



Załącznik do Uchwały nr 4/V/2019 Rady Nadzorczej Archicom SA z dnia 16.05.2019 r

OCENA RADY NADZORCZEJ ARCHICOM S.A. NA TEMAT SYTUACJI SPÓŁKI W 2018 ROKU

**z uwzględnieniem oceny systemów kontroli
wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance
oraz funkcji audytu wewnętrznego**

Stosownie do Zasady II.Z.10.1. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016, Rada Nadzorcza ARCHICOM S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”) przedstawia ocenę Rady Nadzorczej na temat sytuacji Spółki w 2018 roku, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego.

I. INFORMACJE OGÓLNE NA TEMAT SYTUACJI SPÓŁKI

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Spółki w roku 2018. Rada Nadzorcza, po rozpatrzeniu, zatwierdziła sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2018 oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2018.

Oceniając sytuację Spółki oraz osiągnięte przez nią wyniki, Rada Nadzorcza brała pod uwagę ogólny rozwój sytuacji gospodarczej w Polsce oraz sytuację na rynku deweloperskim.

W latach 2013 – 2017 notowano tendencję znaczącego polepszenia warunków na pierwotnym rynku mieszkań, sprzedaż systematycznie rosła osiągając w 2017 roku rekordowy poziom. Rok 2018 przyniósł spowolnienie na rynku – sprzedaż mieszkań rok do roku w największych aglomeracjach obniżyła się o ok 11% (dane Reas/JLL).

Na tą sytuację złożyły się następujące czynniki:

1. wzrost cen gruntów oraz problem ich dostępności, który skłania deweloperów do zakupu coraz trudniejszych działek, które wymagają dodatkowego nakładu finansowego lub dłuższego czasu na przygotowanie inwestycji,
2. problem z zakontraktowaniem wykonawców ze względu na wzrost kosztów materiałów budowlanych oraz kosztu robocizny,
3. istotny wzrost cen mieszkań notowany na wszystkich rynkach regionalnych. Dla przykładu w IV kwartale 2018 na pierwotnym rynku mieszkaniowym we Wrocławiu zanotowano wzrost cen o 3,4% względem kwartału poprzedzającego (Emmerson).

Mimo wyżej wymienionych czynników wpływających negatywnie na rynek mieszkaniowy analitycy dobrze oceniają perspektywy tego rynku.

Czynnikami pozytywnie wpływającymi na rynek są:

1. niskie stopy procentowe - stopa referencyjna od marca 2015 roku wciąż utrzymuje się na stabilnym poziomie 1,5%, a zgodnie z prognozami zakłada się, iż wartość ta nie ulegnie zmianie przynajmniej do końca 2019 roku (NBP).

2. spadek stopy bezrobocia rejestrowanego w Polsce, który na początku 2019 roku spadł o kolejne 0,7p.p. względem analogicznego okresu zeszłego roku i utrzymał się na poziomie 6,1% (GUS),
3. wzrost przeciętnego wynagrodzenia, które w pierwszych miesiącach 2019 roku dalej kontynuowało trend wzrostowy i osiągnęło już wartość 5 165 zł, co oznacza przyrost na poziomie 5,7% względem poprzedniego roku.

Trzy powyższe czynniki stworzyły bardzo dobre warunki dla ustabilizowania dobrej sytuacji Spółki i Grupy Archicom i jej rozwoju. Biorąc pod uwagę ogólne czynniki makroekonomiczne, a w szczególności sytuację na rynku nieruchomości mieszkalnych w Polsce i na lokalnym rynku wrocławskim, pozycja finansowa Spółki utrzymała się na dobrym, stabilnym poziomie.

Rynek biurowy we Wrocławiu

W rankingu Tholons Services Globalization City Index 2018 Wrocław uplasował się na 52 pozycji wśród najlepszych lokalizacji dla sektora BPO/SSC. Dodatkowo w 2018 r. miasto przekroczyło magiczną liczbę 1 000 000 mkw. dostępnej powierzchni biurowej, a swoje biura otworzyli nowi inwestorzy m.in.: Schaeffler czy Smith & Nephew. Dzięki obserwowanemu rozwojowi miasto plasuje się na drugiej pozycji (zaraz za Krakowem) wśród największych regionalnych rynków biurowych.

Zgodnie z raportami firm doradczych wolumen podpisanych umów najmu we Wrocławiu w 2018 rok wyniósł niemal 162 tysiące mkw., co było drugim najwyższym wynikiem w historii tego rynku. Zgodnie z doniesieniami popyt kształtowany jest głównie przez ekspansje działających w mieście podmiotów. W 2018 roku zasób powierzchni biurowej we Wrocławiu wzrósł dodatkowo o około 145 tysięcy mkw. w ramach 13 projektów biurowych, a aktualnie w budowie pozostaje ponad 200 tysięcy mkw. Wzrost podaży nie wpłynął bezpośrednio na poziom pustostanów ze względu na wciąż wysokie zainteresowanie najemców powierzchnią biurową. W czwartym kwartale poziom pustostanów osiągnął wartość 9,1% a czynsze ofertowe w biurowcach klasy A utrzymywały się na poziomie 13 -16 EUR/mkw./miesiąc.

Segment mieszkaniowy

Wyniki Spółki w 2018 roku, tak jak i w latach poprzednich, determinowane są m.in. przez ilość sprzedanych i oddanych do użytkowania mieszkań. Terminy realizacji i zakończenia danych inwestycji mieszkaniowych zdeterminowane są podjętymi znacznie wcześniej przez Zarząd decyzjami dotyczącymi zakupów ziemi, a w szczególności terminu rozpoczęcia realizacji kolejnych inwestycji mieszkaniowych.

W roku 2018 Grupa Archicom osiągnęła następujące wyniki w zakresie sprzedanych, wybudowanych i oddanych do użytkowania mieszkań:

- sprzedano 1370 lokali, czyli o 4,3% mniej niż w roku poprzedzającym,
- przychody ze sprzedaży wyniosły 484,5 mln zł przy 1329 przekazanych lokalach i były o 47% wyższe niż w 2017 r., przy wzroście liczby przekazania o 41%.
- w 2018 roku Grupa Archicom sprzedała aktami notarialnymi i przekazała klientom 1329 lokali, w tym roku również budowę zakończyły 1 802 mieszkania, z których na chwilę obecną właściciele znalazło 91%.

Mieszkania znajdujące się w ofercie Grupy Archicom charakteryzują się atrakcyjną lokalizacją (dostępność oferty we wszystkich dzielnicach Wrocławia i dużych miastach Polski tj. Łodzi, Poznaniu i Gdyni), funkcjonalnością i ustawnością, a także wysoką jakością wykonania i starannym zagospodarowaniem terenu. Zdywersyfikowana pod względem standardu i ceny oferta kierowana jest do klientów poszukujących zarówno komfortowych mieszkań jak również apartamentów. Jednym z czynników sukcesu Grupy Archicom są z pewnością osiedla społeczne wyróżniające się oryginalnym zagospodarowaniem części wspólnych oraz przestrzeniom sprzyjającym budowaniu relacji między mieszkańcami. W ramach realizowanych inwestycji wielorodzinnych, Grupa oferuje także lokale usługowe na sprzedaż z przeznaczeniem na cele handlowo-usługowe.

Stabilna sytuacja finansowa Grupy Archicom, niski poziom zadłużenia oraz duży bank ziemi (grunty ulokowane w bardzo dobrych lokalizacjach), zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Strategia zakładająca wykorzystanie obecnego potencjału Grupy tkwiącego w posiadanym banku ziemi oraz zakup nowych atrakcyjnych gruntów we Wrocławiu, Krakowie, Łodzi, Poznaniu i Trójmieście pozwoli na dywersyfikację prowadzonej działalności.

Bank ziemi zabezpiecza budowę ok. 5 600 mieszkań, w tym ok 3 700 we Wrocławiu.

Zysk netto w 2018 roku wyniósł 56,0 mln zł i był o ok 2,2% niższy niż rok wcześniej. Dnia 20 grudnia 2018 roku Archicom SA nabył pozostały pakiet akcji spółki Archicom Polska SA (dawniej mLocum SA) uzyskując tym samym 79,99% udziału w kapitale zakładowym Archicom Polska SA i ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki. W związku z faktem pewności realizacji transakcji w okresie przejściowym między etapem I (31.07.2017) a etapem II (grudzień 2018) Spółka dominująca sprawowała władzę nad nabytą spółką, samodzielnie kierując działalnością operacyjną, praktycznie bez dodatkowych zgód pozostałych akcjonariuszy. Przewidziane w umowie transakcji, dla których wymagana była zgoda co najmniej jednego z akcjonariuszy mniejszościowych miały charakter praw ochronnych dla tych akcjonariuszy. Tym samym Grupa oceniła, iż kontrolę nad pakietem 79,99% akcji Archicom Polska S.A. - zgodnie z MSSF 10 – nabyła z dniem 31 lipca 2017.

Wskaźniki rentowności osiągnięte przez Grupę w roku 2018 kształtują się na bardzo dobrych poziomach. Grupa utrzymała poziom marży brutto ze sprzedaży na poziomie porównywalnym

do 2016 i 2017 roku – 27,3%. Różnica w stosunku do roku 2017 na pozostałych poziomach działalności Grupy są wynikiem:

- przejścia kontroli nad Archicom Polska SA– wzrost kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu (7,1 mln zł) z uwagi na konsolidację metodą pełną przez cały rok oraz zysk z okazynego nabycia tego dewelopera jednorazowo wspierający wyniki roku 2017 na kwotę 18,9 mln zł
- zawiązania rezerwy na poczet dodatkowego zobowiązania podatkowego, wraz z odsetkami, na kwotę 7,6 mln co zostało szerzej opisane w punkcie 6.30 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

W całym analizowanym okresie Spółka wykazywała dodatnią rentowność działalności gospodarczej. Wskaźniki rentowności osiągnięte przez Grupę Archicom w roku 2018 kształtują się na bardzo dobrych poziomach: wskaźnik rentowności EBITDA - 17,7% (w 2017r. 20,4%); wskaźnik rentowności ROA - 4,8%, wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE - 11,6%.

Mimo wzrostu skali działania, rozbudowy banku gruntów oraz akwizycji Archicom Polska SA Grupa Archicom nie zwiększyła istotnie skali zadłużenia – wskaźniki zadłużenia pozostają na bezpiecznych poziomach. Wskaźnik Dług netto/Kapitały własne na koniec 2018 roku wyniósł 0,21 (w 2017r. 0,26). Analizując zadłużenia Grupy Archicom trzeba dodatkowo zwrócić uwagę, że Grupa realizuje inwestycje komercyjne, których struktura finansowania opiera się na długoterminowych kredytach bankowych.

Stosunkowo niski poziom zadłużenia oraz wysokie nadwyżki w przepływach gotówkowych dają Zarządowi podstawy do zaoferowania akcjonariuszom wysokiej dywidendy z zysku netto za 2018 rok.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2018 roku, w związku z prowadzonymi inwestycjami budowy obiektów mieszkalnych, Spółka koncentrowała się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania długoterminowego zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu więcej niż wystarczających poziomów wskaźników płynności. Zarząd regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz planuje optymalną strukturę finansowania na przyszłość, w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej, przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce płynności i zachowaniu bezpieczeństwa finansowego.

W ocenie Rady Nadzorczej działaniami podejmowanymi w roku 2018 Zarząd po raz kolejny udowodnił, iż posiada umiejętność przygotowania Spółki do zmieniającej się sytuacji na rynku nieruchomości. Zadaniem Zarządu jest nie tylko utrzymanie Spółki w stałej gotowości do szybkiej reakcji na nowe wyzwania, ale przede wszystkim zapewnienie utrzymania stabilnej pozycji Spółki na szybko zmieniającym się rynku mieszkaniowym. Główne podejmowane w tym kierunku działania to: min. zapewnienie Spółce dostępności do odpowiednich źródeł finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów

deweloperskich; współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań; dostosowanie oferty Spółki do potrzeb rynku, dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki i Grupy; wykorzystane istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób; generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesu sprzedaży i działań marketingowych; ciągle umacnianie zaufania klientów do marki Archicom poprzez utrzymanie wysokiej jakości; dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej; optymalizacja wydatków na koszty ogólne; reagowanie na nowe utrudnienia legislacyjne.

Spółka jest zdecydowanym liderem rynku deweloperskiego we Wrocławiu i jest dobrze przygotowana, aby wykorzystać swoją pozycję do dalszego rozwoju na rynku nieruchomości mieszkalnych. Ponadto spółka zależna Archicom Polska SA działa na rynkach regionalnych tj. prowadzi działalność deweloperską w Łodzi, Poznaniu, Gdyni i Krakowie.

Wszelkie czynności związane z działalnością operacyjną Archicom SA oraz Grupy pozostają na dobrym i profesjonalnym poziomie. Czynności te są podejmowane przez wykwalifikowanych specjalistów, posiadających odpowiednią wiedzę i doświadczenie na wszystkich etapach związanych z działalnością Spółki począwszy od podejmowania decyzji o zakupie gruntów, szacowania jego rentowności poprzez projektowanie inwestycji i jej realizację, a także sprzedaż i obsługa klienta zarówno na etapie sprzedażowym jak i posprzedażowym.

Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje pozytywne wyniki sprzedażowe Spółki w 2018 roku, świadczące o skutecznym wykorzystaniu przez Spółkę możliwości istniejących na rynku nieruchomości w roku 2018. Rada Nadzorcza stwierdza również, że Spółka prowadzi swoją działalność z zachowaniem wysokiej etyki w biznesie i zasad ładu korporacyjnego. Fakt, iż Spółka cieszy się na rynku taką reputacją, pieczołowicie wypracowaną w toku ponad 30-letniej działalności, jest cennym atutem, który dodatkowo powinien przyczynić się do dalszego rozwoju Spółki z korzyścią dla wszystkich jej akcjonariuszy.

II. OCENA SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

1. System kontroli wewnętrznej

W ocenie Rady Nadzorczej Archicom S.A. funkcjonujące w Spółce system kontroli wewnętrznej oraz polityka rachunkowości przyjęte przez Zarząd, w należyтым stopniu zabezpieczają przed wystąpieniem zjawisk niepożądanych, zarówno pod kątem zabezpieczenia miejsc pracy, elektronicznej kontroli dostępu, jak i monitoringu ekonomicznego i rachunkowego. System kontroli wewnętrznej oraz polityka rachunkowości zapewniają także skuteczność w procesie przygotowania sprawozdań finansowych i raportów okresowych sporządzanych i publikowanych przez emitentów papierów wartościowych.

W ramach Rady Nadzorczej Spółki istnieje wyodrębniona jednostka – komitet Audytu, w skład którego wchodzi Artur Olender – Przewodniczący Komitetu Audytu, oraz członkowie Komitetu Audytu Marek Gabryjelski i Konrad Płochocki. Komitet Audytu we wskazanym składzie spełnia kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 1, 3, 5 i 6 *ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz o nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017r.* Przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, a przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka. Przed powołaniem Komitetu Audytu stały nadzór nad działalnością Spółki, w tym nad systemem kontroli wewnętrznej i systemem zarządzania ryzykiem oraz zadania komitetu audytu wykonywała Rada Nadzorcza kolegialnie.

Zdaniem Rady Nadzorczej w Spółce wzrasta znaczenie systemu kontroli wewnętrznej. W Spółce funkcjonuje wewnętrzna sieć teleinformatyczna o wysokim stopniu zabezpieczeń oraz elektroniczny system obiegu dokumentów, co ułatwia proces obiegu faktur kosztowych, umożliwia weryfikację i akceptację wydatków i kosztów przez osoby uprawnione oraz wstępną dekretację, a także zapewnia właściwą kontrolę nad dostępem do określonej dokumentacji bieżącej i archiwalnej, umożliwia właściwe jej dostarczanie, nadzór, przetwarzanie i przechowywanie. Kontrola funkcjonalna sprawowana jest przez każdego pracownika oraz jego bezpośredniego przełożonego. Opiera się ona na odpowiednim podziale obowiązków, który ma na celu minimalizację ryzyka wpływu pojedynczego pracownika za prezentowane dane.

Spółka posiada także wdrożony system CRM wspomagający pracę działu handlowego, jak również umożliwiający stosowny monitoring i proces zarządzania realizacją projektów.

Proces sprzedaży lokali podlega ścisłemu monitorowaniu poprzez system kontroli planowanych i zawieranych umów, osiąganych cen oraz kontroli terminowości wpłat. Monitoring w tym zakresie prowadzony jest na bieżąco, a wyniki sprzedażowe są raportowane w trybie ciągłym Zarządowi. Kontrola wew. w obszarze sprzedaży lokali jest oceniana przez Zarząd jako efektywna i przyczynia się do konsekwentnej realizacji strategii rozwoju Grupy.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia istniejący w Spółce system raportowania finansowego realizowany przez Dział Finansowy. Spółka posiada system kontroli wewnętrznej dbający o rzetelność i wiarygodność sprawozdań finansowych. Przygotowanie sprawozdania finansowego Spółki składa się z wielu etapów. Każdy etap jest kończony weryfikacją danych. Spółka posiada własne procedury sporządzania sprawozdań finansowych, których celem jest zapewnienie kompletności i prawidłowości ujęcia wszystkich transakcji gospodarczych w danym okresie. Raportowanie finansowe podlega zarówno kontroli wewnętrznej w samej Spółce, jak również okresowej kontroli zewnętrznej - sprawozdania finansowe Spółki, jak i sprawozdanie skonsolidowane po ich opracowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa poddawane są badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą Spółki. Należy podkreślić, że biegły rewident po zbadaniu sprawozdań Spółki za

2018 r. uznał je za rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, nie wnosząc do nich żadnych zastrzeżeń.

W ocenie Rady Nadzorczej zarówno proces sporządzania sprawozdań finansowych jak i same sprawozdania finansowe Spółki są dobrej jakości.

Ponadto w Spółce jest prowadzona bieżąca weryfikacja planów ekonomiczno – finansowych. W trakcie roku Zarząd na bieżąco analizuje wyniki finansowe. Informacje bieżące w tym zakresie są prezentowane i omawiane z Komitetem Audytu i Radą Nadzorczą Spółki.

W obszarze IT kontrolą wewnętrzną objęte jest dostosowanie wewnętrznych procesów do zmian regulacji prawnych, zabezpieczenie danych, tworzenie kopii zapasowych i system kontroli antywirusowej. Kluczowe procesy informatyczne monitorowane są na bieżąco. W spółce procesy te są realizowane przez wyodrębnioną do tego celu komórkę – Dział IT. Zarząd ocenia pozytywnie kontrolę wewnętrzną w obszarze technologii informatycznych.

Zarząd nie identyfikuje istotnych obszarów działalności nie objętych wystarczająco efektywnym systemem kontroli wewnętrznej.

W oparciu o uzyskane informacje Rada Nadzorcza ocenia, że funkcjonujący w Spółce system kontroli wewnętrznej nie wymaga usprawnienia i rozszerzenia o inne obszary działalności.

2. Zarządzanie ryzykiem

Za zarządzanie ryzykiem odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Rada Nadzorcza ocenia, iż Zarząd ustanowił adekwatną politykę zarządzania ryzykiem oraz wprowadził odpowiednie procedury w tym zakresie. Spółka analizuje zmiany środowiska biznesowego pod kątem oceny ryzyk związanych z prowadzoną działalnością szczególnie pod kątem prawnym, podatkowym i operacyjnym.

Zarządzanie ryzykiem odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich obszarów aktywności Spółki i jej Grupy. Następnym krokiem jest zdefiniowanie działań, środków kontroli i procedur niezbędnych do ograniczenia tych ryzyk (m.in. poprzez system procedur i kontroli wewnętrznych). W ocenie Rady Nadzorczej, kluczowe dla Spółki procesy zmniejszające jej ekspozycję na ryzyka biznesowe działają w sposób prawidłowy i efektywny, zwłaszcza dzięki nadzorowi ze strony Zarządu.

3. Compliance

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia funkcjonujący w Spółce system compliance. W Spółce nie wyodrębniono jednostki dedykowanej do compliance, a zarządzanie compliance, tj. działania mające na celu zabezpieczenie przestrzegania norm prawnych oraz przyjętych przez

Spółkę regulacji wewnętrznych zapewnione są przede wszystkim przez Zarząd i Dział Prawny. W procesie tym istotną rolę odgrywa Dział Prawny, który weryfikuje prawidłowość wdrożenia i przestrzegania procedur – implementacji obowiązującego prawa, regulacji, zasad i standardów przez pozostałe działy.

W roku 2018 dużym wyzwaniem dla Spółki było dostosowanie organizacji do wymogów unijnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych. Zarząd w celu zapewnienia procesu wdrażania rozwiązań z zakresu przetwarzania i ochrony danych osobowych powołał Inspektora Ochrony Danych, który min. przeprowadził szkolenia z zakresu ochrony i przetwarzania danych osobowych. Ponadto w Spółce zostały wdrożone procedury i rozwiązania prawne oraz informatyczne dotyczące przetwarzania i ochrony danych osobowych.

W ocenie Rady Nadzorczej Spółka prawidłowo dokonuje procesu wdrażania obowiązującego prawa, tak aby wszystkie regulacje, przepisy i standardy zostały w jasny i przejrzysty sposób wprowadzone i w należyty sposób zastosowane.

4. Funkcja audytu wewnętrznego

Rada Nadzorcza Spółki ocenia, iż z uwagi na rozmiar Spółki i zakres działalności Spółki nie widzi potrzeby dokonania organizacyjnego wydzielenia funkcji audytu wewnętrznego. Za wdrożenie i utrzymanie skutecznych systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego odpowiada Zarząd Spółki. W ocenie Rady Nadzorczej Zarząd, w trakcie bieżącej pracy prawidłowo wykonuje swoje zadania w ww. zakresie.

W opinii Rady Nadzorczej wewnętrzne procesy organizacyjne Spółki realizowane są w sposób adekwatny do skali i rodzaju prowadzonej przez Spółkę działalności.

