



ARCHICOM



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ARCHICOM S.A.

1. INFORMACJE OGÓLNE	3
1.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE	3
1.2 REJESTRACJA	3
1.3 STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI	3
1.4 WYKAZ ISTOTNYCH PODMIOTÓW ZALEŻNYCH OD SPÓŁKI	4
2. ZMIANY PODSTAWOWYCH ZASAD ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ ARCHICOM S.A.	9
3. ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE	9
4. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI ARCHICOM S.A.	9
5. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI	10
6. ISTOTNE UMOWA ZAWARTE W TRAKCIE 2015 R.	10
7. ISTOTNE TRANSAKCJE ZAWARTE PRZEZ ARCHICOM S.A. LUB PRZEZ SPÓŁKĘ PRZEZ NIĄ ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.	10
8. ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
9. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH KREDYTOWYCH, POŻYCZKACH ORAZ DOTYCZĄCE OBLIGACJI	11
10. UDZIELONE POŻYCZKI	13
11. UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA I GWARANCJE	14
12. WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	14
13. PROGNOZY FINANSOWE SPÓŁKI	14
14. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	14
15. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI	15
16. INFORMACJE DODATKOWE	19
17. RYZYKA DZIAŁALNOŚCI I ZAGROŻENIA	20
18. CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU ARCHICOM S.A.	20
19. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ ARCHICOM S.A.	21
20. INNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ARCHICOM S.A. , KTÓRE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO LUB KTÓRYCH WPŁYW JEST MOŻLIWY NA DZIAŁALNOŚĆ ORAZ WYNIKI FINANSOWE GRUPY W NASTĘPNYCH LATACH	21
21. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KOROPRACYJNEGO	22
22. UPRAWNIENIA KONTROLNE	26
23. OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI	26
24. WALNE ZGROMADZENIE	27
25. ZASADY ZMIANY STATUTU	28
26. ZARZĄD	28
27. RADA NADZORCZA	29
28. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ	31
29. ZATRUDNIENIE	33
30. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM	33
31. AUDYTOR	33
32. PODSUMOWANIE	34
33. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	35

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

Archicom S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Archicom S.A.

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

1.2 REJESTRACJA

Spółka została zawiązana w dniu 5 lipca 2006 r. roku aktem notarialnym sporządzonym przed notariuszem Ursulą Gniewek prowadzącą Kancelarię Notarialną we Wrocławiu (Repertorium A Nr 5201/06) jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Archicom Projekt 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Grupa rozpoczęła natomiast działalność w 1986 roku, tj. wraz z zawiązaniem Studio Projekt Sp. z o.o. początkowo działającej jako biuro architektoniczne. Od swego powstania Grupa rozwijała stopniowo zakres swoich usług kolejno o generalne wykonawstwo, zarządzanie procesem inwestycyjnym oraz działalność deweloperską. W związku z powstaniem struktury holdingowej Grupy, Spółka został przekształcony w główną spółkę Grupy.

Począwszy od dnia 1 października 2009 roku Spółka funkcjonowała pod firmą PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 13 kwietnia 2015 r. Spółka została przekształcona w spółkę akcyjną pod firmą PD Stabłowice Spółka Akcyjna. PD Stabłowice Spółka Akcyjna została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 27 kwietnia 2015 r.

Uchwałą z dnia 8 maja 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie PD Stabłowice Spółka Akcyjna dokonało zmiany firmy Spółki na firmę Archicom Spółka Akcyjna. Zmiana ta została wpisana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 maja 2015 r.

1.3 STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI

Kapitał zakładowy Spółki na dzień bilansowy 31.12.2015 r. wynosi **186.225.050,00 zł** i składa się z 18.622.505 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł (dziesięć złotych) każda.

W roku 2015 miały miejsce następujące zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki Archicom S.A.:

- W dniu 01.06.2015 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 170.093.230,00 zł, tj. z kwoty 1.312.000,00 zł do kwoty **171.405.230,00 zł**. Podwyższenie to zostało zarejestrowane w KRS w dniu **03.07.2015 r.**
- W dniu 24.06.2015 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie obniżenia kapitału zakładowego o kwotę 10.000,00 zł (i umorzenia 1.000 akcji spółki). Obniżenie to zostało zarejestrowane w KRS w dniu **31.07.2015 r.**
- W dniu 26.06.2015 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o łączną kwotę 14.819.820,00 zł, tj. do kwoty **186.215.050,00 zł**. Podwyższenie to zostało zarejestrowane w KRS w dniu **31.07.2015 r.**
- W dniu 02.07.2015 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 10.000,00 zł, tj. do kwoty **186.225.050,00 zł**. Podwyższenie to zostało zarejestrowane w KRS w dniu **31.07.2015 r.**

Lista akcjonariuszy Archicom S.A. na dzień 31 grudnia 2015

Akcyonariusz*	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	(%) głosów
DKR Investment Sp. z o. o.	14 234 501	76,44%	14 234 501	76,44%
Seria A	130 200	0,70%	130 200	0,52%
Seria B1	6 207 502	33,33%	12 415 004	50,00%
Seria B2	6 415 110	34,45%	6 415 110	25,84%
Seria C	1 480 689	7,95%	1 480 689	5,96%
Seria D	1 000	0,01%	1 000	0,00%
DKR Invest S.A.	4 388 004	23,56%	4 388 004	23,56%
Seria B2	4 386 711	23,55%	4 386 711	17,66%
Seria C	1 293	0,01%	1 293	0,01%
RAZEM	18 622 505	100%	18 622 505	100%

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

Kapitały własne Spółki na dzień 31.12.2015 wyniosły: 418 125 815 zł

1.4 WYKAZ ISTOTNYCH PODMIOTÓW ZALEŻNYCH OD SPÓŁKI

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

Podmioty zależne Archicom S.A. na dzień 15 kwietnia 2016

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 złotych. Spółka posiada 100% udziałów.
Archicom Residential 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 złotych. Spółka posiada 100% udziałów.
Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,8% bezpośrednio; 99,2% pośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.400 złotych. Komplementariuszem spółki jest Archicom Residential Sp. z o.o. Akcjonariuszami są Archicom Residential 2 Sp. z o.o. (500 akcji) i Spółka (4 akcje).
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. Spółka posiada 100% udziałów.
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Camera Nera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000505493	79,23% bezpośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 370.000 złotych. Spółka posiada 5.863 udziałów na 7.400 udziałów istniejących.
Archicom Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000509404	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 176.000 złotych. Spółka posiada 100% udziałów.
Bartoszwice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. Spółka posiada 100% udziałów.

Bartoszwice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000272968	30% bezpośrednio; 70% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Bartoszwice Sp. z o.o. Komandytariuszami spółki są: Spółka (suma komandytowa: 3.000 zł) oraz Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k. (suma komandytowa: 6.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 1 Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000520568	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 2 Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000523824	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000536892	100% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 4 Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000538826	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 5 Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000609972	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 6 Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000610131	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 7 Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000612227	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 110.000 złotych. Spółka posiada 1.000 udziałów, a pozostałe 1.200 udziałów posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting sp. k.
Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy wynosi 50.000 złotych. Spółka posiada 100% udziałów.
Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000272531	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem jest Spółka (suma komandytowa: 10.069.000 zł).
Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Faza IV – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000523387	98,49% bezpośrednio; 1,51% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Komandytariuszami są Spółka (suma komandytowa: 3.317.626,39 zł) oraz Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Hallera 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000364542	100% pośrednio	Kapitał zakładowy wynosi 50.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Archicom Holding Sp. z o.o.

Archicom Hallera 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000528976	99,86% bezpośrednio; 0,14% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Spółka (suma komandytowa: 710.000 zł).
Archicom Studio Projekt Sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy wynosi 100.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Studio Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000489101	100% pośrednio	Wspólnikami spółki są Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. oraz Archicom Residential Sp. z o.o.
Archicom Loft Platinum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000270060	100% pośrednio	Kapitał zakładowy wynosi 50.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Loft Platinum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000584774	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Loft Platinum Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem jest Spółka (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	100% udziałów spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k.
Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000543575	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Jagodno Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem jest Spółka (suma komandytowa: 910.800.000 zł)
Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Piławska Spółka komandytowa w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000511450	100% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Jagodno Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Archicom Residential Sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Jagodno 5 Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000510515	100% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000285674	100% pośrednio	Kapitał zakładowy wynosi 50.000 złotych i dzieli się na 49 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy udział. 100% udziałów spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k.
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000514734	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Marina Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Spółka (suma komandytowa: 9.000,00 zł).
Archicom Marina 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000306165	100% pośrednio	100% udziałów spółki posiada Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Marina 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Marina 1 Sp. z o.o. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% akcji należy do Spółki.
Archicom Marina 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000285515	100% pośrednio	100% udziałów spółki posiada Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Marina 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000528526	100% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Marina 2 Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000539926	99,8% bezpośrednio; 0,2% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Marina Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Spółka (suma komandytowa: 499.000 zł).
TN Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000285846	100% pośrednio	100% udziałów spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k.

TN Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000286853	99,66% bezpośrednio; 0,34% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest TN Stabłowice Sp. z o.o. Jednym z komandytariuszy jest Spółka (suma komandytowa: 2.939.000,00 zł) oraz Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000,00 zł)
Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	100% udziałów spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k.
Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000310225	62,44% bezpośrednio; 37,56% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 3.593.200 złotych. Spółka posiada 22.437 akcji, pozostałe 13.495 akcji posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k.
Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Inwestycje S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000471672	100% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% akcji spółki posiada Space Investment Sp. z o.o.
Archicom Byczyńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k.
Archicom Byczyńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000514162	100% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Byczyńska Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k. (suma komandytowa: 10.000 złotych)
Archicom spółka akcyjna – S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000307638	100% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Spółka . Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% akcji spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k.
Space Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000303712	27% bezpośrednio; 73% pośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 73% udziałów spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k., a 27% posiada Spółka. Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000310752	100% pośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Space Investment Sp. z o.o.
Space Investment Strzegomska 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000520209	100% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem Archicom Residential Sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 złotych)
Space Investment Strzegomska 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000311963	100% pośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Space Investment Sp. z o.o.
Space Investment Strzegomska 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000315013	100% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% akcji spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k.
Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Space Investment Sp. z o.o.
Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Otyńska spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000582089	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem jest Spółka (suma komandytowa: 50.000 złotych)

Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Kamińskiego Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000533348	100% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem jest Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k. (suma komandytowa: 50.000 złotych).
Archicom Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% udziałów posiada Spółka.
Strzegomska Nowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000268170	0,1% bezpośrednio; 99,9% pośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.050.500 złotych. 100.001 udziałów spółki posiada AD Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a 100 udziałów posiada Spółka.
AD Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 111.000 złotych. Spółka posiada 51 udziałów, pozostałe udziały (60 udziałów) posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k.
Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. SK (dawniej: Archicom Studio sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000609346	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Komplementariuszem jest Archicom Studio Projekt sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem jest Spółka (suma komandytowa: 99.000,00 zł).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – SK (dawniej: „Archicom Realizacja Inwestycji” sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000608733	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Komplementariuszem jest Archicom sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem jest Spółka (suma komandytowa: 486.000,00 zł)
Archicom Asset Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. Spółka posiada 100% udziałów.
Projekt 16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000288572	100% pośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k.
„P16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.054.200 złotych i dzieli się na 9.854 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy udział. Spółka posiada 6.344 udziały, Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. posiada 3.500 udziałów, a Projekt 16 Sp. z o.o. 10 udziałów.
„P16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612994.	100% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest „P16 sp. z o.o.”. Jedynym komandytariuszem jest AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000,00 zł)
P16 Inowrocławska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy spółki wynosi 342.500 złotych i dzieli się na 1.678 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy udział. Spółka posiada 1.000 udziałów, Projekt 16 Sp. z o.o. posiada 30 udziałów, a Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (dawniej: „Archicom Realizacja Inwestycji” Sp. z o.o.) 648 udziałów.
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RW Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000572381	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Komplementariuszem spółki jest Archicom Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem jest Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).

* Udział Spółki ujęto jako udział bezpośredni i pośredni (za pośrednictwem innych jednostek zależnych wskazanych w tabeli).

Archicom S.A. nie dokonywał w trakcie 2015 roku żadnych inwestycji krajowych i zagranicznych w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza spółkami zależnymi.

2. ZMIANY PODSTAWOWYCH ZASAD ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ ARCHICOM S.A.

W 2015 roku nie miały miejsca żadne zmiany zasad zarządzania Spółką.

3. ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

Zarząd Archicom S.A.

Od 01.01.2015 do 30.08.2015 skład Zarządu Spółki był jednoosobowy:

Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

W dniu 01 września 2015 roku do Zarządu Spółki dołączyli:

Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu

Kazimierz Śródka – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Paweł Ruszczak – Członek Zarządu.

Rada Nadzorcza Archicom S.A.

Na dzień 01.01.2015 w Spółka nie posiadała Rady Nadzorczej.

Pierwsza Rada Nadzorcza została powołana w 13.04.2015 roku, w jej skład wchodzi:

Joanna Pisula – Członek Rady Nadzorczej

Agnieszka Mickoś – Banasik – Członek Rady Nadzorczej

Jerzy Kozłowski – Członek Rady Nadzorczej.

Od 01.09.2015 r. do 10.01.2016 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

Artur Olender – Członek Rady Nadzorczej, od dnia 23.10.2015 r. jako jej Przewodniczący

Konrad Płochocki – Członek Rady Nadzorczej, od dnia 23.10.2015 r. jako jej Wiceprzewodniczący

Joanna Pisula – Członek Rady Nadzorczej

Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Konrad Jarodzki – Członek Rady Nadzorczej

Od 11.01.2016 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Tadeusz Nawracaj – Członek Rady Nadzorczej

Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Konrad Jarodzki – Członek Rady Nadzorczej

4. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI ARCHICOM S.A.

Podstawowa działalność Archicom S.A. skoncentrowana jest na terenie Wrocławia.

Do podstawowej działalności Archicom S.A. należy działalność inwestycyjna i finansowa. Spółka inwestuje posiadane środki w ramach podmiotów należących do Grupy Archicom S.A. Spółki te prowadzą działalność deweloperską na rynku mieszkaniowym oraz biurowym.

W ramach działalności w obrębie Grupy Archicom Spółka Archicom S.A. świadczy także usługi związane z udzieleniem licencji na korzystanie z loga *Archicom*. W 2015 roku Spółka uzyskała z tego tytułu kwotę przychodów w wysokości 4.326.019 zł.

5. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI

W ramach prowadzonej działalności Archicom S.A. docelową kluczową grupą odbiorców i dostawców są spółki w ramach Grupy Archicom.

6. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W TRAKCIE 2015 R.

W 2015 roku Archicom S.A. nie zawarła żadnej znaczącej umowy rozumianej jako umowa, której wartość przekracza 10% kapitałów własnych Archicom S.A. W trakcie 2015 roku nie były zawarte istotne umowy pomiędzy akcjonariuszami, umowy ubezpieczenia, współpracy i kooperacji.

7. ISTOTNE TRANSAKCJE ZAWARTE PRZEZ ARCHICOM S.A. LUB PRZEZ SPÓŁKĘ PRZEZ NIĄ ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W trakcie 2015 roku wszystkie transakcje zawarte przez Archicom S.A. lub spółki od niej zależne z podmiotami powiązanymi były zawarte na warunkach rynkowych.

8. ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w kształcie zatwierdzonym przez UE MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF)
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1944r. (Dz.U.2013,poz 330 z późniejszymi zmianami) w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Format sprawozdania finansowego

Na sprawozdanie finansowe składa się :

- Sprawozdanie z sytuacji finansowej
- Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów
- Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
- Sprawozdania z przepływów pieniężnych
- Dodatkowych informacji do sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną.

Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy tj. od dnia 1.01.2015 roku do dnia 31.12.2015 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na 31.12.2014.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z danych całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

Założenie kontynuacji działalności spółki

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

Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

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

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

9. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH KREDYTOWYCH, POŻYCZKACH ORAZ DOTYCZĄCE OBLIGACJI

Spółka Archicom S.A. nie zaciągała kredytów bankowych w 2015. Spółka w ramach działalności inwestycyjno-financej udzielała i zaciągała pożyczki w ramach Grupy Archicom.

Na podstawie podpisanej umowy z SGB Bank SA o organizację i obsługę emisji z dnia 15 października 2014 r. wyemitowano w maju i czerwcu 2015 roku obligacje serii A B C D i E na łączną kwotę 16 450 000 zł. Stan zadłużenia przedstawia poniższa tabela.

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2015

Lp.	Spółka Archicom	Bank	PLN	Data spłaty
I	Obligacje - segment mieszkaniowy		16 450 000	
1	Seria A / 2014 (1.500.000)	SGB Bank SA	1 500 000	18-cze
2	Seria B / 2014 (2.175.000)	SGB Bank SA	2 175 000	18-maj
3	Seria C / 2014 (2.175.000)	SGB Bank SA	2 175 000	18-cze
4	Seria D / 2014 (5.600.000)	SGB Bank SA	5 600 000	18-cze
5	Seria E / 2014 (5.000.000)	SGB Bank SA	5 000 000	18-cze

W dniu 23 marca 2016 r. spółka dokonała wykupu 75% obligacji serii D/2014 w łącznej kwocie wykupu 4.261.866 zł, w tym: kwota nominalna 4.200.000 zł i odsetki 61.866 zł.

W dniu 23 października 2015 podpisała umowę o organizację i obsługę emisji obligacji serii A,B,C,D i E/2016 z SGB-Bank S.A. a w dniu 27 października 2015 podpisała umowę o ustanowienie administratora hipoteki. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka uruchomiła emisję obligacji serii A/2016 w kwocie 1 500 000 zł. Planowana całkowita kwota emisji obligacji w ramach w/w umów to 13.550.000 zł.

Pożyczki zaciągnięte przez Archicom S.A. w 2015 roku z podmiotami powiązanymi (PLN):

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Kwota całkowita pożyczki	Data wypłaty pożyczki	Kwota wypłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2015	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Spłata odsetek i pożyczki	Oprocentowanie
Archicom AM Sp. z o.o.	2015-08-07	9 000,00	2015-08-07	9 000,00	0,00	2015-12-31	brak	Wraz ze spłatą pożyczki Pożyczkobiorca zapłaci odsetki należne za cały okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty. Pożyczkobiorca uprawniony jest do wcześniejszej spłaty kwoty pożyczki. W takim przypadku odsetki naliczone będą od dnia przekazania kwoty pożyczki do dnia jej zwrotu na konto Pożyczkodawcy.	Pożyczka oprocentowana jest umowną stopą procentową w wysokości - średni WIBOR 3M plus 3,50 % za okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty
Archicom AM Sp. z o.o.	2015-12-30	2 460 000,00	2015-12-30	2 460 000,00	2 460 000,00	2019-12-31			
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV SK	2015-05-26	1 900 000,00	2015-05-26	1 900 000,00	1 870 000,00	2019-12-31			
Archicom Development Sp. z o.o.	2015-06-03	400 000,00	2015-06-03	400 000,00	0,00	2019-12-31			
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK	2015-10-23	2 000 000,00	2015-10-26	2 000 000,00	1 900 000,00	2019-12-31			
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK	2015-10-29	800 000,00	2015-10-29	800 000,00	800 000,00	2019-12-31			
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK	2015-11-10	500 000,00	2015-11-10	500 000,00	500 000,00	2019-12-31			
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK	2015-11-13	200 000,00	2015-11-13	200 000,00	200 000,00	2019-12-31			
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK	2015-12-18	1 300 000,00	2015-12-18	1 300 000,00	1 300 000,00	2019-12-31			

Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK	2015-12-28	400 000,00	2015-12-28	400 000,00	400 000,00	2019-12-31			
Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska SK w likwidacji	2015-02-05	1 600 000,00	2015-02-05	1 600 000,00	0,00	2019-12-31			
Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska SK w likwidacji	2015-02-26	400 000,00	2015-02-26	400 000,00	0,00	2019-12-31			
Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska SK w likwidacji	2015-07-16	100 000,00	2015-07-16	100 000,00	0,00	2019-12-31			
Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska SK w likwidacji	2015-09-10	150 000,00	2015-09-10	150 000,00	0,00	2019-12-31			
Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska SK w likwidacji	2015-11-10	100 000,00	2015-11-10	100 000,00	0,00	2019-12-31			
Archicom Marina Sp. z o.o. - SK	2015-05-26	1 450 000,00	2015-05-26	600 000,00	0,00	2019-12-31			
			2015-05-27	850 000,00					
Archicom Marina Sp. z o.o. - SK	2015-06-03	900 000,00	2015-06-03	500 000,00	900 000,00	2019-12-31			
			2015-06-08	400 000,00					
Archicom RI Sp. z o.o.	2014-12-22	2 500 000,00	2015-01-14	500 000,00	500 000,00	2018-12-31			
Archicom RI Sp. z o.o.	2015-10-08	2 000 000,00	2015-10-08	2 000 000,00	0,00	2019-12-31			
Archicom Residential Sp. z o.o. SKA	2015-09-14	20 750 000,00	2015-09-21	2 000 000,00	20 750 000,00	2019-12-31			
			2015-09-22	13 850 000,00					
			2015-09-22	4 900 000,00					
Archicom Residential Sp. z o.o. SKA	2015-09-24	32 900 000,00	2015-09-24	32 900 000,00	32 900 000,00	2019-12-31			
Archicom Residential Sp. z o.o. SKA	2015-09-29	1 000 000,00	2015-09-29	1 000 000,00	1 000 000,00	2019-12-31			
Archicom Residential Sp. z o.o. SKA	2015-09-30	2 000 000,00	2015-09-30	2 000 000,00	2 000 000,00	2019-12-31			
Archicom Residential Sp. z o.o. SKA	2015-10-13	10 800 000,00	2015-10-13	10 800 000,00	10 800 000,00	2019-12-31			
Archicom Residential Sp. z o.o. SKA	2015-11-06	1 000 000,00	2015-11-06	1 000 000,00	1 000 000,00	2019-12-31			
Archicom Residential Sp. z o.o. SKA	2015-11-19	200 000,00	2015-11-19	200 000,00	200 000,00	2019-12-31			
Archicom Residential Sp. z o.o. SKA	2015-12-03	200 000,00	2015-12-03	200 000,00	200 000,00	2019-12-31			
Archicom Residential Sp. z o.o. SKA	2015-12-11	350 000,00	2015-12-11	350 000,00	350 000,00	2019-12-31			
Archicom Residential Sp. z o.o. SKA	2015-12-29	1 000 000,00	2015-12-29	1 000 000,00	1 000 000,00	2019-12-31			
Archicom Residential Sp. z o.o. SKA	2015-12-30	900 000,00	2015-12-30	900 000,00	900 000,00	2019-12-31			
Archicom Sp. z o.o.	2015-05-22	100 000,00	2015-05-22	100 000,00	100 000,00	2019-12-31			
Archicom Studio Sp. z o.o.	2015-09-18	400 000,00	2015-09-18	400 000,00	0,00	2019-12-31			
Archicom Studio Sp. z o.o.	2015-10-14	200 000,00	2015-10-14	200 000,00	150 000,00	2019-12-31			
Archicom Studio Sp. z o.o.	2015-11-10	500 000,00	2015-11-10	500 000,00	500 000,00	2019-12-31			
P16 Inowrocławska Sp. z o.o.	2015-05-22	200 000,00	2015-05-22	200 000,00	200 000,00	2019-12-31			
P16 Inowrocławska Sp. z o.o.	2015-10-28	500 000,00	2015-10-28	500 000,00	0,00	2015-10-31			
P16 Inowrocławska Sp. z o.o.	2015-11-10	200 000,00	2015-11-12	200 000,00	200 000,00	2019-12-31			
P16 Sp. z o.o.	2015-08-20	1 700 000,00	2015-08-20	1 700 000,00	0,00	2019-12-31			
Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. SK w likwidacji	2015-05-18	3 500 000,00	2015-05-18	3 500 000,00	0,00	2019-12-31			
TN Stabłowice Sp. z o.o. SK	2015-02-05	400 000,00	2015-02-05	400 000,00	400 000,00	2019-12-31			
Razem		97 969 000,00		95 969 000,00	83 480 000,00				

Pożyczki zaciągnięte przez Archicom S.A. w 2015 roku z podmiotami powiązanymi (EUR):

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Kwota całkowita pożyczki	Data wypłaty pożyczki	Kwota wypłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2015	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Spłata odsetek i pożyczki	Oprocentowanie
Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. SK w likwidacji	2015-02-25	568 468,00	2015-02-25	568 468,00	0,00	2015-12-31			Pożyczka oprocentowana jest umowną stopą procentową w wysokości - EURIBOR 3M + 3,5% z dnia poprzedzającego dzień spłaty kapitału pożyczki za okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty. Odsetki płatne będą w PLN wg średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień spłaty odsetek.

10. UDZIELONE POŻYCZKI

Pożyczki udzielone przez Archicom S.A. w 2015 roku podmiotom powiązanym (PLN):

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Kwota całkowita pożyczki	Data wypłaty pożyczki	Kwota wypłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2015	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Spłata odsetek i pożyczki	Oprocentowanie		
AD Management Sp. z o.o.	2015-03-02	6 100 000,00	2015-03-27	2 300 000,00	2 300 000,00	2019-12-31	brak	Wraz ze spłatą pożyczki Pożyczkobiorca zapłaci odsetki należne za cały okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty. Pożyczkobiorca uprawniony jest do wcześniejszej spłaty kwoty pożyczki. W takim przypadku odsetki naliczone będą od dnia przekazania kwoty pożyczki do dnia jej zwrotu na konto Pożyczkodawcy.	Pożyczka oprocentowana jest umowną stopą procentową w wysokości - średni WIBOR 3M plus 3,50 % za okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty		
			2015-03-31	1 600 000,00	1 600 000,00						
			2015-04-02	2 200 000,00	2 200 000,00						
AD Management Sp. z o.o.	2015-04-23	4 050 000,00	2015-04-24	4 050 000,00	4 050 000,00	2019-12-31					
Archicom Property Sp. z o.o. - SKA	2015-02-05	1 800 000,00	2015-02-06	1 800 000,00		2019-12-31					
Archicom Residential Sp. z o.o. - SKA	2015-01-13	450 000,00	2015-01-14	450 000,00		2019-12-31					
Archicom Residential Sp. z o.o. - SKA	2015-01-16	400 000,00	2015-01-16	400 000,00		2019-12-31					
Archicom Residential Sp. z o.o. - SKA	2015-02-01	850 000,00	2015-02-19	850 000,00		2019-12-31					
P16 Sp. z o.o.	2015-10-13	10 800 000,00	2015-10-13	10 800 000,00	10 450 000,00	2019-12-31					
P16 Sp. z o.o.	2015-12-28	1 200 000,00	2015-12-29	1 000 000,00	1 000 000,00	2019-12-31					
			2015-12-30	200 000,00	200 000,00						
P16 Sp. z o.o.	2015-11-30	1 000 000,00	2015-12-30	1 000 000,00	1 000 000,00	2019-12-31					
Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. - SK w likwidacji	2015-01-14	129 591,47	2015-01-14	129 591,47		2015-06-30					

Razem		26 779 591,47		26 779 591,47	22 800 000,00				
-------	--	---------------	--	---------------	---------------	--	--	--	--

11. UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA I GWARANCJE

Na dzień 31.12.2015 r. stan zadłużenia pośredniego i warunkowego Archicom S.A. wynosił 53,8 mln zł. Zadłużenie to wynikało z udzielonych przez Archicom S.A. poręczeń i gwarancji korporacyjnych:

- Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. w celu zabezpieczenia zaciągniętego kredytu spółki Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Poręczenie dotyczy umowy kredytu nr 14/0083 zawartej 16 października 2014 roku pomiędzy Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (Kredytobiorca) a mBankiem Hipotecznym Spółka Akcyjna (Bank). Archicom SA zobowiązał się (poprzez podpisanie Umowy wsparcia projektu) do pokrycia przekroczeń budżetu projektu do kwoty 3,5% wartości kontraktu realizowanego przez generalnego wykonawcę, tj. do kwoty 921,1 tys. PLN.
- Gwarancja korporacyjna udzielona przez Archicom S.A. w celu zabezpieczenia kredytu zaciągniętego przez spółkę Archicom Marina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 – spółka komandytowa (kredytobiorca). Gwarancja dotyczy umowy kredytu zawartej 21 maja 2015 roku między Archicom Marina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 – spółka komandytowa (Kredytobiorca) a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. na realizację budynków S18 – S20 w projekcie Olimpa Port. Wartość gwarancji została określona do 26 493,5 tys. PLN.
- Poręczenie wekslowe udzielone przez Archicom S.A. w celu zabezpieczenia zaciągniętego kredytu spółki Archicom Jagodno spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna. Poręczenie dotyczy umowy kredytu nr 40 1020 5225 000 6896 0140 2023 zawartego w dniu 26 stycznia 2015 roku pomiędzy Archicom Jagodno spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna (Kredytobiorca) a Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółka Akcyjna. Poręczenie nie określa maksymalnej kwoty poręczenia, na dzień 31.12.2015 roku saldo kredytu wynosi 0 zł.
- Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IB gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. SK z zobowiązań sprzedającego. Kwota gwarancji to 2.915 tys EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 31.12.2015 12.422 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.
- Poręczenie cywilne udzielone przez Archicom S.A. w celu zabezpieczenia zaciągniętego kredytu spółki Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. - Otyńska SK. Poręczenie dotyczy umowy kredytu nr 86 1020 5226 0000 6996 0148 8543 zawartego w dniu 30 października 2015 roku pomiędzy Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. - Otyńska SK. (Kredytobiorca) a Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółka Akcyjna. Poręczenie kwoty 13.314.000 zł.
- Umowa Wsparcia przez Archicom S.A. w celu zabezpieczenia zaciągniętego kredytu spółki Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Dotyczy umowy kredytu nr 15/0047 zawartej 06 października 2015 roku pomiędzy Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (Kredytobiorca) a mBankiem Hipotecznym Spółka Akcyjna (Bank). Archicom SA zobowiązał się (poprzez podpisanie Umowy wsparcia projektu) do pokrycia przekroczeń budżetu projektu do kwoty 3,5% wartości kontraktu realizowanego przez generalnego wykonawcę.

12. WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Spółka zakończyła z sukcesem publiczną emisję akcji w I kwartale 2016 roku

13. PROGNOZY FINANSOWE SPÓŁKI

Archicom S.A. nie publikowała jednostkowych i skonsolidowanych prognoz wyników finansowych na 2015 rok

14. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

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

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

15. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI

W zakresie działalności podstawowej Archicom S.A. wykazuje przychody 6 798 849 zł. ze sprzedaży oraz poniesione w związku z realizacją ich koszty w wysokości 2 922 648.

Rachunek Zysków i Strat

Dane w (zł)	2015 r.	2014 r.
Przychody ze sprzedaży	6 798 849	4 159 188
Koszt własny sprzedaży	2 922 648	2 735 641
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 876 200	1 423 547
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 060 332	5 047 076
Zysk (strata) brutto	23 671 876	3 446 611
Zysk (strata) netto	21 300 472	4 264 216

Wzrost przychodów ze sprzedaży w 2015 r. spowodowany był głównie następującymi czynnikami:

- w zakresie działalności deweloperskiej zwiększenie skali działania Grupy Archicom S.A., która przełożyła się na przychody generowane i ostatecznie na wynik finansowy Archicom S.A.
- w zakresie działalności komercyjnej nastąpiło zwiększenie przychodów z tytułu najmu nieruchomości WEST FORUM 1B, używanej przez spółkę na podstawie umowy leasingu - Master Lease

W 2015 roku łączne koszty działalności operacyjnej w układzie rodzajowym, wzrosły z 3.736.205, zł w 2014 r. do 4.744.092, zł. (z wyłączeniem zmiany stanu produktów i produkcji w toku). W tym samym czasie przychody ze sprzedaży zwiększyły się o 2.639.661 zł

Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	Wartość (zł)		Struktura (%)	
	2015 r.	2014 r.	2015 r.	2014 r.
w układzie rodzajowym				
Amortyzacja	697 750	927 333	14,72%	24,82%
Świadczenia pracownicze	290 994	60 406	6,13%	1,62%
Zużycie materiałów i energii	93 663	2 270	1,97%	0,06%
Usługi obce	3 619 889	880 241	76,30%	23,56%
Podatki i opłaty	21 685	15 134	0,46%	0,41%
Koszty prac badawczych i rozwojowych nieuwjęte w wartościach niematerialnych	-	-	0,00%	0,00%
Pozostałe koszty rodzajowe	20 112	33 512	0,42%	0,90%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 817 308	0,00%	48,63%
Koszty razem w układzie rodzajowym	4 744 093	3 736 204	100,00%	100,00%

Zmiana stanów produktów w 2014 roku wynosiła (-207.864) natomiast zmiana stanu produktów w 2015 roku wynosiła (-36.633)

Kluczową pozycją kosztów działalności operacyjnej w okresie 2014-2015 r. były usługi obce, których udział w łącznych kosztach działalności operacyjnej wzrósł z 23,56% w 2014 roku do 76,30% w roku 2015 r.

Wartość sprzedanych towarów i materiałów uległa zmniejszeniu z 48,64% w roku 2014 na 0% w roku 2015 r.

Drugą istotną pozycją kosztów to amortyzacja . Udział tej pozycji kosztów uległ obniżeniu z 24,82 % w 2014 r. do 14,71 % w 2015 r. Udział kosztów wynagrodzeń i świadczeń pracowniczych w analizowanym okresie wzrósł z 1,62% w 2014 roku do 6,13% w 2015 roku.

W strukturze kosztów Archicom S.A. dominowały koszty zmienne (usługi obce,). Udział ww. pozycji kosztów w strukturze łącznych kosztów w układzie rodzajowym kształtował się na poziomie 76,30% % w 2015 r.

Koszty działalności operacyjnej w układzie kalkulacyjnym	Wartość (zł)		Struktura (%)	
	2015 r.	2014 r.	2015 r.	2014 r.
Koszt sprzedanych produktów	0	0	0,00%	0,00%
Koszt sprzedanych usług	2 922 648	918 333	62,09%	26,03%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	1 817 308	0,00%	51,51%
Koszty sprzedaży	644 887	328 812	13,70%	9,31%
Koszty ogólnego zarządu	1 139 923	463 888	24,21%	13,15%
Koszty działalności operacyjnej łącznie	4 707 458	3 528 341	100%	100%

W strukturze kosztów Archicom S.A. w układzie kalkulacyjnym dominują koszty sprzedanych usług, których udział w łącznych kosztach działalności operacyjnej wynosił powyżej 62% .

Spółka wykazywała dodatni wynik na sprzedaży, który kształtował się na poziomie od 1.423.547. zł (w 2014 r.) do 3.876.200 zł w 2015 r.

Wynik brutto zdeterminowany był, poza wynikiem na sprzedaży, trzema czynnikami:

- wynikiem na pozostałych przychodach/kosztach operacyjnych, który w 2014 r. był dodatni (4.416.230 zł)a w 2015 r. był ujemny i wyniósł minus 31.059 zł,
- przeszacowaniami wartości godziwej posiadanej nieruchomości inwestycyjnej na poziomie 24.964 zł w 2015 roku, przeszacowania spowodowały wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych – natomiast w 2014 roku wartość przeszacowania nieruchomości inwestycyjnej wynosiła 1.849.448 zł
- ujemnym wynikiem na przychodach/kosztach finansowych, który w 2014 wyniósł minus 1.600.465 zł w 2015 r był dodatni i wyniósł 21.611.544 zł. Istotny wzrost efektywności w tym segmencie to wynik osiąganych udziałów w zyskach spółek celowych. W 2015 roku Spółka otrzymała zyski w wysokości 15 923 331 zł wypracowane przez spółki celowe realizujące projekty deweloperskie, których budowa zakończyła się w 2015 roku.

Łączny wpływ pozostałych przychodów/kosztów operacyjnych (wraz z dokonanymi przeszacowaniami wartości nieruchomości inwestycyjnych) oraz przychodów/kosztów finansowych na wynik brutto w 2015 r. był 21.605.449 zł.

Wynik finansowy netto w 2015 roku wzrósł o 499,51% (z 4.264.216 zł w 2014 r.) do 21.300.472. zł w 2015 r.

Analiza rentowności

Wskaźniki rentowności	Formuła	2015 r.	2014 r.
Rentowność brutto ze sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży	57,01%	39,84%
Rentowność ze sprzedaży	Zysk ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży	30,76%	17,66%
Rentowność EBIT	Wynik z działalności operacyjnej / przychody ze sprzedaży	30,30%	141,25%
Rentowność EBITDA	(Wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja) / przychody ze sprzedaży	40,57%	167,21%
Rentowność wyniku finansowego netto	Wynik finansowy netto / przychody ze sprzedaży	313,30%	119,34%

Wskaźniki rentowności	Formuła	2015 r.	2014 r.
Rentowność aktywów ROA	Wynik finansowy netto / aktywa na koniec okresu	3,76%	1,05%
Rentowność kapitałów własnych ROE	Wynik finansowy netto / kapitały własne ogółem na koniec okresu	5,09%	2,25%

W całym analizowanym okresie Archicom wykazywała dodatnią rentowność działalności gospodarczej. Warto zwrócić uwagę na istotny wzrost rentowności wyniku finansowego netto. Zmiana jest efektem zakończenia procesu budowania struktury Grupy Archicom S.A. i przejścia przez spółkę roli podmiotu holdingowego kontrolującego spółki realizujące przedsięwzięcia deweloperskie tym samym generujące przychody z tytułu udziału w zyskach spółek celowych, które zakończyły realizowane projekty. Przychody z tego tytułu osiągnięte przez Spółkę wyniosły 15 923 331,04 zł. Marża wyniku finansowego netto w całym okresie objętym analizą była dodatnia i wzrosła z 119,34% do 313,30 % w 2015 r. W związku ze znacznym wzrostem wartości generowanego zysku netto istotnej poprawie uległy wskaźniki ROA (wzrost rentowności z 1,05 % w 2014 r. do 3,76 % w 2015 r.) oraz ROE (wzrost rentowności z 2,25 % w 2014 r. do 5,09 % w 2015 r.).

Wskaźniki rotacji

Cykl rotacji	Formuła	2015 r.	2014 r.
Cykl rotacji zapasów	Zapasy na koniec okresu / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie (365)	517	844
Cykl rotacji należności krótkoterminowych	Należności krótkoterminowe (z wyłączeniem należności finansowych) / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie (365)	321	464
Cykl rotacji zobowiązań bieżących	Zobowiązania bieżące (z wyłączeniem zobowiązań finansowych i rezerw) / koszty własny sprzedaży x liczba dni w okresie (365)	123	144

Wskaźnik rotacji zapasów uległ skróceniu z 844 dni na koniec 2014 r. do 517 na koniec 2015 r. Wysoki wskaźnik rotacji zapasów wynika z wysokiej wartości banku ziemi jaki jest w spółce w stosunku do przychodów ..

Wskaźnik rotacji należności krótkoterminowych w 2015 roku uległ znacznemu skróceniu z 464 dni do 321 dni. Wysoki poziom należności w Spółce jest wynikiem sposobu rozliczeń ze spółkami z Grupy Archicom SA. Przychody z tytułu korzystania ze znaku towarowego rozliczane są raz w roku na koniec grudnia, stąd ich płatność przypada na styczeń (kwota ok 6 mln zł), Przychody z tytułu udziału w zyskach spółek celowych także zostały naliczone w grudniu 2015 a rozliczone w styczniu 2016 roku.

Wskaźnik rotacji zobowiązań bieżących (z wyłączeniem zobowiązań finansowych i rezerw) uległ natomiast skróceniu z 144 dni na do 123 dni.

Aktywa

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe	530 034 576	349 519 251
Aktywa obrotowe	35 780 526	55 804 622
Zapasy	9 621 670	9 614 731
Należności	21 907 487	16 317 064
Pożyczki, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	29 226 187
Inwestycje krótkoterminowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 406 075	236 675
RAZEM AKTYWA	565 815 102	405 323 873
Kapitał własny ogółem	418 125 815	189 323 270
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-
Zobowiązania ogółem	147 589 287	216 000 603
Zobowiązania długoterminowe	146 643 821	214 273 808
Zobowiązania krótkoterminowe	1 045 465	1 726 796
RAZEM PASYWA	565 815 102	405 323 873

Struktura aktywów	2015 r.	2014 r.
Aktywa trwałe	93,68%	86,23%
Wartości niematerialne i prawne	4,59%	6,57%

Rzeczowe aktywa trwałe	0,00%	0,01%
Nieruchomości inwestycyjne	0,11%	0,15%
Należności i pożyczki	40,68%	68,80%
aktywa finansowe	47,15%	8,53%
Pozostałe aktywa trwałe	1,15%	2,17%
Aktywa obrotowe	6,32%	13,77%
Zapasy	1,70%	2,37%
Należności krótkoterminowe	3,87%	4,03%
Pożyczki, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00%	7,21%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,15%	0,10%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,60%	0,06%
RAZEM AKTYWA	100,00%	100,00%

Łączna wartość aktywów zaangażowanych w działalność Archicom S.A. uległa w 2015 roku zwiększeniu do 530.034.576 zł. Kluczową pozycję aktywów trwałych Spółki stanowiły należności i pożyczki oraz aktywa finansowe w postaci udziałów/akcji w spółkach zależnych. Wzrost aktywów trwałych jest wynikiem budowania Grupy Archicom S.A. w związku z planami debiutu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Wartość aktywów obrotowych w analizowanym okresie uległa zmniejszeniu do 35.780.526 zł

Kluczową pozycję w aktywach obrotowych stanowiły należności krótkoterminowe 3,87% łącznej wartości aktywów wg stanu na koniec 2015 r.). Wartość należności krótkoterminowych utrzymywała się w 2014 i 2015 roku na podobnym poziomie 4,03% zł (koniec 2014) i 3,87% w 2015 roku W ramach pozycji należności krótkoterminowe Archicom S.A. ewidencjonuje jedną kluczową pozycję: (i) należność z tytułu dywidendy w wysokości 15.923.331 zł.

Zasoby kapitałowe

Pasywa	2015 r.	2014 r.
Kapitał własny ogółem	418 125 815	189 323 270
Kapitał podstawowy	186 225 050	1 312 000
Akcje własne	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	219 773 784	197 194 761
Pozostałe kapitały	10 000	-
Zyski zatrzymane	12 116 981	(9 183 491)
Zobowiązania	147 689 287	216 000 603
Zobowiązania długoterminowe	146 643 821	214 273 808
Zobowiązania krótkoterminowe	1 045 465	1 726 796
Pasywa razem	565 815 102	405 323 873

Wartość kapitałów własnych ogółem Archicom S.A. wzrosła do 418.125.815 zł. w 2015 roku co było efektem budowania Grupy Archicom SA w związku z planami debiutu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W 2015 r. w porównaniu do 2014 r. istotnie zmalała wartość zobowiązań długoterminowych, tj. o 67.629.986 zł oraz udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu.

Wskaźniki zadłużenia:	Formuła	2015 r.	2014 r.
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania ogółem / Pasywa razem	26,10%	53,29%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	Zobowiązania długoterminowe / Pasywa razem	25,92%	52,86%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego ogółem	Zobowiązania ogółem / Kapitał własny ogółem	35,32%	114,09%

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego ogółem zadłużeniem finansowym	Zobowiązania finansowe ogółem / Kapitał własny ogółem	34,55%	112,41%
Trwałość struktury finansowania	(Kapitał własny ogółem + Zobowiązania długoterminowe) / Pasywa razem	99,82%	99,57%
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem stałym	(Kapitał własny ogółem + Zobowiązania długoterminowe) / Aktywa trwałe	106,55%	115,47%

Wskaźnik ogólnego zadłużenia mimo wzrostu skali działalności i konieczności zapewnienia finansowania tego rozwoju, uległ zmniejszeniu w 2015 roku z 53,29% na koniec 2014 r. do 26,10% na koniec 2015 r. Wskaźnik zadłużenia długoterminowego również uległ zmniejszeniu w 2015 roku z 52,86 % na koniec 2014 r. do 25,92% na koniec 2015 roku

W 2015 roku obniżył się wskaźnik zadłużenia kapitału własnego Archicom S.A. z 114,09% na koniec 2014 r. do 35,32% na koniec 2015 r.

Powyższe pozytywne zmiany wskaźników zadłużenia są wynikiem budowania Grupy Archicom S.A., które skutkowały zwiększeniem kapitałów własnych Spółki.

Analiza płynności finansowej

Wskaźniki płynności	Formuła	2015 r.	2014 r.
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	34,22	32,32
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe – Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	25,02	26,75

Wskaźnik płynności bieżącej Archicom S.A. kształtował się w analizowanym okresie na pozytywnym i bezpiecznym poziomie powyżej 34. Wskaźnik płynności szybkiej (z wyłączeniem wartości zapasów po stronie aktywów obrotowych) wynosił 26 na koniec 2014 r. oraz 25 na koniec 2015 r. Znacznie niższe wartości wskaźnika płynności szybkiej wynikają z metodologii wyłączenia wartości zapasów stanowiącą istotną wartość aktywów podmiotu dotyczącą działalność w sektorze deweloperskim.

Zarząd pozytywnie ocenia model zarządzania zasobami finansowymi. Sytuacja finansowa Spółki charakteryzuje się pełną zdolnością do terminowego regulowania swoich zobowiązań, a także zdolność kredytową

16. INFORMACJE DODATKOWE

Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej:

Na dzień 31.12.2015 roku Spółka nie była stroną (przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej), żadnego postępowania dotyczącego zobowiązań ani wierzytelności Spółki, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych.

Pozostałe informacje dodatkowe:

- w okresie 2015 roku Spółka nie odnotowała osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju
- w okresie 2015 roku Spółka nabywała udziały własne w celu umorzenia w wysokości 10 000 zł bez wynagrodzenia.
- W okresie 2015 roku Spółka nie utworzyła/posiadała oddziałów (zakładów)
- W okresie 2015 roku Spółka nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie ryzyka : zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.
- W okresie 2015 roku Spółka nie spełniała obowiązku przekazywania informacji dotyczących zagadnień związanych ze środowiskiem naturalnym.

Czynniki i zdarzenia nietypowe:

W okresie 2015 roku nie wystąpiły czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy.

17. RYZYKA DZIAŁALNOŚCI I ZAGROŻENIA

W związku z tym, iż Archicom S.A. jest spółką finansująca inwestycje w spółkach zależnych ryzyka jakie występują w Grupie mają znaczący wpływ na działalność Spółki. Poniżej zostały opisane istotne w opinii Zarządu ryzyka :

Ryzyko związane z koncentracją działalności na obszarze Wrocławia

Grupa Archicom S.A. prowadzi obecnie, a także w najbliższej perspektywie zamierza kontynuować, własną działalność na terenie Wrocławia. W związku z powyższym generowane przez Grupę przychody i zyski będą uzależnione w istotnym stopniu od sytuacji panującej na wrocławskim rynku mieszkaniowym i komercyjnym. Niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy, a tym samym Spółki.

Ryzyko związane z prowadzeniem działalności w branży deweloperskiej

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

Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy i zatrudnieniem wykonawców

Zmiany cen podstawowych materiałów budowlanych (np. stali, cementu) mają istotny wpływ na rentowność realizowanych inwestycji deweloperskich. W efekcie, pośrednio wzrost tych kosztów może przełożyć się na obniżenie rentowności Grupy Archicom S.A.

Ryzyko związane z ograniczeniami lub zmianami sposobu zagospodarowania nieruchomości

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

18. CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU ARCHICOM S.A.

Rozwój Archicom S.A. jako jednostki dominującej jest uzależniony od czynników istotnych dla rozwoju spółek zależnych w ramach całej Grupy. Archicom S.A. realizuje przychody w tytułu udziałów w zyskach (dywidendach) spółek realizujących przedsięwzięcia inwestycyjne oraz z tytułu odsetek od pożyczek udzielanych do spółek celowych. Poniżej opisano czynniki wpływające na sytuację Grupy Archicom, a tym samym perspektywy Archicom S.A. jako jednostki.

W 2015 roku we Wrocławiu zostało sprzedanych ponad 8.000 nowych mieszkań, co stanowi o około 500 jednostek mieszkalnych lepszy wynik od rekordowego roku 2014.

W ocenie Emitenta tak dobra koniunktura rynku możliwa była dzięki następującym czynnikom:

- aktywizacji rynku przez wprowadzony program MDM (ok. 15 % transakcji na rynku pierwotnym)
- zwiększeniu ilości transakcji gotówkowych – wzrost atrakcyjności rynku nieruchomości na tle innych instrumentów inwestycyjnych
- nowo wprowadzone oferty deweloperów były bardziej dostosowane do wymogów rynkowych
- atrakcyjnym stopom procentowym,
- rosnącej dostępności kredytu (niższa rata kredytu, rosnąca średnia dochodów)

- spadającej stopie bezrobocia

W 2015 roku warunki makro - i mikroekonomiczne sprzyjały zarówno inwestorom, jak i klientom. Dobre warunki rynkowe takie jak niskie stopy procentowe, poprawa ogólnej sytuacji gospodarczej, spadek bezrobocia i wzrost zarobków stworzyły bardzo dobre warunki dla rozwoju Grupy Archicom. Dodatkowo deficyt mieszkań szacowany w Polsce na 1-2 mln lokali pozwala myśleć o kolejnym okresie jako o stabilnym i zrównoważonym rozwoju rynku. Dodatkowym potencjałem dla rozwoju rynku jest program rządowy 500+, z którego ma możliwość skorzystać ok 2,7 mln rodzin. Część z tych środków może zostać przeznaczona na cele mieszkaniowe.

Rok 2015 był czasem dynamicznego rozwoju dla Grupy Archicom, która osiągnęła rekordowe wyniki sprzedaży mieszkań obejmujące 611 lokali, czyli o 17 proc. więcej niż w 2014 r. Atrakcyjne lokalizacje inwestycji oraz własne biuro projektowe pozwalają szybciej reagować na zmieniające się potrzeby rynkowe. Dzięki ofercie Grupy zdywersyfikowanej pod względem funkcji i metrażu lokali, mieszkańom dostępnym we wszystkich segmentach rynkowych szybko rośnie ich sprzedaż, a znaczna część znajduje nabywców jeszcze przed oddaniem budynku do użytkowania. W roku 2015 aż 94 proc. sprzedanych mieszkań stanowiły lokale w budowie. Jednym z czynników sukcesu Grupy są z pewnością osiedla społeczne wyróżniające się oryginalnym zagospodarowaniem części wspólnych oraz przestrzeniom sprzyjającym budowaniu relacji między mieszkańcami.

Stabilna sytuacja finansowa Grupy Archicom, niski poziom zadłużenia oraz bank ziemi wynoszący 29 ha (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 oraz Krakowie pozwoli na dalszą dywersyfikację prowadzonej działalności.

19. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ ARCHICOM S.A.

Grupa Archicom swoją strategię rozwoju i zwiększania wartości dla akcjonariuszy opiera na następujących filarach:

- Umocnienie pozycji lidera na wrocławskim rynku nieruchomości (mieszkania) oraz planowana ekspansja w Krakowie;
- Kontynuacja wypracowanej koncepcji budowy wieloetapowych mieszkaniowych osiedli społecznych;
- Utrzymanie aktualnej pozycji na rynku nieruchomości komercyjnych (powierzchnia biurowa);

W sektorze mieszkaniowym celem Grupy jest utrzymanie dywersyfikacji oferty poprzez kierowanie jej do różnych grup odbiorców i dostosowywanie zarówno pod względem proponowanego standardu, jak i lokalizacji. Archicom zamierza nadal koncentrować się na dywersyfikacji geograficznej (w ramach lokalnego rynku – w różnych dzielnicach Wrocławia, oraz na poziomie krajowym poprzez wejście na rynek krakowski) i segmentowej. Grupa planuje realizować ok. 80 % swojej oferty w segmencie mieszkaniowym, zaś ok. 20 % w segmencie apartamentowym. Głównym celem Grupy Archicom jest wzrost sprzedaży do ok. 1.000 mieszkań rocznie w perspektywie do 2017 roku.

Chociaż w krótkiej perspektywie czasu Grupa Archicom zamierza koncentrować swoją działalność na lokalnym rynku, to w średniej zamierza rozpocząć działalność w Krakowie. Grupa planuje wejście na nowy rynek wykorzystując strategię rozwoju, która sprawdziła się we Wrocławiu - tj. realizację projektów w najważniejszych segmentach rynku, zarówno pod względem standardu jak i wyboru lokalizacji (segment mieszkaniowy w lokalizacjach najchętniej wybieranych przez nabywców), oferowanie sprawdzonych rozkładów mieszkań i sprawdzonych rozwiązań architektonicznych, dostosowanych do lokalnych preferencji. Akwizycje oraz proces deweloperski Archicom planuje realizować wykorzystując doświadczenie własnej kadry menedżerskiej oraz zewnętrznych ekspertów. Pierwsze zakupy gruntów w Krakowie zostaną zrealizowane w 2016 roku.

Strategia Grupy Archicom w sektorze komercyjnym (biurowym) zakłada pełny developing projektu, jego komercjalizację (wynajem powierzchni) oraz zbycie projektu funduszowi inwestycyjnemu lub zatrzymanie go w swoim portfolio trwale (w zależności od aktualnej koniunktury na rynku sprzedaży budynków biurowych). Grupa planuje w 2016 roku prowadzenie procesu inwestycyjnego związanego z realizacją kolejnego budynku biurowego i rozpoczęcie budowy w 2017 roku.

20. INNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ARCHICOM S.A., KTÓRE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO LUB KTÓRYCH WPŁYW JEST MOŻLIWY NA DZIAŁALNOŚĆ ORAZ WYNIKI FINANSOWE GRUPY W NASTĘPNYCH LATACH

W ocenie Zarządu Spółki od daty zakończenia ostatniego okresu obrotowego, (tj. 31 grudnia 2015 roku) zaszły następujące istotne zmiany w sytuacji finansowej Spółki:

- W I kwartale 2016 roku Archicom S.A. z sukcesem zakończył proces IPO. W dniu 18 marca 2016 Zarząd Giełdy Papierów w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 269/2016 o dopuszczeniu do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych

na okaziciela serii A,B2,C,D i E oraz praw do akcji zwykłych na okaziciela serii E spółki Archicom S.A. na rynku równoległym. Debiut papierów wartościowych Archicom S.A. na GPW nastąpił dnia 22 marca 2016. W wyniku emisji nowych akcji Archicom S.A. pozyskał 72.162.203 zł. Zarejestrowanie 11 kwietnia 2016 roku podwyższenia kapitału – wyniku wyżej opisanej emisji akcji

- W dniu 23 marca 2016 r. spółka dokonała wykupu 75% obligacji serii D/2014 w łącznej kwocie wykupu 4.261.866,00 zł, w tym: kwota nominalna 4.200.000,00 zł i odsetki 61.866,00 zł
- W dniu 29 marca 2016 spółka zależna Archicom S.A. zawarła umowę przedwstępną nabycia nieruchomości położonej w północnej części Wrocławia. Grunt jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Grunt pozwala na wybudowanie ok 550 lokali.
- W dniu 8 kwietnia 2016 roku spółka zależna Archicom S.A. zawarła umowę warunkową nabycia nieruchomości położonej we Wrocławiu. Grunt jest przeznaczony pod zabudowę usługową m.in. biura. Grunt pozwala na wybudowanie 24.000 m2 powierzchni najmu. (Archicom SA jest poręczycielem tej transakcji)
- W dniu 15 lutego 2016 roku został spłacony kredyt wynikający z umowy kredytu nr 14/0083 z dnia 16 października 2014 roku pomiędzy Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. SK a bankiem mBank Hipoteczny S.A. Kredyt przeznaczony był na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji inwestycji Ogrody Hallera budynki B1,B2.
- Umowa kredytowa zawarta w dniu 21 stycznia 2016 r. pomiędzy spółką zależną Archicom S.A. Archicom Marina 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. Archicom Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Sp. K., Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RW Sp. K. a Bankiem Zachodnim WBK S.A. (Bank), na realizację trzech inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych we Wrocławiu.

21. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Archicom S.A. zamierza stosować zasady Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016, przyjęte na podstawie Uchwały Nr 26/1413/2015 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 13 października 2015 w sprawie uchwalenia „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”, obowiązującej od 1 stycznia 2016 r.

W 2015 roku nie znalazły zastosowania wszystkie zasady ładu korporacyjnego wynikające z „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” ze względu na fakt, iż spółka nie była dotychczas spółką notowaną na GPW. Intencją Zarządu Spółki jest trwałe przestrzeganie większości zasad ładu korporacyjnego określonego w dokumencie „Dobre praktyki Spółek Notowanych na GPW”, jednak w raporcie bieżącym opublikowanym poprzez system EBI dnia 11.04.2016 r. Zarząd poinformował, że nie przewiduje przestrzegania niektórych zasad:

Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

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

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

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

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

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

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

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

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

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

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

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

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

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

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

I.Z.2. Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

Zarząd i Rada Nadzorcza

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

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

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

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

II.Z.7. W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej zastosowanie mają postanowienia Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej, o którym mowa w zasadzie II.Z.4. W przypadku gdy funkcję komitetu audytu pełni rada nadzorcza, powyższe zasady stosuje się odpowiednio.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Zasada będzie stosowana z zastrzeżeniem, że w obecnie w Radzie Nadzorczej Emitenta nie zostały utworzone żadne komisje (komitety), natomiast Walne Zgromadzenie Emitenta uchwałą z dnia 1 września 2015 r. powierzyło Radzie Nadzorczej Emitenta zadania komitetu audytu. Emitent nie będzie tworzył innych komisji (komitetów) określonych w załączniku I do Zalecenia Komisji z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) (2005/162/WE, Dz.U.UE L z dnia 25 lutego 2005 r.).

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

Systemy i funkcje wewnętrzne

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

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

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

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

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

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

Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

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

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
 - 2) 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,
 - 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.
- Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki:

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

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

IV.Z.9. Spółka dokłada starań, aby projekty uchwał walnego zgromadzenia zawierały uzasadnienie, jeżeli ułatwi to akcjonariuszom podjęcie uchwały z należyтым rozeznaniem. W przypadku, gdy umieszczenie danej sprawy w porządku obrad walnego zgromadzenia następuje na żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy, zarząd lub przewodniczący walnego zgromadzenia zwraca się o przedstawienie uzasadnienia proponowanej uchwały. W istotnych sprawach lub mogących budzić wątpliwości akcjonariuszy spółka przekaze 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 wyłączania członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

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

Wynagrodzenia

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

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki:

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

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

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

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

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) 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,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

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

22. UPRAWNIENIA KONTROLNE

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

Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 1 września 2015 r. dokonano zmiany Statutu Emitenta poprzez podzielenie akcji serii B na 6.207.502 akcji serii B1 (akcje imienne) i 10.801.821 akcji serii B2 (akcje na okaziciela) oraz uprzywilejowania 6.207.502 akcji serii B1 w ten sposób, że na każdą z akcji uprzywilejowanych przypadają 2 głosy. Powyższa zmiana została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców.

23. OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI

Wskazanie ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

W 2015 roku w Spółce Archicom S.A. nie istnieją żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu z akcji, takie jak ograniczenie wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta.

Dnia 21 września 2015 r. jedyni akcjonariusze spółki tj. spółka pod firmą DKR Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz spółka pod firmą DKR Invest spółka akcyjna zawarły z Vestor Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o ograniczaniu rozporządzania akcjami (lock up agreement). Zgodnie ze wskazaną umową akcjonariusze spółki zobowiązali się, że w okresie 12 miesięcy liczonych od dnia następującego po dniu przydziału akcji oferowanych w ofercie publicznej (okres lock-up) nie będą - bez uprzedniej pisemnej zgody Vestor Dom Maklerski S.A. - zbywać posiadanych przez siebie akcji bądź rozporządzać nimi w jakikolwiek inny sposób, który mógłby rodzić konsekwencje w postaci zmiany posiadania (własności) akcji lub instrumentów pochodnych opartych na akcjach (z wyłączeniem zaciągania zobowiązań do zbycia, w tym zobowiązań warunkowych, których skutek rozporządzający ma nastąpić po dacie okresu lock-up), a w szczególności do nie zastawiania akcji pod zabezpieczenie zobowiązań zaciąganych przez siebie lub osoby trzecie (z wyłączeniem dokonywania zmiany w zakresie zabezpieczeń już ustanowionych), a Vestor Dom Maklerski S.A. zobowiązał się wobec każdego z akcjonariuszy takiej zgody na rozporządzenie akcjami nie odmówić ani nie opóźniać bez uzasadnienia, w przypadku gdy w opinii Vestor Dom Maklerski S.A. czynności te nie spowodują negatywnych skutków dla interesów inwestorów spółki posiadających akcje dopuszczone do obrotu na GPW.

Mając na uwadze powyższe, ograniczenie w rozporządzaniu akcjami trwa do dnia 17 marca 2017 roku.

Akcjonariusze Archicom S.A. na dzień 31 grudnia 2015

Akcjonariusz*	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	(%) głosów
DKR Investment Sp. z o. o.	14 234 501	76,44%	14 234 501	76,44%
Seria A	130 200	0,70%	130 200	0,52%
Seria B1	6 207 502	33,33%	12 415 004	50,00%
Seria B2	6 415 110	34,45%	6 415 110	25,84%
Seria C	1 480 689	7,95%	1 480 689	5,96%
Seria D	1 000	0,01%	1 000	0,00%
DKR Invest S.A.	4 388 004	23,56%	4 388 004	23,56%
Seria B2	4 386 711	23,55%	4 386 711	17,66%
Seria C	1 293	0,01%	1 293	0,01%
RAZEM	18 622 505	100%	18 622 505	100%

Akcjonariusze Archicom S.A. na dzień 15 kwietnia 2016, po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego Archicom S.A. o akcje nowej emisji serii E

Akcjonariusz*	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	(%) głosów
DKR Investment Sp. z o. o.	14 234 501	61,15%	20 442 003	69,33%
Seria A	130 200	0,56%	130 200	0,44%
Seria B1	6 207 502	26,67%	12 415 004	42,11%
Seria B2	6 415 110	27,56%	6 415 110	21,76%
Seria C	1 480 689	6,36%	1 480 689	5,02%
Seria D	1 000	0,00%	1 000	0,00%
DKR Invest S.A.	4 388 004	18,85%	4 388 004	14,88%
Seria B2	4 386 711	18,84%	4 386 711	14,88%
Seria C	1 293	0,01%	1 293	0,01%
Pozostali	4 655 626	20,00%	4 655 626	15,79%
Seria E	4 655 626	20,00%	4 655 626	15,79%
RAZEM	23 278 131	100%	29 485 633	100%

24. WALNE ZGROMADZENIE

Sposób działania Walnego Zgromadzenia

Sposób działania Walnego Zgromadzenia określa *Kodeks spółek handlowych* oraz statut spółki Archicom S.A.

W 2015 roku nie uchwalono Regulaminu Obrad Walnych Zgromadzeń.

Akcjonariusze mają prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, przy czym każda akcja zwykła daje prawo do jednego głosu, za wyjątkiem akcji serii B1, gdzie na każdą akcję przypadają dwa głosy. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników.

Przed każdym Walnym Zgromadzeniem sporządza się listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu z podaniem nazwisk i imion lub firm (nazw) uprawnionych, ich miejsca zamieszkania (siedziby), liczby, rodzajów i numeru akcji oraz liczby przysługujących im głosów. Podpisana przez Zarząd lista winna być wyłożona w lokalu spółki przez okres 3 dni powszednich przed terminem Walnego Zgromadzenia. 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. Jeśli Walne

Zgromadzenie nie może podejmować uchwał z braku quorum, niezwłocznie zwołane będzie następne Walne Zgromadzenie z tym samym porządkiem obrad, lecz bez obowiązywania ustanowionego powyżej wymogu co do quorum. Walne Zgromadzenia Archicom SA odbywają się w siedzibie Archicom S.A. lub w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenia mogą odbywać się także w miejscowości będącej siedzibą spółki prowadzącej giełdę, na której akcje Archicom S.A. są przedmiotem obrotu.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczący Rady nadzorczej i przewodniczy mu do chwili wybrania Przewodniczącego spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub osoba wyznaczona przez Zarząd.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych na posiedzeniu, o ile przepisy prawa nie wymagają większej liczby głosów. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadzane jest w wypadkach przewidzianych w *Kodeksie spółek handlowych*.

Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy;
- podjęcie uchwały o podziale zysku, względnie o pokryciu straty;
- udzielenie absolutorium członkom władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków;
- wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej;
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego;
- zmiana Statutu;
- połączenie Spółki z innymi spółkami, rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- uchwalenie Regulaminu Obrad Walnych Zgromadzeń;
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- emisja warrantów subskrypcyjnych;
- rozstrzyganie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
- rozpatrywanie innych wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą lub Zarząd;
- przyznanie świadectw założycielskich;
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- inne sprawy przewidziane w przepisach prawa.

25. ZASADY ZMIANY STATUTU

Zmiana statutu Archicom S.A. wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia o zmianie treści statutu oraz wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

26. ZARZĄD

Zasady powoływania i odwoływania Zarządu

Rada Nadzorcza ustala liczbę członków Zarządu, a także powołuje i odwołuje członków Zarządu. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany. Rada Nadzorcza może w każdej chwili, z ważnych powodów, zawiesić w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu. Członek Zarządu może być odwołany lub zawieszony w czynnościach także przez Walne Zgromadzenie.

Skład osobowy Zarządu

W skład Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 15 kwietnia 2016 roku wchodził:

- Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

- Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu
- Kazimierz Śródka – Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Sujak – Członek Zarządu
- Paweł Ruszczak – Członek Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku miały miejsce zmiany w składzie Zarządu Spółki: do dnia 31 sierpnia 2015 roku Zarząd był jednoosobowy i w jego skład wchodziła Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

Zasady działania Zarządu

Zarząd prowadzi sprawy spółki oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy spółki niezastrzeżone przepisami prawa, statutem spółki lub Uchwałą Walnego Zgromadzenia do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej. Zarząd spółki składa się z jednego do siedmiu członków. Spośród członków Zarządu zostali wyłonieni Prezes Zarządu i dwóch Wiceprezesów. Kadencja Zarządu trwa pięć lat i jest wspólna. W przypadku powołania nowego członka Zarządu w trakcie trwania kadencji, mandat nowopowołanego członka Zarządu wygasa z dniem wygaśnięcia mandatów wszystkich członków Zarządu.

27. RADA NADZORCZA

Zasady powoływania, odwoływania Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie.

Skład osobowy Rady Nadzorczej

W okresie od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku miały miejsce zmiany w składzie Zarządu Spółki: do dnia 31 sierpnia 2015 roku Zarząd był jednoosobowy i w jego skład wchodziła Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku wchodził:

- Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Konrad Płochocki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej
- Konrad Jarodzki – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Pisula – Członek Rady Nadzorczej.

W 2015 roku miały miejsce dwie zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

Od 13 kwietnia 2015 do dnia 31 sierpnia 2015 roku Rada Nadzorcza składała się z:

- Joanna Pisula – Członek Rady Nadzorczej
- Agnieszka Mickoś -Banasik– Członek Rady Nadzorczej
- Jerzy Kozłowski – Członek Rady Nadzorczej.

Od 01 września 2015 do 31 grudnia 2015 roku Rada Nadzorcza składała się z:

- Joanna Pisula – Członek Rady Nadzorczej
- Artur Olender – Członek Rady Nadzorczej
- Konrad Płochocki – Członek Rady Nadzorczej
- Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej
- Konrad Jarodzki – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 23 października 2015 roku spośród członków wybrano Artura Olendera na Przewodniczącą Rady Nadzorczej oraz Konrada Płochockiego na Wiceprzewodniczącą Rady Nadzorczej.

W dniu 11 stycznia 2016 roku odwołano Członka Rady Nadzorczej w osobie Joanny Pisuli i powołano nowego Członka w osobie Tadeusza Nawracaja.

Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza może liczyć nie mniej niż pięciu i nie więcej niż siedmiu członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej określa Walne Zgromadzenie, przy czym w przypadku wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami Rada Nadzorcza będzie liczyć pięciu członków. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swe obowiązki wyłącznie osobiście i otrzymują wynagrodzenie za pełnienie swoich obowiązków w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady Nadzorczej wybrali spośród swego grona Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat i jest wspólna. Kadencja członków pierwszej Rady Nadzorczej trwa trzy lata i jest wspólna.

Rada Nadzorcza jest zwoływana w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym. Posiedzenia zwoływane są przez Przewodniczącego z własnej inicjatywy, na żądanie członka Rady, lub Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały we wszystkich sprawach, które są zastrzeżone do jej kompetencji na mocy statutu Archicom S.A. lub *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. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może również podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Podejmowanie uchwał w trybach określonych powyżej nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób. Rada

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. W szczególności, do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

- ocena sprawozdania finansowego Spółki, zarówno co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;
- ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy
- ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty
- składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników powyższej oceny;
- wyrażanie zgody na tworzenie oddziałów i przedstawicielstw Spółki
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu;
- rozpatrywanie wszelkich wniosków wniesionych przez Zarząd lub członków Rady Nadzorczej;
- wybór biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki;
- przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu wniosków o udzielenie członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członków Zarządu działalnością konkurencyjną;
- wyznaczanie poszczególnym członkom Rady Nadzorczej indywidualnych obowiązków nadzorczych oraz wyznaczanie ich do stałego pełnienia obowiązków nadzorczych;
- zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu, jak również delegowanie członków Rady Nadzorczej na okres nie dłuższy niż trzy miesiące do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację lub z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności. W przypadku trwałej niemożności sprawowania czynności przez członka Zarządu, Rada Nadzorcza powołuje nowego członka Zarządu;
- zwoływanie zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przypadku niezwołania go przez Zarząd w wyznaczonym terminie;
- zwoływanie nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła go w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą;
- reprezentowanie Spółki w umowach między Spółką a członkami Zarządu, w szczególności zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę lub stosunku powołania z członkami Zarządu, przy czym w imieniu Rady Nadzorczej umowę tę podpisuje upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej;
- reprezentowanie Spółki w sporach między Spółką a członkami Zarządu;
- zatwierdzanie planów finansowych i planów rozwoju i działalności Spółki;

- ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu;
- udzielenie zgody na złożenie wniosku o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym;
- zatwierdzanie Regulaminu Zarządu;
- zatwierdzanie strategii działania Spółki;
- wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę umowy o subemisję akcji;
- ustalanie jednolitego tekstu zmienionego Statutu Spółki i wprowadzanie innych zmian Statutu o charakterze redakcyjnym, określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

W wykonaniu swoich obowiązków Rada Nadzorcza może kontrolować każdą dziedzinę działalności Spółki, żądać od Zarządu i pracowników spółki przedstawiania sprawozdań i wyjaśnień, dokonywać inspekcji majątku spółki oraz badać jej księgi i dokumenty.

Rada Nadzorcza może w drodze uchwały zwolnić Zarząd z obowiązku uzyskania zgody Rady Nadzorczej na wykonywanie określonej czynności, lub wykonywanie określonego typu czynności, o ile nie sprzeciwia się to bezwzględnie obowiązującym przepisom prawa.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 1/VII/2015 z dnia 15 lipca 2015 roku przyjęła Regulamin Rady Nadzorczej określający szczegółowy tryb pracy Rady Nadzorczej, w tym także szczegółowy tryb podejmowania uchwał.

Komitet Rady Nadzorczej

W 2015 roku w Archicom S.A. nie utworzono komitetu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie Emitenta uchwałą z dnia 1 września 2015 r. powierzyło Radzie Nadzorczej Emitenta zadania komitetu audytu.

28. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ

Informacje na temat wynagrodzeń członków zarządu oraz Rady Nadzorczej Archicom S.A. zostały przedstawione w pkt. 31.3 i 31.4 Sprawozdania finansowego.

Wynagrodzenia wykazane w sprawozdaniu jednostkowym zostały w następujący sposób przedstawione:

- wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale Emitenta.
- Wyplaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących spółkę

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenia w rok 2015 dla członków zarządu spółki od podmiotów zależnych oraz inne świadczenia dla członków zarządu od podmiotów zależnych

Członkowie Zarządu	Wynagrodzenie od podmiotów zależnych od Emitenta	Inne Świadczenia od podmiotów zależnych od Emitenta
od 01.01.2015 do 31.08.2015		
Dorota Jarodzka-Śródka	31 546,91	73 700,00
od 01.09.2015 do 31.12.2015		
Dorota Jarodzka-Śródka	104 645,17	88 500,00
Kazimierz Śródka	22 000,00	73 000,00
Rafał Jarodzki	40 309,16	0
Tomasz Sujak	13 760,00	137 680,00
Paweł Ruszczak	12 225,82	160 000,00
razem 2015	224 487,06	532 880,00

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenia w roku 2015 dla Rady Nadzorczej Spółki od podmiotów zależnych, oraz inne świadczenia dla członków rady Nadzorczej od podmiotów zależnych.

Członkowie Rady Nadzorczej	Wynagrodzenie od podmiotów zależnych od Emitenta	Inne Świadczenia od podmiotów zależnych od Emitenta
od 13.04.2015 do 31.08.2015		
Joanna Pisula		37 500,00
Agnieszka Mickoś-Banasik		37 500,00

Jerzy Kozłowski	46 310,34	
od 01.09.2015 do 31.12.2015		
Joanna Pisula		37 800,00
Artur Olender		
Konrad Płochocki		
od 25.09.2015 do 31-12-2015		
Jędrzej Śródka	18 826,00	
Konrad Jarodzki		
Razem 2015	65 136,34	112 800,00

Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia.

Archicom S.A. nie zawarła żadnych umów z osobami zarządzającymi przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie.

Akcje w posiadaniu Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień 31.12.2015 r. członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiadali bezpośrednio akcji Archicom S.A.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, zgodnie z wiedzą zarządu Archicom S.A., stan posiadanych bezpośrednio akcji spółki przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

Paweł Ruszczak – członek Zarządu posiadał 6 415 szt. akcji Archicom S.A. o wartości nominalnej 10 zł za jedna akcje o łącznej wartości nominalna 64 150 zł

Konrad Płochocki – członek Rady Nadzorczej posiadał 2500 szt. akcji Archicom S.A. o wartości nominalnej 10 zł za jedna akcje o łącznej wartości nominalna 25 000 zł

Małgorzata Kotarba –Prokurent posiadała 1502 szt. akcji Archicom S.A. o wartości nominalnej 10 zł za jedna akcje o łącznej wartości nominalna 15 020 zł.

Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia.

Archicom S.A. nie zawarła żadnych umów z osobami zarządzającymi przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie.

Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Archicom S.A. nie posiada informacji o żadnych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy za wyjątkiem poniżej opisanego programu motywacyjnego.

Na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 4 grudnia 2015 roku w przedmiocie wprowadzenia programu motywacyjnego dla członków Zarządu Archicom S.A. oraz kluczowych menedżerów Archicom S.A. i Grupy Kapitałowej Archicom S.A. wprowadzono program motywacyjny dla członków Zarządu Emitenta oraz kluczowych menedżerów Emitenta i Grupy Emitenta na lata 2016-2018, oparty na prawie osób uprawnionych do nabycia akcji Emitenta. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia, przy czym powstanie uprawnień do nabycia akcji Emitenta w ramach programu uzależnione jest od uprzedniego, nie później niż w terminie do 30 czerwca 2016 r., wprowadzenia akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Celem programu motywacyjnego jest stworzenie mechanizmów motywujących członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów Spółki i Grupy do działań zapewniających długoterminowy wzrost wartości Spółki poprzez realizację określonych wskaźników, a także przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, obowiązujących w Grupie procedur oraz realizacji misji Grupy. Programem zostaną objęte lata obrotowe Spółki 2016, 2017 i 2018, które oceniane będą niezależnie.

Łączna liczba akcji, jaka może zostać przyznana wszystkim osobom uprawnionym w ramach programu nie może przekroczyć 330.000 (trzysta trzydzieści tysięcy) akcji, w tym:

110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2016,

110.000 (sto tysięcy tysięcy) akcji za rok 2017,

110.000 (sto tysięcy tysięcy) akcji za rok 2018.

Osobami uprawnionymi do uczestnictwa w programie będą członkowie Zarządu oraz kluczowi menedżerowie Spółki i Grupy. Z udziału w programie wyłączone są osoby posiadające na dzień przyjęcia programu bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% akcji Spółki.

Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

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

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

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

Rada Nadzorcza określi w formie uchwały oczekiwane dla każdego roku obrotowego objętego programem wartości wskaźników określonych w punktach 1-3 powyżej.

29. ZATRUDNIENIE

Informacje na temat zatrudnienia pracowników Archicom S.A. zostały przedstawione w pkt 31.3 i 31.4 Sprawozdania finansowego.

30. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

Opis podstawowych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Archicom S.A. 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.

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

31. AUDYTOR

Badanie sprawozdania finansowego Archicom S.A. za 2015 rok zostało przeprowadzone przez Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. komandytowa na podstawie umowy z dnia 23 marca 2015r. Umowa została zawarta na czas określony do 2017 roku

Na podstawie umowy następująco kształtowało się wynagrodzenie dla audytora za rok 2015:

	2015	2014
Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom S.A., wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania	21 000	23 000
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania	29 000	0

Przegląd śródrocznego konsolidowanego sprawozdania finansowego Archicom S.A., sporządzenia raportu z przeglądu	46 000	0
Badanie historycznych skonsolidowanych informacji finansowych sporządzonych na dzień 31.12.2012, 31.12.2013, 31.12.2014	76 000	0
Usługi doradztwa podatkowego	Nd	Nd
Inne usługi	111 050	0
Razem	283 050	23 000

32. PODSUMOWANIE

Archicom S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Archicom S.A., która jest jednym z liderów rynku deweloperskiego we Wrocławiu. Liczba sprzedanych mieszkań w 2015 roku wyniosła 611 sztuk, w porównaniu do 520 sztuk w roku 2014 r.

Archicom S.A. pozytywnie ocenie perspektywy zysku na kolejne lata ze względu na przygotowania do wzrostu zrealizowane w spółkach celowych i operacyjnych

- liczba mieszkań, których planowane zakończenie budowy planowane jest w 2016 roku to 1.233 sztuk w porównaniu do 337 sztuk w roku 2015
- Grupa na 30.12.2015 rok posiada największą ofertę mieszkaniową we Wrocławiu (dane: za Emmerson) -1.012 sztuk
- Grupa posiada bank gruntów zabezpieczający 73% projektów planowanych do realizacji we Wrocławiu w latach 2016-2018 – 2.785 mieszkań (ponad 157 tys. PUM i 30.000 GLA)

Archicom S.A. jako podmiot dominujący prowadzi przygotowania do wejścia na rynek Krakowski. W 2016 roku spodziewana jest akwizycja pierwszego gruntu przeznaczonego na budowę mieszkań na tym rynku. Akwizycja będzie realizowana za pośrednictwem spółek celowych, natomiast Archicom S.A. zapewni finansowanie wkładu własnego na tą inwestycję.

Zarząd pozytywnie ocenia wyniki finansowe Archicom S.A. za 2015 rok.

Zarząd spółki pozytywnie ocenia sytuację na rynku deweloperskim. Niskie stopy procentowe, program Mieszkanie dla Młodych a także program rządu „500+” wspierają popyt na mieszkania

33. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Ja niżej podpisany oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe Archicom S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Archicom S.A.

Oświadczam ponadto, iż roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Archicom S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Archicom S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Podpisy Wszystkich członków Zarządu			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
15.04.2016r.	Dorota Jarodzka-Śródka	Prezes Zarządu	
15.04.2016r.	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
15.04.2016r.	Kazimierz Śródka	Wiceprezes Zarządu	
15.04.2016r.	Paweł Ruszczak	Członek Zarządu	
15.04.2016r.	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	