



## **OCENA RADY NADZORCZEJ ARCHICOM S.A. NA TEMAT SYTUACJI SPÓŁKI W 2017 ROKU**

**z uwzględnieniem oceny skuteczności  
funkcjonowania 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 2017 roku, z uwzględnieniem oceny skuteczności funkcjonowania 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 2017. Rada Nadzorcza, po rozpatrzeniu, zatwierdziła sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2017 oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2017.

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

Notowana począwszy od 2013 roku tendencja znaczącego polepszenia warunków na pierwotnym rynku mieszkań, została utrzymana w kolejnych latach, kiedy to warunki te ulegały dalszej systematycznej poprawie. Ten pozytywny trend zaowocował w roku 2017 istotnym wzrostem sprzedaży mieszkań, który to rok okazał się rekordowym w dotychczasowej historii polskiego rynku deweloperskiego. W 2017 roku we Wrocławiu zostało sprzedanych ponad 12,1 tys. nowych mieszkań, co stanowi o ponad 1,7 tys. mieszkań więcej niż w rekordowym dotychczas roku 2016.

Na tą sytuację złożyło się wiele czynników, z których jako główne należy wymienić:

1. silny popyt na rynku mieszkaniowym, wynikający z czynników demograficznych (dzieci z wyżu demograficznego z lat 1977-1986 stanowią poważną grupą klientów poszukujących pierwszych mieszkań), a także naturalnej fazy – cyklu ożywienia na rynku deweloperskim (rekordowe wyniki sprzedażowe i utrzymujący się wysoki poziom podaży na rynkach lokalnych);
2. bardzo dobra sytuacja na rynku pracy,
3. stale rosnące średnie dochodów, przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw we Wrocławiu – 4.942,54 zł (z <http://wroclaw.stat.gov.pl/>),
4. spadająca stopa bezrobocia, której wskaźnik (za danymi US) osiągnął we Wrocławiu w listopadzie ur. 2,2 %, (przy 5.6% dla całego województwa dolnośląskiego),
5. atrakcyjnie niski poziom stóp procentowych,
6. rosnące znaczenie wykorzystania dopłat środków programu 500+, w aspekcie podejmowania decyzji zakupowych oraz planowanych zmian pozwalających uwzględnić otrzymywane środki w ramach oceny zdolności kredytowej przez Banki,
7. stabilna sytuacja gospodarcza.

Niski koszt kredytu oraz wzrost płac i spadek bezrobocia pozytywnie wpływały na dostępność i przystępność kredytów hipotecznych, natomiast niskie oprocentowanie lokat

bankowych skłaniały do lokowania oszczędności na rynku mieszkaniowym, co przełożyło się na wysoki udział zakupów gotówkowych.

Warunki makro- i mikroekonomiczne panujące na rynku w 2017 roku sprzyjały zarówno inwestorom, jak i klientom. Dobre warunki rynkowe takie jak niskie stopy procentowe, poprawa ogólnej sytuacji gospodarczej, spadek bezrobocia i wzrost wynagrodzeń 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

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

Według danych Colliers International z raportu Polska MARKET INSIGHTS Raport roczny 2018 pod koniec 4 kw. 2017 roku Wrocław oferował 905,8 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, co stanowi wzrost o 6% rok do roku. Podaż nowej powierzchni wyniosła ponad 53,6 tys. m<sup>2</sup>. Do użytkowania oddano kilka projektów, głównie mniejszych poniżej 10 tys. m<sup>2</sup> i Green2Day o powierzchni 17,6 tys. m<sup>2</sup> oraz rozbudowano jeden istniejący biurowiec. Efektem stosunkowo niskiego przyrostu nowej powierzchni i spadku poziomu pustostanów w 2017 roku jest wysoki poziom nowej powierzchni planowanej do oddania w 2018 i 2019 roku. W budowie znajduje się ok. 237 tys. m<sup>2</sup> biur, co klasyfikuje Wrocław na drugim miejscu wśród rynków regionalnych. W 2018 roku całkowite zasoby biur we Wrocławiu powinny przekroczyć 1 mln m<sup>2</sup>.

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

Popyt na powierzchnie biurowe we Wrocławiu rośnie i na koniec roku osiągnął rekordowy poziom 169 400 m<sup>2</sup>. Największe transakcje minionego roku w stolicy Dolnego Śląska to nowa umowa na 15 500 tys. m<sup>2</sup> dla Credit Agricole w Business Garden II, renegotiacja umowy Credit Suisse w Grunwaldzki Center na 14 200 m<sup>2</sup> oraz nowa umowa dla Capgemini w Business Garden I na 13 100 m<sup>2</sup>.

Wyniki Spółki w 2017 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 2017 Grupa Archicom osiągnęła rekordowe wyniki w zakresie sprzedanych, wybudowanych i oddanych do użytkowania mieszkań:

- sprzedano 1431 lokali, czyli **o 51,9% więcej niż w 2016 r.**
- Przychody ze sprzedaży wyniosły 330,3 mln zł przy 942 przekazanych lokalach i były o 17% wyższe niż w 2016 r., przy podobnej liczbie przekazania.
- w 2017 r. Grupa wprowadziła do oferty 1.819 mieszkań i zakończyła budowę 1.186 mieszkań – z czego 78% znalazło już nabywców, podpisano 942 aktów notarialnych. Celem Zarządu było przekazanie 900 mieszkań.

Mieszkania znajdujące się w ofercie spółek zależnych i Grupy Archicom charakteryzują się atrakcyjną lokalizacją (dostępność oferty we wszystkich dzielnicach Wrocławia), 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. 6.300 mieszkań, w tym ok 4.800 we Wrocławiu

Zysk netto w 2017 roku wyniósł 57,3 mln zł i był o ok 53,5% wyższy niż rok wcześniej. Istotny wpływ na wyniki finansowe Grupy Archicom miał zakup akcji mLocum SA (obecnie Archicom Polska SA). Dnia 31 lipca 2017 roku Archicom SA przejął kontrolę nad mLocum SA nabywając większościowy pakiet akcji dewelopera. Tym samym od dnia nabycia przychody i koszty mLocum SA są konsolidowane metodą pełną.

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

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

- przejęcia kontroli nad mLocum SA – wzrost kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu (4,1 mln zł), zysk z okazijnego nabycia tego dewelopera 18,9 mln zł

- rekomercjalizacji budynku West Forum IA tym samym poniesionych kosztów związanych głównie z przygotowaniem powierzchni pod nowych najemców (2,2 mln zł) oraz wzrostu pustostanów
- spadku kursu EUR/PLN wpływającego na wartość Nieruchomości Inwestycyjnych wynajmowanych w EUR (3,2 mln zł).

W całym analizowanym okresie Spółka wykazywała dodatnią rentowność działalności gospodarczej. Wskaźniki rentowności osiągnięte przez Grupę Archicom w roku 2017 kształtują się na bardzo dobrych poziomach: wskaźnik rentowności EBITDA - 20,4% (w 2016r. 16,2%); wskaźnik rentowności ROA - 5,6%, wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE - 13,5%.

Mimo wzrostu skali działania, rozbudowy banku gruntów oraz akwizycji mLocum SA Grupa Archicom nie zwiększyła istotnie skali zadłużenia – wskaźniki zadłużenia pozostają na bezpiecznych poziomach. Wskaźnik Dług netto/Kapitały własne na koniec 2017 roku wyniósł 0,26. Analizując zadłużenia Grupy Archicom trzeba dodatkowo zwrócić uwagę, że Grupa realizuje inwestycje komercyjne, których struktura finansowania opiera się na długoterminowych kredytach bankowych. Zadłużenie segmentu komercyjnego na 31.12.2017 to 42,3 mln zł, co stanowi 9% kapitałów własnych Grupy.

Stosunkowo niski poziom zadłużenia oraz wysokie nadwyżki w przepływach gotówkowych dają Zarządowi podstawy do zaoferowania akcjonariuszom wysokiej dywidendy z zysku netto za 2017 rok.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2017 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 2017 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, ze zwróceniem szczególnej uwagi na możliwości wykorzystywania przez klientów ewentualnych rządowych programów wspierających zakup mieszkań; dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki; wykorzystanie 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, nie tylko lokalnym wrocławskim, ale i krajowym, w miarę pojawiających się odpowiednich możliwości.

Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje pozytywne wyniki sprzedażowe Spółki w 2017 roku, świadczące o skutecznym wykorzystaniu przez Spółkę możliwości istniejących na rynku nieruchomości w roku 2017. 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 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 dniu 13 października 2017r. Rada Nadzorcza powołała Komitet Audytu, w skład którego zostali wybrani spośród członków Rady Nadzorczej – 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 ciągu ostatnich lat znaczenie systemu kontroli wewnętrznej w Spółce w sposób istotny wzrosło. 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.

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 2017 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 Radą Nadzorczą Spółki.

## **2. Zarządzanie ryzykiem**

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 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.