzień 18 września 2019 r.

Dnia 9 września 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Artura Więznowskiego ze skutkiem na dzień 18 września 2019 r.

Dnia 26 listopada 2019 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Krzysztofa Andrulewicz z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu w Spółce ze skutkiem na dzień 26 listopada 2019 r.

Dnia 26 listopada 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Dorocie Jarodskiej-Śródka dotychczasowej Wiceprezes Zarządu Spółki funkcję Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 27 listopada 2019 r.

Dnia 26 listopada 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Tomasza Ślęzaka ze skutkiem na dzień 27 listopada 2019 r.

Rada Nadzorcza Archicom S.A.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2019

Artur Olender	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Gabryjelski	I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Konrad Płochocki	II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Jędrzej Śródka	Członek Rady Nadzorczej
Kazimierz Śródka	Członek Rady Nadzorczej

W ramach Rady Nadzorczej działa Komitet Audytu, którego zakres działań został szerzej opisany w punkcie 6.7.3 sprawozdania.

Z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki tj. dnia 19 czerwca 2019 roku wygasły mandaty członków Rady Nadzorczej Spółki oraz zakończyła się pierwsza kadencja Rady Nadzorczej Spółki, w skład której wchodził:

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
Kazimierz Śródka	Członek Rady Nadzorczej

Dnia 19 czerwca 2019 roku na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki do składu Rady Nadzorczej Spółki drugiej kadencji, na wspólną pięcioletnią kadencję, powołani zostali:

Artur Olender	Członek Rady Nadzorczej
Marek Gabryjelski	Członek Rady Nadzorczej
Konrad Płochocki	Członek Rady Nadzorczej
Jędrzej Śródka	Członek Rady Nadzorczej
Kazimierz Śródka	Członek Rady Nadzorczej

Dnia 12 lipca 2019 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej Spółki na którym dokonano wyboru:

Artur Olender	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Gabryjelski	I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Konrad Płochocki	II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

W okresie od dnia powołania Rady Nadzorczej Spółki drugiej kadencji tj. od dnia 19 czerwca 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki. Przy radzie nadzorczej działa Komitet Audytu szerzej opisany w punkcie 6.7.3 – Trzeci poziom ochrony i kontroli.

Zasady działania Zarządu

Zarząd jest organem Spółki, działającym w oparciu o ustawę Kodeks spółek handlowych, Statut Archicom S.A. 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.



Do składania oświadczeń w imieniu Archicom S.A. upoważnieni są dwaj Członkowie Zarządu działający 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. Spółka przyjęła wewnętrzne schematy podziału odpowiedzialności członków Zarządu za poszczególne obszary działalności Spółki.

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 19/05/2018 z dnia 30 maja 2018r. Walne Zgromadzenie Archicom S.A. postanowiło zmienić Statut Spółki poprzez przyznanie Zarządowi Archicom S.A. upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 2.203.540 zł (dwa miliony dwieście trzy tysiące pięćset czterdzieści złotych) w drodze jednego lub kilku podwyższeń. Zarząd został upoważniony także za zgodą Rady Nadzorczej do pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego. Uprawnienie to wygasa w dniu 30 kwietnia 2020 r.

Zarząd spółki Archicom S.A. w ramach przyznanego mu upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego podjął w dniu 12.07.2018 r. uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 256.059.440,00zł do kwoty 257.422.980,00zł tj. o kwotę 1.363.540,00zł, w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 136.354 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 10,00 zł każda. Akcje serii G zostały zaoferowane w trybie subskrypcji prywatnej, a objęcie nastąpiło w drodze złożenia oferty przez Spółkę i jej przyjęcia przez oznaczonego adresata, przy czym oferta objęcia akcji została złożona nie więcej niż 149 adresatom.

Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza jest organem Spółki, działającym w oparciu o ustawę Kodeks spółek handlowych, Statut Archicom S.A. 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 2019 r. odbywały się regularnie, uczestniczyli w nich członkowie Zarządu. W 2019 r. Rada Nadzorcza odbyła posiedzenia w dniach 16 maja 2019 r., 12 lipca 2019 r., 9 września 2019 r. i 26 listopada 2019 r. Poza posiedzeniami Rada Nadzorcza podejmowała w dniach 8 kwietnia 2019 r., 14 czerwca 2019 r. i 25 października 2019 r. uchwały także poprzez oddanie głosu na piśmie oraz za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

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 2019 r. do dnia 26 listopada 2019 r. Zarząd Archicom S.A. był sześciuosobowy i składał się z Prezesa Zarządu, dwóch Wiceprezesów Zarządu oraz trzech Członków Zarządu.

W okresie od dnia 27 listopada 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r. Zarząd Archicom S.A. był sześciuosobowy i składał się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu oraz czterech Członków Zarządu.

6.5 Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

Zarząd

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.

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

Rada Nadzorcza

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.

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 menadżerów). 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.

Zobowiązania Spółki względem byłych osób zarządzających

Spółka nie posiada zobowiązań wynikających z emerytur i innych świadczeń o podobnym charakterze w stosunku do byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administracyjnych.

6.6 Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego

Podstawa sporządzenia sprawozdań, przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej). Ze względu na przyjęty sposób prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych w tysiącach złotych oraz zastosowaną technikę zaokrągleń, poszczególne pozycje sprawozdań mogą nie sumować się do kwot w nich wykazanych (różnica 1 tys. PLN).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Grupy na bieżąco analizuje sytuację Grupy

Archicom w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność grupy Archicom, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem. Ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu jest obecnie nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Zarządu Spółki dominującej. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego, z wyłączeniem spółek będących w procesie planowanej likwidacji.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekt błędów.

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.

**Sprawozdania
Grupy i Spółki
tworzone są wg
MSSF.**

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 01.01.2019 roku do dnia 31.12.2019 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniach z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na 31.12.2018. Dla

danych prezentowanych w sprawozdaniach z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów, sprawozdaniach ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniach z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 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.



6.8 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Grupa Archicom jest spółką publiczną, notowaną na GPW w Warszawie. W ramach realizowanych zadań do priorytetowych należą: dbałość o bezpieczeństwo majątku Grupy oraz zgodność podejmowanych działań z przepisami prawa i interesem akcjonariuszy. Dla efektywnej i skutecznej realizacji powyższych celów w Grupie wdrożono System Kontroli Wewnętrznej. System Kontroli Wewnętrznej to ogół procedur, procesów i aktywności, implementowanych do struktury organizacyjnej i realizowanych w ramach bieżącej działalności oraz wykorzystywanych w procesie zarządzania i podejmowania decyzji. Mechanizmy kontroli wewnętrznej mają na celu zapobieganie błędom, nadużyciom i innym nieprawidłowościom.

Dla zwiększenia skuteczności całego systemu jak też ograniczenia ryzyka w Grupie Archicom wdrożono wielopoziomowy mechanizm kontroli. Poszczególne poziomy procesu weryfikacyjnego są ze sobą ściśle powiązane, uzupełniając się wzajemnie. Proces składa się z trzech głównych etapów. Każdy z etapów pełni inną rolę w procesie zarządzania i kontroli wewnętrznej.

6.8.1 PIERWSZY POZIOM OCHRONY I KONTROLI – ZARZĄDZANIE OPERACYJNE

Etap ten realizowany jest przez **poszczególne jednostki Organizacyjne** w ramach swojej bieżącej działalności. Kierownicy poszczególnych jednostek organizacyjnych, **tworzą i doskonalą procedury** zawierające mechanizmy kontrolne, **ograniczające standardowe ryzyka** bieżącej działalności.

Specyfika projektów deweloperskich w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz komercyjnego (biurowce) wiąże się ze znaczącym rozciągnięciem w czasie poszczególnych projektów. Proces deweloperski przebiega od znalezienia i zakupu gruntu przez etap projektowania, budowania i sprzedaży, aż do ostatecznego przekazania mieszkania klientom lub biurowca najemcom. Przy czym celem Grupy jest zbywanie obiektów biurowych po ich uprzedniej komercjalizacji. W segmencie mieszkaniowym grupa realizuje wiele rozbudowanych inwestycji wieloetapowych, przy których proces deweloperski trwa aż do czasu zakończenia ostatniego etapu większej całości.

Z tej perspektywy zarządzanie ryzykiem na poziomie operacyjnym ma na celu:

- Zmniejszenie prawdopodobieństwa wystąpienia zdarzeń niepożądanych w trakcie poszczególnych etapów inwestycji,
- Zapewnienie większej kontroli nad problemami, które mogą się pojawić w trakcie realizacji i obsługi przedsięwzięć,
- Ułożenie i zatwierdzenie planów działań na wypadek zaistnienia sytuacji nieprzewidzianych,
- zminimalizowanie lub wyeliminowanie ujemnych skutków wystąpienia danego ryzyka.

Trzy poziomy
ochrony i kontroli
w Grupie
Archicom



W ramach głównych obszarów funkcjonalnych Grupy szczególnie istotną rolę w bieżącym zarządzaniu ryzykami operacyjnymi pełnią:

Obszar Ekspansji (w tym zakupy gruntów)

W procesie pozyskiwania nieruchomości dla potrzeb realizacji przyszłych projektów wykorzystywane są założenia wypracowane w wieloletnim planie inwestycji bazującym na założeniach strategicznego rozwoju Grupy. Zawiera on określone i zaakceptowane przez kierownictwo najwyższego szczebla wytyczne i założenia m.in. co do rodzaju, lokalizacji, terminu realizacji oraz oczekiwanej wielkości nieruchomości. Wieloetapowy proces weryfikacji potencjalnych nieruchomości przed zakupem (spełniających wcześniejsze założenia) zawiera ostatecznie szczegółową analizę Due Diligence (w tym analizę techniczną, prawną, operacyjną oraz finansową), która prowadzona jest według określonych etapów i pozwala na znaczące ograniczenie ryzyk związanych z zakupem nieruchomości.

Obszar Projektowania

W zakresie Projektowania, dla utrzymania standardów rynkowych oraz w celu implementacji filozofii zamieszkiwania stanowiących fundament wartości Grupy Archicom, proces projektowania inwestycji deweloperskich prowadzony jest za pośrednictwem wyspecjalizowanego Studia Projektowego działającego w ramach Grupy. Usługi Studia w okresach znacznego obciążenia realizowanymi zadaniami uzupełniane są przez zewnętrzne pracownie projektowe. Wieloletnie doświadczenie kierownictwa Studia oraz jego wykwalifikowana kadra pozwalają ograniczyć ryzyka na poszczególnych etapach projektowania, a później realizacji inwestycji, które mogłyby wystąpić w przypadku zlecenia tych prac wyłącznie podmiotom zewnętrznym na rynku. Studio Projektowe zgodnie z praktyką rynkową i wymogami przepisów prawa posiada ubezpieczenie OC projektantów, niezbędne w ramach prowadzonej działalności.

Obszar Realizacji Inwestycji (w tym generalne wykonawstwo, BHP w procesie budowlanym)

Podobnie jak w przypadku Studia Projektowego tak i w zakresie wykonawstwa budowlanego Grupa posiada w swojej strukturze wyspecjalizowany podmiot świadczący usługi Realizacji Inwestycji na rzecz Grupy. Świadczenie tych usług odbywa się w formule nadzoru nad wyłonionym zewnętrznym generalnym wykonawcą inwestycji lub poprzez przejęcie tej roli przez spółkę spółkę Archicom sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji – sp.k. W tym zakresie wewnętrzny podmiot dedykowany świadczy na rzecz Grupy usługi generalnego wykonawstwa w zakresie realizowanych projektów deweloperskich. Rozwiązanie to pozwala zapewnić wysoki poziom jakości i standardów budowy przy zachowaniu procedur wewnątrz grupowych. Daje też Grupie wysoki poziom elastyczności działań w kontekście bieżącej sytuacji rynkowej. Pomimo unikalnego charakteru kolejnych inwestycji, doświadczony personel spółki realizującej inwestycje budowane w ramach Grupy, działający według wypracowanych i ciągle udoskonalanych standardów pozwala na znaczące ograniczenie ryzyka, które mogłoby wystąpić w przypadku braku takich zasobów.

Obszar Marketingu, Sprzedaży oraz Relacji Inwestorskich

W obszarze tym realizowane są procesy przygotowania, promocji i plasowania na rynku oferty Grupy, z uwzględnieniem bieżących warunków makroekonomicznych, ryzyk i działań konkurencji przez Studio Projektowe Grupy. Nowe przestrzenie dla mieszkańców, znajdują później odzwierciedlenie w precyzyjnym oraz dopracowanym przekazie informacyjnym skierowanych do Klientów Organizacji.

Obszar sprzedaży działając według wystandaryzowanych procedur prezentuje oferty, doradza oraz ostatecznie finalizuje transakcje z klientami wykazując się przy tym zachowaniem najwyższych standardów obsługi klienta co minimalizuje ryzyka związane z powstawaniem roszczeń względem organizacji. Powiązanie tych dwóch niezwykle ważnych etapów procesu komunikacji oraz kontaktu z klientem jest niezwykle ważnym i detalicznie nadzorowanym procesem. Prowadzi on do finalizacji transakcji w postaci aktów notarialnych.

W tym obszarze umiejscowione jest również zarządzanie Relacjami Inwestorskimi, które obejmuje komunikację prasową, przez komunikację raportami bieżącymi, okresowymi, zarządzanie procesem obiegu i publikacji informacji poufnych jak również pozostałą komunikację z inwestorami. W obszarze tym ma również miejsce zarządzanie regulacjami MAR i zapewnienie, we współpracy z Działem Prawnym zgodności działań i komunikacji realizowanej przez Spółkę z wymogami Komisji Nadzoru Finansowego i powszechnie obowiązującymi normami prawa. Doświadczenie osób zajmujących kluczowe role w tym obszarze, poszerzone o kompetencje w zakresie komunikacji oraz odpowiedzialność za cały obszar komunikacji w Organizacji minimalizuje ryzyka związane z jakością terminowością oraz precyzją publikowanych informacji.

Obszar Prawny (w tym Compliance)

Wewnętrzny dział prawny Grupy, w skład którego wchodzi zespół wyspecjalizowanych Prawników, nadzoruje i na bieżąco wspiera podstawową działalność Grupy na każdym etapie prowadzonych inwestycji, począwszy od zakupu gruntu, poprzez etap projektowania, realizacji inwestycji aż do etapu ostatecznej sprzedaży lokali odbiorcom końcowym. W ramach działu prawnego wyodrębniono komórkę compliance, której przedmiotem działania jest badanie zgodności z obowiązującym prawem uchwalanych regulacji wewnętrznych, dostosowywanie regulacji wewnętrznych Grupy do zmieniającego się otoczenia prawnego i rynkowego, a także doradztwo w zakresie stosowania obowiązujących przepisów prawa. Komórka compliance dba by w Grupie przestrzegane były regulacje w zakresie m.in. ochrony danych osobowych, ochrony informacji poufnych, przeciwdziałania praniu brudnych pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, regulacje antymobbingowe i inne.

Obszar Księgowości i Finansów (w tym obszar pozyskania i obsługi finansowania oraz ubezpieczeń)

W obszarze tym realizowane i nadzorowane są procesy księgowe, podatkowe, konsolidacji wyników, raportowe (w tym giełdowe), sprawozdawcze i inne wymagane przepisami (w tym np. MDR). Ponadto obszar ten odpowiada m. in. za pozyskanie finansowania oraz obsługę finansową realizowanych inwestycji, ubezpieczenia w procesie inwestycyjnym, bieżące wieloobszarowe raportowanie wewnętrzne, weryfikację finansową kluczowych partnerów organizacji. System etapowego budżetowania poszczególnych jednostek, obszarów, inwestycji oraz organizacji jako całości pozwala na zachowanie kontroli w zakresie ich funkcjonowania. Cykliczne krótko, średnio i długookresowe zarządzanie przepływami finansowymi Grupy pozwala na stabilne zarządzanie Cash Flow organizacji. Ponadto organizacja procesu zarządzania ryzykiem finansowym rozdziela funkcje komórek odpowiedzialnych za zawieranie transakcji na rynku, od funkcji komórek odpowiedzialnych za ich autoryzowanie i rozliczanie. Taka struktura, zgodna z najlepszymi praktykami zarządzania ryzykiem, pozwala na kontrolę procesu zawierania transakcji i zaciągania zobowiązań oraz na wyeliminowanie tych nieautoryzowanych przez organy zarządzające bądź nie spełniających wymogów regulacji zewnętrznych lub wewnętrznych. Ponadto w obszarze tym umiejscowione są kluczowe dla Organizacji funkcje pozyskania finansowania dla Organizacji oraz poszczególnych projektów inwestycyjnych oraz ich bieżąca obsługa przed, w trakcie i po zakończeniu inwestycji. Zawiera się tu również niezwykle ważna odpowiedzialność zarządzania ubezpieczeniami w Organizacji, w tym ubezpieczanie poszczególnych inwestycji jak i działalności Grupy jako całości.

Obszar Zarządzania Zmianami Organizacyjnymi

To interdyscyplinarna jednostka organizacyjna, która przy wsparciu m.in. wewnętrznego działu prawnego Grupy dba o zachowanie ładu organizacyjnego, w tym spójności i standaryzacji procesów, procedur, regulaminów etc. wewnątrz Grupy pomiędzy poszczególnymi obszarami jak również pomiędzy podmiotami Grupy. Obszar ten odpowiada za wewnętrzną zgodność standardów, procedur i procesów oraz innych regulacji i wytycznych dbając jednocześnie o spójność wdrażanych zmian z funkcjonującymi już w ramach Organizacji rozwiązaniami, jak również i ich dostosowanie do formalnych wymogów zewnętrznych przy zachowaniu umiaru biurokratyzacji.

Obszar IT (bezpieczeństwo Informatyczne)

Wyspecjalizowany Zespół IT działający w ramach Grupy Archicom dba o bezpieczeństwo informatyczne zarówno w zakresie utrzymania i zabezpieczenia informatycznej infrastruktury technicznej jak i systemowej. Świadczenie usług wewnątrz organizacyjnego Helpdesku, zarządzanie obszarem aplikacji i dostępów do nich, standaryzacja systemów, metodologii zbierania danych oraz nadzorowanie bezpieczeństwa informatycznego z wnętrza organizacji, dostosowanego do jego specyfiki, znacząco ogranicza ryzyka nieautoryzowanych działań, utraty danych czy paraliżu systemu gromadzenia i przetwarzania danych

Obszar BHP

Grupa w swojej strukturze posiada wyspecjalizowaną jednostkę organizacyjną ds. BHP. Odpowiada ona między innymi za kontrolę wykonywania prac zgodnie z wymogami przepisów prawa oraz zasad BHP. W tym obszarze Grupa kładzie ogromny nacisk na prawidłowe przygotowanie i przeszkolenie pracowników. Cykliczne szkolenia pracowników z zasad bezpieczeństwa oraz realizowane kontrole w zakresie ich stosowania, stanowią metodę ograniczania ryzyka w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy w Organizacji.

6.8.2 DRUGI POZIOM OCHRONY – MONITORING I NADZÓR

Kolejny etap mechanizmów kontrolnych organizacji obejmuje zarządzanie ryzykiem i zgodnością rozwiązań z oczekiwaniami w zakresie przyjętych celów i założeń Grupy oraz nadzór nad efektywnością gospodarowania majątkiem Grupy. Realizowany jest on w procesie zarządzania przez menedżerów średniego i wyższego szczebla zarządzania poprzez nadzór, koordynację i kontrolę rozwiązań stworzonych w pierwszym etapie przez kierowników i pracowników jednostek organizacyjnych. Działalność w ramach drugiego poziomu ochrony prowadzona jest w ścisłej współpracy z osobami działającymi na poziomie pierwszym i dostosowana jest do ewoluujących celów organizacji i wymogów rynkowych.

W tym procesie szczególną rolę pełnią:

- Kontroling finansowy,
- Kontrola dokumentów finansowych i księgowych,
- Kontrola procedowanych umów,
- Kontrola procesu zakupowego,
- Nadzór Zgodności (Compliance),
- Bezpieczeństwo informatyczne,
- Zarządzanie ryzykiem,
- Czynności kontrolne w zakresie BHP,
- Inne, w zależności od zgłoszonych (w tym przez Zarząd lub Radę Nadzorczą).

Nadzór nad efektywnością i majątkiem Grupy

Osoby realizujące w firmie powyższe funkcje mają odpowiednio wysokie umiejscowienie oraz uprawnienia do bezpośredniego raportowania do kierownictwa najwyższego szczebla. Dzięki temu wychwycone nieprawidłowości oraz obszary powstałego ryzyka mogą zostać bezzwłocznie przeorganizowane przez zaplanowanie i wdrożenie działań naprawczych. Z wykrytych błędów i nieprawidłowości sporządzane są oceny i na ich podstawie dokonuje się korekty funkcjonowania systemu, w tym rozwiązań przyjętych na pierwszym poziomie ochrony i kontroli.

6.8.3 TRZECI POZIOM OCHRONY I KONTROLI – AUDYT I KONTROLA WEWNĘTRZNA

Audyt wewnętrzny w Grupie realizowany jest przez Komitet Audytu Rady Nadzorczej Spółki oraz przez wyspecjalizowaną komórkę audytu i kontroli.

Wewnętrzna komórka audytu i kontroli weryfikuje zgodność realizowanych operacji z przyjętymi w organizacji **procedurami, regulacjami i instrukcjami**. Weryfikuje ona również poprawność samych instrukcji i procedur, oceniając ich przystawanie do rzeczywistości i faktycznych potrzeb firmy. Działania tej komórki polegają na przygotowaniu rocznych planów audytu, rocznych planów kontroli i przeprowadzaniu tak zaplanowanych działań oraz kontroli ad hoc – nieplanowanych, a podyktowanych określonymi zdarzeniami bądź przesłankami zidentyfikowanymi przez Grupę w ramach działalności bieżącej. W zakres tych działań wchodzi m.in. systematyczna, okresowa ocena procesów zarządzania organizacją, zarządzania ryzykiem, systemu ochrony i kontroli na poziomie pierwszym i drugim oraz ładu organizacyjnego. Ponadto działania Audytu wewnętrznego włączają ocenę operacyjną wydajności i skuteczności poszczególnych jednostek organizacyjnych. Działalność Audytu wewnętrznego przyczynia się do poprawy działania organizacji m.in. poprzez dostarczanie obiektywnych informacji o systemie zarządzania organizacją oraz potencjalnych ryzykach. Niezależność organizacyjna i obiektywizm Audytu wewnętrznego są wzmocnione bezpośrednim raportowaniem do Zarządu i Rady Nadzorczej, a w obowiązkach Audytu wewnętrznego nie ma odpowiedzialności za działalność operacyjną. Nie tworzy się tym samym obszarów konfliktu interesów. **Audyt wewnętrzny stanowi dopełniający element systemu kontroli wewnętrznej, którego głównym celem jest dbałość o bezpieczeństwo majątku Grupy oraz zgodność podejmowanych działań z przepisami prawa i interesem akcjonariuszy.**

W związku z kluczowym znaczeniem roli Audytu wewnętrznego w bieżącym zarządzaniu organizacją w Grupie **utworzona została nowa jednostka** organizacyjna. W obecnym momencie działania audytowe są na etapie planowania, a po ich zakończeniu rozpocznie się okres cyklicznych zapowiadanych **audytów kluczowych obszarów funkcjonowania Grupy**. Poza audytami planowanymi **przewidziane** są również **działania audytowe ad hoc**, bez uprzedniej zapowiedzi, wynikające ze specyfiki danego obszaru lub konkretnej nagłej potrzeby. Jednostka Audytu wewnętrznego będzie stanowiła dopełnienie powiązanych ze sobą etapów kontroli w Grupie.

Komitet Audytu - przy Radzie Nadzorczej Spółki działa powołany w dniu 13.10.2017 r. Komitet Audytu, w skład którego wchodziło 3 członków Rady Nadzorczej:

Artur Olender – Przewodniczący Komitetu Audytu

Marek Gabryjelski – członek Komitetu Audytu

Konrad Płochocki – członek Komitetu Audytu

Kadencja Komitetu Audytu wygasta wraz z odbyciem w dniu 19.06.2019 r. Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy.

Dnia 12.07.2019 r. odbyło się pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej Spółki drugiej kadencji, na którym powołano Komitet Audytu, w skład którego weszli:

Artur Olender – Przewodniczący Komitetu Audytu

Marek Gabryjelski – członek Komitetu Audytu

Konrad Płochocki – członek Komitetu Audytu



Członkowie Komitetu Audytu w osobach Artur Olender, Marek Gabryjelski, Konrad Płochocki spełniają kryteria niezależności w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 r. z tego jeden członek Komitetu Audytu w osobie Artura Olendra posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, które nabył w toku swojej działalności zawodowej, a drugi członek Komitetu Audytu w osobie Konrada Płochockiego posiada wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Emitent, które nabył w toku swojej działalności zawodowej. 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. 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.:

- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
- kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki,
- przedkładanie Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.

Sprawozdanie finansowe Emitenta podlega badaniu. Na rzecz Emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badania jego sprawozdanie finansowe zabronione usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych.

Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji, a następnie Rada Nadzorcza podczas dokonywania finalnego wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych Archicom S.A. i Grupy Kapitałowej Archicom kierują się następującymi wytycznymi dotyczącymi podmiotu uprawnionego do badania:

- a. znajomość branży i specyfiki działalności Spółki, ze szczególnym uwzględnieniem kwestii prawno-podatkowych oraz dotyczących sprawozdawczości finansowej, mających znaczenie dla oceny ryzyka badania sprawozdania finansowego oparta na dotychczasowym doświadczeniu podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym do Spółki profilu działalności;
- b. dotychczasowe posiadane doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań finansowych spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- c. możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług określonych przez Spółkę (badanie sprawozdań jednostkowych, badania sprawozdań skonsolidowanych, przeglądy śródroczne, itp.);
- d. poziom oferowanej ceny za świadczone usługi;
- e. ilość pracowników dedykowanych do prowadzenia badania oraz ich kwalifikacje zawodowe i doświadczenie;
- f. możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę;

Wybór firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych Archicom SA i Grupy Kapitałowej Archicom SA jest dokonywany w oparciu o procedurę wyboru firmy audytorskiej przyjętą uchwałą Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Archicom SA nr 1/III/2018 z dnia 29 marca 2018 r.

Zgodnie z przyjętą procedurą:

- Ogłoszenie o rozpoczęciu procesu wyboru firmy audytorskiej wraz z zapytaniem ofertowym i zaproszeniem do składania ofert jest publikowane na stronie internetowej Spółki.
- W procesie wyboru firmy audytorskiej mogą uczestniczyć dowolne podmioty uprawnione, pod warunkiem, że:
 - Badana jednostka przeprowadza ocenę ofert złożonych przez podmioty uprawnione zgodnie z kryteriami wyboru określonymi w dokumentacji przetargowej oraz przygotowuje sprawozdanie zawierające wnioski z procedury wyboru, a następnie przedstawia to sprawozdanie do zatwierdzenia Komitetowi Audytu.
 - W przygotowywanym przez badaną jednostkę sprawozdaniu zawierana jest ocena ofert wszystkich Oferentów uczestniczących w procesie.

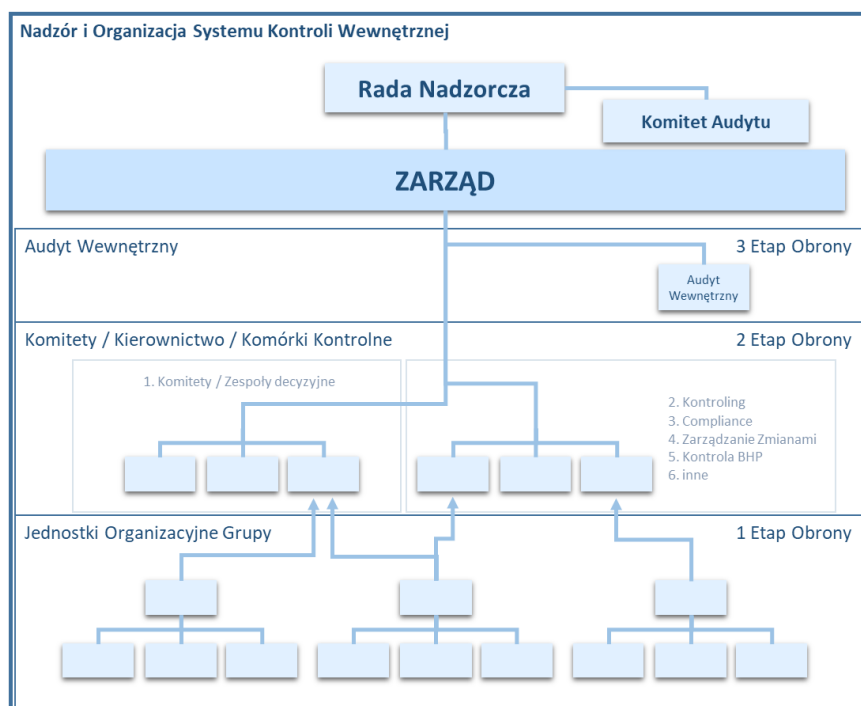
Komitet Audytu przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendację dotyczącą powołania podmiotu uprawnionego. Na podstawie rekomendacji przedstawionej przez Komitet Audytu Rada Nadzorcza dokonuje wyboru podmiotu uprawnionego do dokonania przeglądu oraz badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Jeżeli decyzja Rady Nadzorczej odbiega od preferencji Komitetu Audytu, wymagane jest uzasadnienie niezastosowania się do rekomendacji Komitetu Audytu. W takiej sytuacji podmiot uprawniony wskazany przez Radę Nadzorczą musi wziąć udział w całej procedurze wyboru podmiotu uprawnionego (jeżeli już jej nie przechodził uprzednio).

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.

W okresie od dnia 1 stycznia 2019r. do 31 grudnia 2019r. Komitet Audytu Rady Nadzorczej Archicom SA odbył trzy posiedzenia, tj. w dniach 2 kwietnia 2019 r., 16 maja 2019 r., 26 listopada 2019 r. Poza posiedzeniami Komitet Audytu Rady Nadzorczej w dniach 5 kwietnia 2019 r. oraz 13 czerwca 2019 r. podejmował uchwały także poprzez oddanie głosu na piśmie.

Strukturalny układ mechanizmów kontrolnych w organizacji



6.9 Polityka wynagrodzeń

Poziom wynagrodzenia członków Zarządu ustalany jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem odpowiedniego rozeznania rynkowego. Wynagrodzenia członków Zarządu są ściśle powiązane ze strategią Spółki, jej celami krótko i długoterminowymi, wynikami i interesami. Zmienne składniki wynagrodzenia członków Zarządu przyjmowane są co roku uchwałą Rady Nadzorczej, indywidualnie dla każdego członka z osobna, w oparciu o zatwierdzony plan inwestycyjny Spółki.

Spółka na dzień sporządzania sprawozdania finansowego za rok 2019 nie posiada polityki wynagrodzeń kluczowych menadżerów. Wynagrodzenia kluczowych menadżerów Spółki ustalane są przez Zarząd Spółki, a ich poziom jest zróżnicowany i nie odbiega w sposób istotny od standardów rynkowych w tym zakresie.

Spółka jest w trakcie opracowywania polityki wynagrodzeń i planuje przedłożyć ją do zatwierdzenia na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta w 2020 roku.

Wartość wynagrodzeń osób zarządzających została szerzej przedstawiona w punkcie 6.36 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za rok 2019.

Umowy z Członkami Zarządu: Panem Arturem Więżnowskim i Panem Tomaszem Ślęzakim na dzień bilansowy zawierały regulacje dotyczące zakazu konkurencji:

- W okresie 12 miesięcy po rozwiązaniu umowy Pan Artur Więżnowski objęty będzie rocznym zakazem konkurencji w zamian za wynagrodzenie wypłacane w okresie kolejnych 12 miesięcy, w łącznej wysokości 6-krotności wynagrodzenia zasadniczego.
- W okresie 12 miesięcy po rozwiązaniu umowy Pan Tomasz Ślęzak objęty będzie rocznym zakazem konkurencji w zamian za wynagrodzenie wypłacane w okresie kolejnych 12 miesięcy, w łącznej wysokości 6-krotności wynagrodzenia zasadniczego.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji umowy podpisane z Panem Arturem Więżnowskim, Panem Tomaszem Ślęzakim oraz Panem Tomaszem Sujakiem zawierały regulacje dotyczące zakazu konkurencji:

- W okresie 9 miesięcy po rozwiązaniu umowy Pan Artur Więżnowski objęty będzie zakazem konkurencji w zamian za wynagrodzenie nieprzekraczające 9-krotności obecnego wynagrodzenia zasadniczego.
- W okresie 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy Pan Tomasz Ślęzak objęty będzie zakazem konkurencji w zamian za wynagrodzenie o łącznej wysokości nieprzekraczającej 6-krotności miesięcznego wynagrodzenia.
- W okresie 12 miesięcy od rozwiązania stosunku pracy Pan Tomasz Sujak objęty będzie zakazem konkurencji w zamian za wynagrodzenie nieprzekraczające 12-krotności obecnego wynagrodzenia.



6.10 Informacje dot. umowy z firmą audytorską

W dniu 23 maja 2018 roku podpisana została umowa pomiędzy Archicom S.A. a Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp. k. dotycząca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018 i 2019. Roczne sprawozdania pozostałych spółek są badane na podstawie osobnych umów opisanych z Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. sp. k. lub Poland Audit Services sp. z o.o.

Na rzecz Emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badającą jego sprawozdanie finansowe zabronione usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych.

Poniższa tabela prezentuje wynagrodzenie audytora Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp. k., Grant Thornton Frąckowiak sp. z o.o. sp. k. zrzeszonych w Grant Thornton International Ltd oraz Poland Audit Services sp. z o.o.

Dane w zł	2019	2018
Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom SA, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania	19 000	19 000
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania	16 500	21 300
Przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom SA	-	14 800
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Archicom S.A., sporządzenie raportu z przeglądu	13 000	13 000
Badanie śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom S.A., wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania	19 000	0
Badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych z Grupy Archicom	198 119	160 160
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Inne usługi (przegląd i badanie aktywów i pasywów spółek zależnych) rocznego +śródroczne sprawozdania	25 000	38 626
suma	290 619	266 886

Zasady wyboru firmy audytorskiej zostały szerzej opisane w punkcie 6.7.3 sprawozdania

6.11 Akcje Emitenta oraz udziały i akcje podmiotów powiązanych w posiadaniu osób z organów zarządczych i nadzorczych

ZARZĄD

Dorota Jarodzka-Śródka – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Dorota Jarodzka-Śródka – posiada:

- status komandytariusza w spółce pod firmą DKR Holding sp. z o.o. – Property – sp. k. wraz z wkładem o wartości 43.621.400,00 zł (stan w stosunku do 31.12.2019 r. nie uległ zmianie)
- 4.478 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Holding sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 223.900,00 zł (stan w stosunku do 31.12.2019 r. nie uległ zmianie)
- 512.252 akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Invest S.A., o łącznej wartości nominalnej 5.122.520,00 zł (stan na 31.12.2019 r. wynosił: 1.195.316 akcji o łącznej wartości nominalnej 11.953.160,00 zł)
- 1.005.160 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Investment sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 50.258.000,00 zł (stan w stosunku do 31.12.2019 r. nie uległ zmianie)

Rafał Jarodzki – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Rafał Jarodzki – posiada:

- 96 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą „Art. Hotel” sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 96.000,00 zł (stan w stosunku do 31.12.2019 r. nie uległ zmianie)
- status komandytariusza w spółce pod firmą DKR Holding sp. z o.o. – Property – sp. k. wraz z wkładem o wartości 58.612.600,00 zł (stan w stosunku do 31.12.2019 r. nie uległ zmianie)
- 5.971 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Holding sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 298.550,00 zł (stan w stosunku do 31.12.2019 r. nie uległ zmianie)
- 362.632 akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Invest S.A., o łącznej wartości nominalnej 3.626.320,00 zł (stan na 31.12.2019 r. wynosił: 700.152 akcji o łącznej wartości nominalnej 7.001.520,00 zł)
- 1.350.797 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Investment sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 67.539.850,00 zł (stan w stosunku do 31.12.2019 r. nie uległ zmianie)

Tomasz Sujak – posiada 46 000 akcji Emitenta o łącznej wartości nominalnej 460.000,00 zł. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Artur Więznowski – nie posiada akcji Emitenta. Nie wskazuje się zmiany w stosunku do poprzedniego raportu okresowego ponieważ powołanie do Zarządu nastąpiło w trzecim kwartale 2019 roku.

Tomasz Ślęzak – nie posiada akcji Emitenta. Nie wskazuje się zmiany w stosunku do poprzedniego raportu okresowego ponieważ powołanie do Zarządu nastąpiło w czwartym kwartale 2019 roku.

Krzysztof Suskiewicz – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.



RADA NADZORCZA

Artur Olender – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Marek Gabryjelski – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Konrad Płochocki – posiada 2.500 akcji Emitenta o łącznej wartości nominalnej 25.000,00 zł. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Jędrzej Śródka – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Kazimierz Śródka – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie

Kazimierz Śródka – posiada:

- status komandytariusza w spółce pod firmą DKR Holding sp. z o.o. – Property – sp. k. wraz z wkładem o wartości 46.047.200,00 zł (stan w stosunku do 31.12.2019 r. nie uległ zmianie)
- 35.932 akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Holding sp. z o.o. – Przedszkole – S.K.A., o łącznej wartości nominalnej 3.593.200,00 zł (stan w stosunku do 31.12.2019 r. nie uległ zmianie)
- 4.478 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Holding sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 223.900,00 zł (stan w stosunku do 31.12.2019 r. nie uległ zmianie)
- 106.721 akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Invest S.A., o łącznej wartości nominalnej 1.067.210,00 zł (stan w stosunku do 31.12.2019 r. nie uległ zmianie)
- 1.061.089 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Investment sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 53.054.450,00 zł (stan w stosunku do 31.12.2019 r. nie uległ zmianie)
- 2 udziały w kapitale zakładowym spółki pod firmą „Art. Hotel” sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 2.000,00 zł (stan w stosunku do 31.12.2019 r. nie uległ zmianie)



6.12 Oświadczenie Zarządu

Zarząd Archicom S.A. informuje, że wedle najlepszej wiedzy Członków Zarządu roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Archicom S.A. wraz z danymi porównywalnymi sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki Archicom S.A. i Grupy Kapitałowej Archicom S.A.

Oświadczamy ponadto, iż roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Archicom S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Archicom S.A., w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.



archicom



ADRES : ul. Ksawerego Liskego 7
50-345 Wrocław

TELEFON : 71 78 58 800

EMAIL : archicom@archicom.pl

WWW : www.archicom.pl