



OCENA RADY NADZORCZEJ ARCHICOM S.A.

NA TEMAT SYTUACJI SPÓŁKI W 2020 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 2020 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 2020. Rada Nadzorcza, po rozpatrzeniu, zatwierdziła sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2020 oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2020.

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

Pomimo zagrożenia pandemicznego rok 2020 okazał się bardzo dobrym rokiem dla rynku deweloperskiego, choć wyniki w poszczególnych kwartałach znacznie się od siebie różniły. Okres od marca do maja charakteryzował się gwałtownym spadkiem popytu, jednak w późniejszym okresie ten był systematycznie odbudowywany. Oddanych do użytkowania zostało rekordowych 222.000 mieszkań i domów jednorodzinnych, czyli o ponad 7% więcej niż w roku ubiegłym. Rozpoczęto budowę 223.842 lokali mieszkalnych (spadek o 5,7% r/r) oraz wydano pozwolenia na budowę 275.938 mieszkań (więcej o 2,8% r/r). W IV kw. 2020 r. szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego deweloperów mieszkaniowych z projektów inwestycyjnych wyniosła około 21%. Jej wysoki poziom wynikał w szczególności ze wzrostu cen transakcyjnych ponad wzrost kosztów produkcji mieszkań. (dane Amron, NBP).

Czynnikami pozytywnie wpływającymi na rynek były:

1. Stale utrzymująca się, wysoka rentowność inwestycji mieszkaniowej względem oprocentowania lokaty bankowej i zbliżona do innych alternatywnych inwestycji o podobnym poziomie ryzyka (obligacje, złoto)
2. Historycznie niski poziom stóp procentowych NBP (stopa referencyjna w wysokości 0,1%). Zgodnie z danymi Amron w całym 2020 roku liczba udzielonych kredytów hipotecznych, pomimo zaostrzonych warunków ich przyznawania, była niższa zaledwie o 9,3%.

Jednocześnie również, średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego uzyskała historyczny rekord w wysokości 305.000 zł. Nie bez znaczenia była tu stabilizacja średniej marży, która w końcówce 2020 r. utrzymywała się na poziomie 2,28%, a więc wyżej o 1,8 p.p. w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Jednakże z uwagi na tak znaczną redukcję stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego na koniec roku 2020 wyniosło 2,49% czyli o 1,33 p.p. niż przed rokiem.

3. Wysoki poziom inflacji, która średniorocznie wyniosła w 2020 r. 3,4%. Z uwagi na postępujący wzrost cen usług i towarów, nastąpiło przesunięcie środków ulokowanych w bankach na bezpieczne aktywa trwałe, w tym nieruchomości mieszkaniowe.
4. Zapowiedzi od 1 stycznia 2021 r. wprowadzenia nowych norm efektywności energetycznej budynków, które znacząco wpłynęły na wzrost liczby wniosków o pozwolenia na budowę w 2020 r.
5. Początki rozwoju nowego segmentu rynku PRS (*Private Rented Sector*), który stanie się w przyszłości ważnym czynnikiem wspierającym popyt.

Powyższe czynniki stworzyły bardzo korzystne 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.

Czynnikami negatywnie wpływającymi na ten rynek w minionym roku, były w szczególności:

1. Spadek aktywności gospodarczej w 2020 r. o 2,8%, wobec wzrostu o 4,5% w 2019 r. (GUS)
2. Niska podaż gruntów i co się z tym wiąże, wzrost ich cen. Jej skutkiem było nabywanie przez deweloperów problematycznych gruntów, wymagających przeprowadzenia często skomplikowanych procedur administracyjnych.
3. Wydłużające się procedury administracyjne, związane z pandemią COVID-19.
4. Silne wzrosty cen surowców budowlanych w tym w szczególności niespotykany w ostatnich latach wzrost cen stali (od 40 do 70% w zależności od profili przy czym cena podstawowego surowca, rudy żelaza, wzrosła o prawie 100% w porównaniu z rokiem ubiegłym). W połączeniu ze wzrostem średniego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw, spowodowało to wzrost kosztów prowadzenia inwestycji.
5. Planowane w 2021 r. wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, mającego zwiększyć ochronę osób kupujących mieszkanie, lecz jednocześnie wpływającego na zwiększenie kosztów prowadzonych inwestycji.

Mimo wyżej wymienionych czynników wpływających negatywnie na rynek mieszkaniowy analitycy bardzo dobrze oceniają perspektywy tego rynku. Branża nie zwalnia tempa, zaś plany sprzedażowe największych deweloperów w Polsce są ambitne. Sytuacja ekonomiczna w kraju, rosnące koszty produkcji i cen gruntów, a także szybko kurcząca się oferta w porównaniu z przyrostem podaży mogą spowodować dalsze wzrosty cen nieruchomości mieszkaniowych w 2021r.

Segment mieszkaniowy

Wyniki Spółki w 2020 roku, tak jak i w latach poprzednich, determinowane są m.in. przez liczbę 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 2020 Grupa Archicom osiągnęła następujące wyniki w zakresie sprzedanych, wybudowanych i oddanych do użytkowania mieszkań:

- sprzedano 1219 lokali, czyli o 16,6% mniej niż w roku poprzedzającym; jednakże podkreślić należy, iż wynik ten, zważywszy na gwałtowne wyhamowanie sprzedaży na przełomie pierwszego i drugiego kwartału 2020 r. z uwagi na pandemię COVID-19, jest wynikiem bardzo dobrym;
- przychody ze sprzedaży wyniosły rekordowe 669,9 mln zł przy 1549 przekazanych lokalach i były o 31,8% wyższe niż w 2019 r., przy wzroście liczby przekazania o 12,1%.

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 pozwoli na dywersyfikację prowadzonej działalności.

Rosnące zainteresowanie klientów ofertą Archicomu, wynika z ciągłego procesu doskonalenia produktu, budowy kultury organizacyjnej zorientowanej na klienta, a także dbania o utrzymanie wskaźników finansowych na poziomie zapewniającym stabilność działania firmy i dalszy rozwój.

W 2020 roku ofertę Grupy wzbogaciło ponad 760 nowych mieszkań w 7 inwestycjach, w tym we Wrocławiu nowy projekt Sady nad Zieloną oraz kontynuacje projektów Olimpii Port, Plantów Racławickich i Awipolis oraz w Gdyni – Gardenia i Oxyvia, a w Łodzi II etap Poleskich Ogrodów.

Bank gruntów Spółki zabezpieczał pod koniec 2020 r. realizację ponad 6.700 lokali, z czego 3.700 we Wrocławiu.

Zysk netto w 2020 roku wyniósł 135,2 mln zł i był o 38,2% wyższy niż rok wcześniej.

Dnia 31 stycznia 2020 r. Spółka podjęła uchwałę w sprawie emisji odsetkowych obligacji na okaziciela serii M5/2020 o maksymalnej wartości nominalnej równej 90.000.000 PLN. Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na 7 luty 2022 r. Spółka wyznaczyła 6 lutego 2020 r. jako pierwszy dzień emisji. Obligacje miały zostać wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ASO). Oprocentowanie obligacji zmienne, równe stawce WIBOR dla depozytów 3 –miesięcznych (WIBOR 3M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,45% w skali roku. Okres odsetkowy to 3 miesiące. Wprowadzenie do obrotu obligacji serii M5/2020 nastąpiło w wyniku podjęcia w dniu 12 maja 2020 roku uchwały nr 355/2020 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst. W dniu 15 maja 2020 r.

Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął ostatecznie uchwałę nr 367/20 wyznaczającą 19 maja 2020 r. jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii M5/2020 oraz określającą dzień ostatniego notowania na 26 stycznia 2022. r. (jednostka obrotu – 1 szt., jednostka obligatoryjna – 100 szt., symbol ARH0222).

W dniu 10 marca 2020 r. Spółka dokonała transakcji odkupu w celu umorzenia 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.

Dnia 29 czerwca 2020 r. Spółka poinformowała o emisji odsetkowych obligacji na okaziciela w seriach A1/2020, A2/2020, A3/2020, A4/2020 o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda w łącznej liczbie 26.552 sztuk na łączną kwotę 26.552.000 PLN. Podstawą emisji obligacji była umowa o organizację emisji obligacji z dnia 17 marca 2020 r. zawarta z SGB-BANK S.A. z siedzibą w Łodzi („SGB”). Oprocentowanie obligacji zmienne, równe stawce WIBOR dla depozytów 6 –miesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową. Okres odsetkowy to 6 miesięcy. 31 lipca 2020 r. wystosowano informację o zmianie warunków emisji obligacji A1/2020, A2/2020, A3/2020, A4/2020. Aktualny ostateczny termin wykupu obligacji to: A1/2020 - 31 grudnia 2022 r., A2/2020 - 30 września 2022 r., A3/2020 - 30 września 2022 r., A4/2020 - 31 grudnia 2022 r.

Dnia 30 listopada 2020 r. Spółka zawarła z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu w kwocie 54.500.000 zł na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z budową budynków mieszkalnych nr 3 i nr 11 w ramach etapu II B Osiedla Przylesie Marcelin, przy ul. Jeleniogórskiej w Poznaniu z ostatecznym terminem spłaty w dniu 30 września 2022r. Oprocentowanie kredytu: stawka WIBOR 3M + marża Banku.

Wskaźniki rentowności osiągnięte przez Grupę w roku 2020 kształtują się na bardzo dobrych poziomach. Grupa utrzymała poziom marży brutto ze sprzedaży na podobnym poziomie w porównaniu z rokiem 2019 (spadek o 0,1 pp.) i w efekcie wyniósł on 30,4%. W całym analizowanym okresie Spółka wykazywała dodatnią rentowność działalności gospodarczej. Wskaźnik rentowności ROE osiągnięty przez Grupę Archicom w roku 2020 wyniósł 23,4% i wzrósł o 4,5 pp. w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Mimo wzrostu skali działania, rozbudowy banku gruntów oraz akwizycji Archicom Polska S.A. Grupa Archicom charakteryzuje się bezpiecznym poziomem zadłużenia – wskaźniki zadłużenia pozostają na poziomach uznawanych za niskie. Wskaźnik dług finansowy netto, obliczany jako różnica pomiędzy zobowiązaniami finansowymi, a środkami pieniężnymi w stosunku do kapitału własnego na koniec 2020 roku wyniósł 26,5% (w 2019 r. 36,6%). Skala finansowania poprzez obligacje i stopień wykorzystania kredytów były na stabilnym poziomie. Analizując zadłużenia Grupy Archicom trzeba dodatkowo zwrócić uwagę, że Grupa realizuje inwestycje komercyjne, których struktura finansowania opiera się na długoterminowych kredytach bankowych.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2020 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 2020 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; ciągłe 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 Archicom Polska S.A., będąca spółką zależną w badanych okresie, działa na rynkach regionalnych tj. prowadzi działalność deweloperską w Łodzi, Poznaniu, Gdyni i Krakowie.

Wszelkie czynności związane z działalnością operacyjną Archicom S.A. 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 obsługę klienta zarówno na etapie sprzedażowym jak i posprzedażowym.

Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje pozytywne wyniki sprzedażowe Spółki w 2020 roku, świadczące o skutecznym wykorzystaniu przez Spółkę możliwości istniejących na rynku nieruchomości w roku 2020. Rada Nadzorcza dokonując swojej oceny w warunkach szybko zachodzących zmian, które charakteryzują rok 2021, tym bardziej docenia sprawność i elastyczność prowadzonej polityki finansowania. 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 35-letniej działalności, jest cennym atutem, który dodatkowo powinien przyczynić się do dalszego rozwoju Spółki z korzyścią dla wszystkich jej akcjonariuszy.

Rynek biurowy we Wrocławiu

Podaż na rynku biurowym we Wrocławiu wyniosła pod koniec 2020 roku 1,2 mln m² powierzchni. Wynik ten utrzymał drugą pozycję miasta z roku ubiegłego pod względem wielkości wśród rynków regionalnych. Do użytkowania oddano najmniej powierzchni na przestrzeni ostatnich trzech lat tj. 58.500 m². Nie był to wynik pandemii COVID-19, a planów deweloperów poczynionych jeszcze w okresach poprzednich. W całym 2020 r. we Wrocławiu rozpoczęto budowę zaledwie jednego projektu budowlanego, a w obiektach, które zostały ukończone w 2020 r., w momencie

uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie, aż 50% powierzchni pozostawało niewynajęte. Pod koniec 2020 r. w budowie znajdowało się 111.000 m² powierzchni biurowej.

Struktura popytu pozostała stabilna z uwagi na niepewną sytuację panującą na rynku i niechęć najemców do zmiany lokalizacji. Udział renegotjacji umów w 2020 r. wyniósł 52%, przy średniej dla poprzednich trzech lat na poziomie 32%. W 2020 r. we Wrocławiu wynajęto ok. 128.500 m² powierzchni biurowej (wzrost o 4% r/r). Popyt netto, bez uwzględnienia renegotjacji, był zdecydowanie niższy i wyniósł 59.900 m² (spadek o 24% r/r).

Czynsze nominalne za powierzchnię biurową w najlepszych lokalizacjach pozostały stabilne. Mieściły się w przedziale 13,50-15,50 euro/m²/miesiąc.

Stopa pustostanów we Wrocławiu na koniec grudnia 2020 r. wynosiła 15,0% (wzrost o 2,3 pkt. proc. r/r). Zmiana ta na tle innych największych miast regionalnych w Polsce była najniższa (dane: Savills, Colliers).

Rok 2020 był dla Grupy Archicom efektywny także w segmencie komercyjnym. W maju sfinalizowana została umowa sprzedaży pierwszego z dwóch budynków kompleksu City Forum – biurowca City 1 za kwotę 33,8 mln euro. Zakończona jest również realizacja drugiego z budynków kompleksu – City 2, który pozyskał kolejnych renomowanych najemców.

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

1. System kontroli wewnętrznej

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 Archicom 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.

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

Komitet Audytu funkcjonuje w Spółce od dnia 13.10.2017, a w dniu 12.07.2019r. został powołany Komitet Audytu na nową kadencję, w związku z rozpoczęciem nowej kadencji Rady Nadzorczej Spółki. W skład Komitetu Audytu w 2020 roku wchodził Artur Olender – Przewodniczący Komitetu Audytu, oraz członkowie Komitetu Audytu Marek Gabryjelski i Konrad Płochocki. Zmian osobowych w 2020 r. nie było.

Komitet Audytu we wskazanym składzie spełniał 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.* Z tego jeden członek Komitetu Audytu w osobie Artura Olen dra 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 Spółka, które nabył w toku swojej działalności zawodowej.

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

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 oraz ładu organizacyjnego. Ponadto działania audytu wewnętrznego wspierają 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. Komórka audytu wewnętrznego nie ponosi odpowiedzialności za działalność operacyjną audytowanych spółek. W związku z powyższym 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.

Dla zwiększenia skuteczności całego systemu jak też ograniczenia ryzyka w Grupie Archicom w 2020 roku wdrożono wielopoziomowy, przekrojowy mechanizm kontroli. Poszczególne poziomy procesu weryfikacyjnego są ze sobą ściśle powiązane, uzupełniając się wzajemnie. Proces składa się z trzech głównych poziomów kontroli: poziomu ochrony i kontroli w ramach zarządzania operacyjnego poszczególnych jednostek operacyjnych, poziomu ochrony poprzez monitoring i nadzór realizowany przez menadżerów średniego i wyższego szczebla oraz poziom ochrony i kontroli w ramach audytu i kontroli wewnętrznej realizowanej przez Komitet Audytu Rady Nadzorczej. Każdy z etapów pełni inną rolę w procesie zarządzania i kontroli wewnętrznej.

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 2020 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.

Rada Nadzorcza 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 radykalnego usprawnienia i rozszerzenia o inne obszary działalności, poza typową dla podmiotów działających na tak dużą skalę, jak Grupa Archicom, dobrą praktyką ciągłej poprawy i ewolucyjnych zmian systemowych, odzwierciedlających nowe czynniki występujące w otoczeniu makroekonomicznym jak i procesy rozwoju organizacyjnego.

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 operacyjnym realizowane 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 Archicom jest zbywanie obiektów biurowych po ich uprzedniej komercjalizacji. W segmencie mieszkaniowym Grupa Archicom 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.

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

Wewnętrzny Dział Prawny Grupy Archicom, w skład którego wchodzi zespół wyspecjalizowanych radców prawnych i prawników, nadzoruje i na bieżąco wspiera podstawową działalność Grupy Archicom na każdym etapie prowadzonych inwestycji, począwszy od zakupu gruntu, poprzez etap projektowania, realizacji inwestycji aż do etapu ostatecznej sprzedaży lokali odbiorcom końcowym oraz wsparciem w zakresie obsługi posprzedażowej. W ramach Działu Prawnego funkcjonuje komórka compliance, której przedmiotem działania jest badanie zgodności z obowiązującym prawem uchwalanych regulacji wewnętrznych, dostosowywanie regulacji wewnętrznych Grupy Archicom do zmieniającego się otoczenia prawnego i rynkowego, a także doradztwo w zakresie stosowania obowiązujących przepisów prawa. Komórka compliance dba, aby w Grupie Archicom przestrzegane były regulacje w zakresie m.in. ochrony danych osobowych, ochrony informacji poufnych, przeciwdziałania praniu brudnych pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, regulacje antymobbingowe i inne.

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

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 związku z kluczowym znaczeniem roli audytu wewnętrznego w bieżącym zarządzaniu organizacją w Grupie Archicom – od 1 stycznia 2020 roku utworzona została nowa jednostka organizacyjna. W obecnym momencie działania audytowe są na etapie planowania, a po ich zakończeniu rozpocznie się okres cyklicznych zapowiedzianych audytów kluczowych obszarów funkcjonowania Grupy Archicom. Poza audytami planowanymi przewidziane są również działania audytowe ad hoc, bez uprzedniej zapowiedzi, oraz kontrole zlecane przez organy Spółki, wynikające ze specyfiki danego obszaru, identyfikacji szczególnych ryzyk lub konkretnej nagłej potrzeby. Jednostka audytu wewnętrznego będzie stanowiła dopełnienie powiązanych ze sobą etapów kontroli w Grupie.

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