



2018

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ARCHICOM S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A.



1. INFORMACJE OGÓLNE	3
1.1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	3
1.2. Struktura kapitału zakładowego Spółki Archicom S.A.	3
1.3. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn	5
1.4. Oświadczenie Zarządu	8
2. ZMIANY PODSTAWOWYCH ZASAD ZARZĄDZANIA	9
3. ORGANY ZARZĄDCZE I NADZORCZE	9
4. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY ARCHICOM	10
4.1. Produkty	11
5. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI	16
6. INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, KLIENTACH ORAZ ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI	17
7. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W TRAKCIE ROKU 2018	17
7.1 Umowy zakupu gruntów	17
7.2 Umowy finansowe – kredyty bankowe i emisje obligacji	17
8. INFORMACJE O TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	18
9. ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	18
10. UMOWY KREDYTOWE ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ ARCHICOM	19
11. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM EMITENTA	19
12. WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	20
13. WYKUP I EMISJE NOWYCH OBLIGACJI	20
14. POZOSTAŁE ISTOTNE ZDARZENIA	22
15. POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ARBITRAŻOWE, ADMINISTRACYJNE	22
16. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY ARCHICOM - WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	22
17. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI ARCHICOM S.A. - WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA JEDNOSTKOWEGO Z SYTUACJI FINANSOWEJ	27
17.1 Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wskazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami	28
17.2 Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki Archicom SA i Grupy Archicom	28
17.3 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	29
17.4 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik	29
18. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ARCHICOM S.A. I GRUPY ARCHICOM	29
19. CZYNNIKI RYZYKA	32
20. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	34
21. UDZIELONE I ZACIĄGNIĘTE POŻYCZKI PRZEZ ARCHICOM S.A. ORAZ GRUPĘ ARCHICOM	35
22. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	53
22.1. Informacje na temat niestosowania przez Spółkę obowiązujących Zasad Dobrych Praktyk	53
22.2. Kapitał zakładowy i akcjonariusze	57
22.3. Uprawnienia kontrolne	57
22.4. Walne gromadzenie	57
23. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM SPÓŁKI I JEJ GRUPĄ KAPITAŁOWĄ	65
24. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM	65
25. AUDYTOR	66
26. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	66



1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

Grupę Archicom S.A. tworzy jednostka Archicom S.A. oraz spółki zależne. Podmioty powiązane przedstawione zostały w punkcie 1.3. Grupa Archicom prowadzi działalność w branży deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym i biurowym.

Podmiotem dominującym Grupy jest spółka Archicom S.A.

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

1.2. Struktura kapitału zakładowego Spółki Archicom S.A.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi **257.422.980,00 zł** (słownie: dwieście pięćdziesiąt siedem milionów czterysta dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt złotych) i dzieli się na 25. 742. 298 (dwadzieścia pięć milionów siedemset czterdzieści dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt osiem) akcji o wartości nominalnej 10,00 zł (słownie: dziesięć złotych) każda, w tym:

- **130.200** (słownie: sto trzydzieści tysięcy dwieście) zwykłych akcji na okaziciela serii A, o numerach od A-00000001 do A-00130.200;
- **6.207.502** (sześć milionów dwieście siedem tysięcy pięćset dwie) uprzywilejowane akcje imienne serii B1 o numerach B1-00.131.201 do B1-06.337.702; -
- **10.801.821** (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) zwykłych akcji na okaziciela serii B2, o numerach od B2-06.337.703 do B2-17.139.523;
- **1.481.982** (jeden milion czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa) zwykłych akcji na okaziciela serii C, o numerach od C-17.139.524 do C-18.621.505;
- **1 000** (jeden tysiąc) zwykłych akcji na okaziciela serii D, o numerach od D-18.621.506 do D-18.622.505;
- **4.655.626** (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) zwykłych akcji na okaziciela serii E, o numerach od E-18.622.506 do E-23.278.131;
- **2.327.813** (dwa miliony trzysta dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzynaście) zwykłych akcji na okaziciela serii F, o numerach od F-23.278.132 do F-25.605.944;
- **136.354** (sto trzydzieści sześć tysięcy trzysta pięćdziesiąt cztery) zwykłych akcji na okaziciela serii G, o numerach od G-25.605.945 do G-25.724.298.

Dnia 20 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 256.059.440,00 zł do kwoty 257.422.980,00 zł, wynikające ze zmian w statucie Spółki dokonanych na podstawie uchwały nr 3/VII/2018 Zarządu Archicom S.A. z dnia 12 lipca 2018 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego w drodze emisji nowych akcji serii G w ramach subskrypcji prywatnej, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zmiany Statutu Spółki, podjętej na mocy przysługującego mu upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, które zostało udzielone na podstawie Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 19/05/2018 z dnia 30 maja 2018 r.



Lista akcjonariuszy Archicom S.A. na dzień 31 grudnia 2018

Struktura akcjonariatu Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania - zgodnie z wiedzą Spółki.

Posiadacz akcji	Seria akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o. o.			14 234 501	55,29%	20 442 003	63,98%
	A, B2, C, D, F	Na okaziciela	8 026 999	31,18%	8 026 999	25,12%
	B1	Imienne	6 207 502	24,11%	12 415 004	38,86%
DKR Invest S.A.	B2, C, F	Na okaziciela	4 843 950	18,82%	4 843 950	15,16%
Aviva OFE	E	Na okaziciela	2 540 000	9,87%	2 540 000	7,95%
Pozostali akcjonariusze giełdowi (poniżej 5% głosów na WZ)	E, A, B2, G	Na okaziciela	4 123 847	16,02%	4 123 847	12,91%
RAZEM:			25 742 298	100%	31 949 800	100%

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

Spółka w ramach prowadzonego programu motywacyjnego w okresie od 01.01.2017 r. do 31.01.2018 r. nabyła 31.646 akcji własnych za kwotę 492 778,94 (słownie: czterysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt osiem 94/100). Łączna wartość nominalna nabytych akcji wynosiła 316.460 zł (słownie: trzysta szesnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt złotych) i stanowiła 0,12 % kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 31 stycznia 2018 r. zawarto umowy sprzedaży akcji Spółki z osobami objętymi programem motywacyjnym. Łączna liczba akcji zbytych w ramach tych umów to 31.646 sztuk. Cena akcji w ramach umów wyniosła 1 grosz za każdą akcję.

W okresie od 20.06.2018 do 31.12.2018 w ramach programu odkupu akcji własnych w celu ich umorzenia Spółka nabyła 71.955 akcji własnych za kwotę 962.290,80 (słownie: dziewięćset sześć dziesiąt dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt złotych 80/100). Łączna wartość nominalna nabytych akcji wynosiła 719.550 złotych i stanowiła 0,28% kapitału zakładowego Spółki.

Poza wskazanym programem motywacyjnym oraz programu odkupu akcji własnych w celu ich umorzenia Spółka w okresach od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. oraz od 01.01.2018 do 31.12.2018r. nie nabywała akcji własnych.

W dniu 13.07.2018 roku Archicom S.A. zawarł ze spółką pod firmą DKR Investment sp. z o.o. umowę agencyjno-powierniczą dotyczącą realizacji Programu Motywacyjnego w Archicom S.A. i Grupie Kapitałowej Archicom S.A. na podstawie której spółka DKR Investment sp. z o.o. miała wykonać funkcję powiernika oraz agenta w odniesieniu do akcji, które wyemitowała Spółka. Zgodnie z treścią umowy DKR Investment sp. z o.o. objęła akcje wyemitowane na podstawie uchwały Zarządu Archicom SA, a następnie zaoferowała je na żądanie Spółki osobom uprawnionym do nabycia akcji w ramach Programu Motywacyjnego oraz dokonywała czynności związanych ze zbywaniem tych akcji w/w osobom uprawnionym. Ponadto Zarząd w dniu 13.07.2018 zawarł umowę objęcia 136 354 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 10 zł każdej ze spółką DKR investment sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny. Tym samym akcje zostały objęte w zamian za cenę odpowiadającą wartości nominalnej akcji (10 zł). W dniu 25 października 2018 roku DKR Investment Sp. z o.o. sprzedała 136 354 szt. akcji beneficjentom Programu Motywacyjnego w Archicom S.A. i Grupie Kapitałowej Archicom S.A.

Tym samym Grupa zrealizowała zobowiązania wobec beneficjentów programu motywacyjnego za lata 2016 i 2017.

Kapitały własne Grupy Archicom S.A. na dzień 31.12.2018 wyniosły: **491 046 tys. zł**

Kapitały własne Spółki Archicom S.A. na dzień 31.12.2018 wyniosły: **545 250 tys. zł**



1.3. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn

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 31 grudnia 2018

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Archicom Residential sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential sp. z o. o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,80% bezpośrednio; 99,20% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Archicom Stabłowice sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. – Stabłowice – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. – Jagodno 5 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszwice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszwice 1 sp. z o.o. (dawniej: Bartoszwice sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725093	98,52% bezpośrednio; 1,48% pośrednio	Kapitał zakładowy: 472.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,52%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,27%), Bartoszwice sp. z o.o. (0,21%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000520568	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 2 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000724881	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 3 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (90%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000538826	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609972	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 6 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725878	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 7 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000726003	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.003.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,95%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,05%).
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 8 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 9 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).



Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000652493	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641335	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 12 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000748433	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 14 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000745397	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 1 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000749043	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 2 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000750281	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 3 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000746441	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k.	Wrocław	KRS: 0000646590	90,74% bezpośrednio; 9,26% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 551.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 500.000 zł), Archicom Holding sp. z o.o. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272531	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.070.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.069.000 zł).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. Faza IV – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000523387	98,49% bezpośrednio; 1,51% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 3.368.626,39 zł Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.317.626,39 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Hallera 2 Spółka sp. z o.o. – sp. k. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000528976	99,86% bezpośrednio; 0,14% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 711.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 710.000 zł).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609346	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 100.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 99.000 zł).
Archicom Loft Platinum sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270060	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Loft Platinum sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000584774	99,32% bezpośrednio; 0,68% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 147.715 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 146.715 zł).
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285674	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Marina 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000306165	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 1 sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).
Archicom Marina 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000539926	99,80% bezpośrednio; 0,20% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 500.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 499.000 zł).



Archicom Marina 4 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Marina sp. z o.o. sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722075	99,66% bezpośrednio; 0,34% pośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (99,66%), Archicom Marina sp. z o.o. (0,34%).
Archicom Marina 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Marina 2 sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725986	95,93% bezpośrednio; 4,07% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (95,93%) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (3,99%), Archicom Marina 2 sp. z o.o. (0,08%).
TN Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285846	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
TN Stabłowice 1 sp. z o.o. (dawniej: TN Stabłowice sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725250	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Kapitał zakładowy: 4.790.200 zł. Udziałowcy: Spółka (99,79%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (0,19%), TN Stabłowice sp. z o.o. (0,02%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000471672	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Byczyńska sp. z o.o. sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725430	98,76% bezpośrednio; 1,24% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,76%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%), Archicom Byczyńska sp. z o.o. (0,11%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	27,00% bezpośrednio; 73,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (27%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000311963	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612467	96,28% bezpośrednio; 3,72% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 1.369.432 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 1.318.432 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k.	Wrocław	KRS: 0000582089	99,75% bezpośrednio; 0,25% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 408.039 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 407.039 zł).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o. (dawniej: Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Kamieńskiego sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722286	85,93% bezpośrednio; 14,07% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (85,93%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (13,79%), Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. (0,28%).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. (35,52%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (0,10%).
Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612994	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Altona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł.





Udziałowcy: Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A. (100%).

Archicom RW sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. RW sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	79,99% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (79,99%), pozostali (20,01%).

Opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta.

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. doszło do następujących zmian w strukturze organizacji grupy kapitałowej emitenta:

Opis zmian	Przyczyna zmiany
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 2 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 3 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 6 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 7 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 8 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 9 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 12 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 14 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 1 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 2 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 3 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom sp. z o.o. – Stabłowice - sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom sp. z o.o. RW sp. k. w spółkę pod firmą Archicom RW sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Bartoszowice sp. z o.o. - sp. k. w spółkę pod firmą Bartoszowice 1 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. - Kamieńskiego sp. k. w spółkę pod firmą Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą TN Stabłowice sp. z o.o. - sp. k. w spółkę pod firmą TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom Marina sp. z o.o. - sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom Marina 2 sp. z o.o. - sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom sp. z o.o. – Jagodno 5 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Przekształcenie spółki pod firmą Archicom Byczyńska sp. z o.o. – sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Reorganizacja grupy kapitałowej.
Nabycie przez Archicom S.A. 28,99% akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Polska S.A. (obecnie: Archicom Polska S.A.).	Dokończenie transakcji zakupu spółki mLocum S.A. (obecnie: Archicom Polska S.A.).
Nabycie przez Archicom Residential sp. z o.o. – S.K.A. 100 udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki pod firmą Altona Investments sp. z o.o.	Dokapitalizowanie spółki celowej realizującej przedsięwzięcie deweloperskie.

* 20 grudnia 2018 dokonano ostatecznego rozliczenia transakcji przejęcia spółki Archicom Polska S.A (II etap transakcji). Szczegółowy wpływ transakcji na wyniki Grupy Archicom zaprezentowano w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym, w punkcie 6.5.

1.4. Oświadczenie Zarządu

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Archicom SA oraz Grupy Archicom SA Zarząd nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę oraz Grupę.



2. ZMIANY PODSTAWOWYCH ZASAD ZARZĄDZANIA

W 2018 roku nie miały miejsca żadne zmiany zasad zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego Grupą.

3. ORGANY ZARZĄDCZE I NADZORCZE

Zarząd Archicom S.A.

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2018

Krzysztof Andrulewicz – Prezes Zarządu
Dorota Jarodzka-Śródka – Wiceprezes Zarządu
Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu
Paweł Ruszczak – Członek Zarządu
Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- dnia 23 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki przyjęła rezygnację Doroty Jarodskiej-Śródki z funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku jednocześnie powołując Dorotę Jarodzką-Śródka do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,
- dnia 23 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Krzysztofa Andrulewicza ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,
- dnia 23 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Krzysztofa Suskiewicza ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,
- dnia 25 maja 2018 roku Kazimierz Śródka złożył rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz z członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem na dzień 29 maja 2018 roku.

Rada Nadzorcza Archicom S.A.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2018

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

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- dnia 30 maja 2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 24/05/2018 w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki, mocą której powołano do składu Rady Nadzorczej Spółki Kazimierza Śródkę.

Akcje emitenta oraz udziały i akcje podmiotów powiązanych z emitentem będących w posiadaniu Zarządu Archicom S.A. na dzień 31.12.2018 r.

Dorota Jarodzka-Śródka – posiada:

- status komandytariusza w spółce pod firmą DKR Holding sp. z o.o. – Property – sp. k. wraz z wkładem o wartości 43.621.400,00 zł,



- 4.478 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Holding sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 223.900,00 zł
- 1.195.316 akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Invest S.A., o łącznej wartości nominalnej 11.953.160,00 zł
- 1.005.160 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Investment sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 50.258.000,00 zł

Rafał Jarodzki – posiada:

- 96 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą „Art. Hotel” sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 96.000,00 zł
- status komandytariusza w spółce pod firmą DKR Holding sp. z o.o. – Property – sp. k. wraz z wkładem o wartości 58.612.600,00 zł,
- 5.971 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Holding sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 298.550,00 zł
- 700.152 akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Invest S.A., o łącznej wartości nominalnej 7.001.520,00 zł
- 1.350.797 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Investment sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 67.539.850,00 zł

Tomasz Sujak – posiada 46.000 akcji Archicom S.A., o łącznej wartości nominalnej 460.000,00 zł oraz nie posiada akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Paweł Ruszczak – posiada 52.415 akcji Archicom S.A., o łącznej wartości nominalnej 524.150,00 zł oraz nie posiada akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Krzysztof Suskiewicz – nie posiada akcji Archicom S.A. oraz akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Akcje emitenta oraz udziały i akcje podmiotów powiązanych z emitentem będących w posiadaniu Rady Nadzorczej Archicom S.A.

Artur Olender – nie posiada akcji Archicom S.A. oraz akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Marek Gabryjelski – nie posiada akcji Archicom S.A. ani akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Konrad Płochocki – posiada: 2.500 akcji Archicom S.A., o łącznej wartości nominalnej 25.000,00 zł oraz nie posiada akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Jędrzej Śródka – nie posiada akcji Archicom S.A. oraz akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Tadeusz Nawracaj – nie posiada akcji Archicom S.A. oraz akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Kazimierz Śródka – nie posiada akcji Archicom S.A. oraz posiada:

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

4. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY ARCHICOM

Grupa Archicom obecna jest na rynku od ponad 30 lat. Jest liderem rynku mieszkaniowego we Wrocławiu, a od 2017 poprzez przejęcie mLocum stałą się deweloperem ogólnopolskim i rozpoczęła działalność w Łodzi, Poznaniu, Trójmieście, Krakowie

Grupa posiada w swoim portfolio obecnie 12 inwestycji we Wrocławiu oraz po 1 w Łodzi, Gdyni i Poznaniu. Realizuje zarówno małe kameralne inwestycje, jak i będące od wielu lat wizytówką firmy, wieloetapowe osiedla społeczne. Osiedla społeczne cechują się





dotychczasowymi przestrzeniami sprzyjającymi integracji i spędzaniu wolnego czasu (m.in. kluby fitness, boiska, mariny nadrzeczne, kluby mieszkańca, ścieżki rowerowe): Olimpia Port, Słoneczne Stabłowice, Cztery Pory Roku i Ksieżno.

Dziś inwestycje te są rozpoznawalnymi brandami we Wrocławiu, co potwierdza zainteresowanie klientów – ponad 100 lokali sprzedawanych rocznie per inwestycja.

W portfelu firmy znajdują się również inwestycje apartamentowe z segmentu premium takie jak River Point, lofty i apartamenty w Browarach Wrocławskich oraz apartamenty waterfront na osiedlu Olimpia Port.

Grupa Archicom jest także obecna w segmencie komercyjnym. Do tej pory zrealizowała 5 projektów biurowych, z czego trzy biurowce zostały sprzedane polskiemu i zagranicznemu funduszom inwestującym w nieruchomości, a dwa znajdują się w portfelu Grupy. Obecnie firma realizuje kolejny biurowiec klasy A w centrum Wrocławia, o łącznej powierzchni ok. 24.000 GLA.

4.1. Produkty

W RAMACH SWOJEJ DZIAŁALNOŚCI GRUPA ARCHICIOM OFERUJE:

SEGMENT MIESZKANIOWY

W portfolio Grupy Archicom oraz w ofercie spółek zależnych znajdują się mieszkania i apartamenty w budynkach wielorodzinnych o zróżnicowanych standardach i cenach. Oferta dostępna jest w atrakcyjnych lokalizacjach aglomeracji miejskich we Wrocławiu, Krakowie, Łodzi, Poznaniu oraz Trójmieście. W ramach osiedli mieszkaniowych dostępne są miejsca integracji i rekreacji dla mieszkańców.

Lokale usługowe i biurowe oferowane są przez Grupę w ramach realizowanych osiedli lub budynków mieszkalnych i są one głównie przeznaczone pod sklepy, restauracje i działalność usługową. Przychody ze sprzedaży tych lokali nie stanowią znaczącego udziału w całości przychodów Grupy, ale stanowią istotne udogodnienie dla przyszłych mieszkańców inwestycji, podnosząc tym samym ich atrakcyjność.

Udział działalności deweloperskiej (mieszkań i lokali usługowych) w strukturze sprzedaży w 2018 roku utrzymywał się na poziomie 98% skonsolidowanych przychodów.

SEGMENT KOMERCYJNY

Realizowany obecnie pierwszy etap biurowca City Forum - City One na dzień 31 marca 2019 roku wynajęty został w 60 proc., a ok 30 proc. jest w trakcie finalnych negocjacji. W sumie wynajęto 6500 mkw. powierzchni biurowej. W związku z dobrą komercjalizacją tej inwestycji Zarząd podjął decyzję o jej kontynuacji – uruchamiając kolejny etap budynku City 2. Udział przychodów z działalności komercyjnej – najem wyniósł w 2018 roku poniżej 2% skonsolidowanych przychodów.

Projekty mieszkaniowe w realizacji na dzień 31 marca 2019r.

W tabeli poniżej do końca 2017 roku prezentowane są projekty inwestycyjne pozostające w ofercie.

Inwestycja	Planowane zakończenie budowy	MIESZKANIA				W ofercie*
		Planowany termin pierwszych aktów notarialnych	Ilość lokali (szt.)	Ilość lokali sprzedanych (szt.)*	% sprzedanych lokali*	
ZG 5 - lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	24	23	96%	1
TRZY KORONY	zakończona	trwa podpisywanie aktów	280	277	99%	3
NOWE DĄBIE I - lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	26	24	92%	2
SZLACHECKIE III - lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	0	0%	1
NOWE DĄBIE II - lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	25	23	92%	2
Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2015 - MIESZKANIA			280	277	99%	3
Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2015 - LOKALE UŻYTKOWE			76	70	92%	6
Słoneczne Stabłowice Z12a lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	0	0%	1
Razem dla budów zakończonych w II kw.			1	0	0%	1
Olimpia Port S16b, S18 - S20	zakończona	trwa podpisywanie aktów	116	115	99%	1
TUMSKIE OGRODY II - lokale	zakończona	trwa podpisywanie aktów	7	6	86%	1
Razem dla budów zakończonych w IV kw.			123	121	98%	2
Razem dla budów zakończonych w 2016 r. - MIESZKANIA			116	115	99%	1
Razem dla budów zakończonych w 2016 r. - LOKALE UŻYTKOWE			7	6	86%	1
PRZYLESIE MARCELIN III - lokale	zakończona	trwa podpisywanie aktów	4	0	0%	4



PRZYLEŚIE MARCELIN III - mieszkania	zakończona	trwa podpisywanie aktów	188	186	99%	2
ŁĄKOWA	zakończona	trwa podpisywanie aktów	290	218	75%	72
Spirala Czasu lokale użytkowe	zakończona	zakończona	2	1	50%	1
Róży Wiatrów R1-R3	zakończona	trwa podpisywanie aktów	149	148	99%	1
Razem dla budów zakończonych w III kw.			633	553	87%	80
Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - MIESZKANIA			627	552	88%	75
Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - LOKALE UŻYTKOWE			6	1	17%	5
Księżno (P1,P2, P3)	zakończona	trwa podpisywanie aktów	152	147	97%	5
Księżno (P4)	zakończona	trwa podpisywanie aktów	20	18	90%	2
Słoneczne Stabłowice Z14, Z15, Z16	zakończona	zakończone	76	76	100%	0
Razem dla budów zakończonych w I kw.			248	241	97%	7
Club House	zakończona	trwa podpisywanie aktów	9	9	100%	0
Olimpia Port M6	zakończona	trwa podpisywanie aktów	100	100	100%	0
Olimpia Port M5a	zakończona	trwa podpisywanie aktów	39	38	97%	1
Olimpia Port M5b	zakończona	trwa podpisywanie aktów	64	64	100%	0
Razem dla budów zakończonych w II kw.			212	211	100%	1
Róży Wiatrów R4, R5	zakończona	trwa podpisywanie aktów	106	88	83%	18
Jagodno J8, J9, J10	zakończona	trwa podpisywanie aktów	134	134	100%	0
Razem dla budów zakończonych w III kw.			240	222	93%	18
Forma A1	zakończona	trwa podpisywanie aktów	132	125	95%	7
Forma A2	zakończona	trwa podpisywanie aktów	135	129	96%	6
Olimpia Port M12, M14	zakończona	trwa podpisywanie aktów	120	113	94%	7
Olimpia Port M14 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	2	2	100%	0
Olimpia Port MC	zakończona	zakończona	8	8	100%	0
Olimpia Port MC lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	0	0%	1
Jagodno J7	zakończona	zakończona	56	56	100%	0
River Point KM1, KM2	zakończona	trwa podpisywanie aktów	144	127	88%	17
River Point KM1 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	0	0%	1
Młodnik	zakończona	IV 2019	138	123	89%	15
Olimpia Port M15	zakończona	IV 2019	40	33	83%	7
Księżno P5, P6, P7	zakończona	V 2019	210	142	68%	68
Księżno P7 lokal użytkowy	zakończona	V 2019	4	4	100%	0
Na Ustroniu B3, B4, B5	zakończona	IV 2019	128	112	88%	16
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			1119	974	87%	145
Razem dla budów zakończonych w 2018 r. - MIESZKANIA			1802	1633	91%	169
Razem dla budów zakończonych w 2018 r. - LOKALE UŻYTKOWE			17	15	88%	2
Olimpia Port M3, M4	zakończona	VI-VII 2019	84	67	80%	17
Olimpia Port M4 lokal użytkowy	zakończona	VI-VII 2019	1	0	0%	1
Rozewska	zakończona	IV 2019	74	61	82%	13
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.			159	128	81%	31
Księża Witolda	V-VI 2019	IX-X 2019	15	15	100%	0
Księża Witolda lokal użytkowy	V-VI 2019	IX-X 2019	4	4	100%	0
Olimpia Port M1, M2	VI 2019	X 2019	102	72	71%	30
Olimpia Port M2 lokal użytkowy	VI 2019	X 2019	3	2	67%	1
River Point KM3	IV-V 2019	VIII-IX 2019	110	65	59%	45
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			234	158	68%	76
Jagodno J14	IX 2019	I 2020	59	28	47%	31
Jagodno J11, J12, J13	VIII - IX 2019	XII 2019 - II 2020	178	87	49%	91
Jagodno J11 lokal użytkowy	VIII - IX 2019	XII 2019 - II 2020	1	1	100%	0
Słoneczne Stabłowice Z3, Z4, Z7	VIII 2019	XII 2019	88	67	76%	21



Słoneczne Stabłowice Z1, Z5	VIII 2019	XII 2019	64	45	70%	19
Słoneczne Stabłowice Z8	VIII 2019	XII 2019	80	55	69%	25
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			470	283	60%	187
Olimpia Port M16, M17	XI -XII 2019	III-IV 2019	120	81	68%	39
Olimpia Port M17 lokal użytkowy	XI -XII 2019	III-IV 2019	2	1	50%	1
MARCELIN IV	VIII 2019	XI 2019	170	124	73%	46
MARCELIN IV lokale użytkowe	VIII 2019	XI 2019	4	4	100%	0
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			296	210	71%	86
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. MIESZKANIA			1144	767	67%	377
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. - LOKALE UŻYTKOWE			15	12	80%	3
Forma A3	I 2020	V 2020	131	47	36%	84
Forma A4, A5	III 2020	VII 2020	124	20	16%	104
Forma A4 lokal użytkowy	II 2020	VI 2020	2	1	50%	1
Browary Wrocławskie BP1, BP2	I 2020	V 2020	146	86	59%	60
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.			403	154	38%	249
Browary Wrocławskie BA1	IV 2020	VIII 2020	137	28	28%	109
Browary Wrocławskie BA1 lokal użytkowy	IV 2020	VIII 2020	2	0	0%	2
Czwarty Wymiar	V 2020	IX 2020	88	27	31%	61
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			227	55	24%	172
Olimpia Port M18, M19, M20	VIII 2020	XII 2020	119	25	21%	94
Olimpia Port M18, M19, M20 lokal użytkowy	VIII 2020	XII 2020	5	1	20%	4
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			124	26	21%	98
Jagodno J16, J17, J18	X 2020	II 2021	207	7	3%	200
Olimpia Port M30, M31, M32, M33**	XI 2020	III 2020	208	23	11%	185
Browary Wrocławskie BP3, BP4	XI 2020	III 2021	149	35	23%	114
Browary Wrocławskie BP4 lokal użytkowy	XI 2020	III 2021	8	0	0%	8
Awipolis L2	XII 2020	IV 2021	110	14	13%	96
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			682	79	12%	603
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2020 r. MIESZKANIA			1419	312	22%	1107
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2020 r. - LOKALE UŻYTKOWE			17	2	12%	15
Browary Wrocławskie BL1, BL2**	V 2021	IX 2022	110	0	0%	110
Browary Wrocławskie BL1, BL2 lokal użytkowy**	V 2021	IX 2022	9	0	0%	9
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			119	0	0%	119
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2021 r. MIESZKANIA			110	0	0%	110
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2021 r. - LOKALE UŻYTKOWE			9	0	0%	9

** rozpoczęto sprzedaż, nie rozpoczęto budowy

Sprzedaż Lokali i Oferta Sprzedaży

	Lokale Mieszkalne	Lokale Usługowe	Lokale Razem
W ofercie 31 grudnia 2018r.	1 813	24	1 837
Wprowadzone do oferty w I kwartale 2019 r.	427	25	452
Sprzedane w I kwartale 2019 r.	398	8	406
W ofercie 31 marca 2019 r.	1 842	41	1 883



Inwestycje wprowadzone do oferty

<i>Inwestycje</i>		<i>Q1 2019</i>
Wrocław	Awipolis	110
	Browary Wrocławskie BL1, BL2	110
	Browary Wrocławskie lokal użytkowy	19
	Jagodno J16 J17 J18	207
	Olimpia Port lokal użytkowy	7
	Forma A4	-1

Liczba sprzedanych lokali do dnia 31 marca 2019 r.

	<i>IIINWESTYCJA MIESZKANIOWA</i>	<i>ROK 2018</i>	<i>Q1 2019</i>
WROCLAW	Cztery Pory Roku	117	31
	Olimpia Port	293	68
	Róży Wiatrów	50	7
	Słoneczne Stabłowice	120	44
	Na Ustroniu	74	20
	Młodnik	53	9
	Spirala Czasu W		
	Siena		
	Księżno	97	13
	River Point	69	11
	Forma	108	64
	Browary Wrocławskie	58	14
	Ogrody Tumskie	1	1
	Księcia Witolda	15	
	Panorama	1	
	Czwarty Wymiar	18	10
	Awipolis		14
POZNAŃ	Marcelin IIA	2	
	Marcelin III	13	1
	Marcelin IV	89	35
WARSZAWA	Park Mokotów D1		1
TRÓJMIASTO	Rozewska	32	12
ŁÓDŹ	Osiedla Szlacheckie II	1	
	Łąkowa	128	43
	MIESZKANIA	1 339	398
	LOKALE UŻYTKOWE	31	8
	RAZEM	1 370	406



Bank gruntów Grupy Archicom SA (stan na 31.03.2019).

Inwestycja	Wprowadzenie do oferty sukcesywnie od:	Zakończenie budowy**	Liczba lokali	Data zakupu/zabezpieczenia gruntu
Wrocław / Cztery Pory Roku	III kw. 2019	I kw. 2021	99	2016
Wrocław / Olimpia Port Mieszkania	III kw. 2019	I kw. 2022	560	2007 i 2018
Wrocław / Olimpia Port Apartamenty	IV kw. 2019	I kw. 2022	171	2007
Wrocław / Słoneczne Stabłowice	III kw. 2019	IV kw. 2021	187	2008
Wrocław / Swojczyce	II kw. 2019	I kw. 2021	75	2019
Wrocław / Krzyki	II kw. 2020	III kw. 2024	525	2016
Wrocław / Browar Piastowski	II kw. 2019	IV kw. 2022	509	2016
Kraków / Podgórze	I kw. 2020	I kw. 2022	87	2016
Kraków / Bieżanów-Prokocim	IV kw. 2019	IV kw. 2021	99	2017
Wrocław / Krzyki	III kw. 2019	II kw. 2024	801	2017
Wrocław / Awipolis	III kw. 2019	IV kw. 2023	606	2017
Wrocław / Śródmieście	II kw. 2020	I kw. 2022	200	2019
Archicom Polska / Kraków	IV kw. 2019	IV kw. 2022	497	2015
Archicom Polska / Łódź	II kw. 2019	II kw. 2023	431	2017
Archicom Polska / Poznań Marcelin	II kw. 2019	II kw. 2021	221	2006
Archicom Polska / Gdynia Oksywie	IV kw. 2019	II kw. 2021	61	2018
Archicom Polska / Gdynia Chylonia	IV kw. 2019	II kw. 2021	98	2017
Archicom Polska / Poznań Śródka*	IV kw. 2019	III kw. 2021	200	2018
Archicom Polska / Stegna	II kw. 2020	II kw. 2024	214	2019
Razem**			5641	

* Grunty zabezpieczone,

Grunty zabezpieczone od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2019 roku

Lokalizacja	Ulica / Dzielnica	Koszt zakupu (w mln zł)	Liczba lokali
Wrocław	Swojczyce	18,55	380
Wrocław	Żerniki	3,3	90
Wrocław	Psie Pole	2,7	75
Wrocław	Śródmieście	7,5	200
Poznań	Śródka	8,8	200
Stegna		5,8	214
Gdynia	Oksywa	2,5	60
RAZEM		49,15	1.219

NABYCIE/SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

- 10 stycznia 2018r.** – spółka zależna Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - 3 Spółka komandytowa, zawarła umowę przedwstępną sprzedaży dotyczącą zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z zabudowaniami, położonej we Wrocławiu - Swojczycach, o powierzchni ok. 2,6 ha, za cenę netto 18,55 mln zł. Na nieruchomości Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - 3 Spółka komandytowa zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną na ok. 380 mieszkań. 24 maja 2018r. zawarta została umowa przyrzeczona.
- 16 stycznia 2018 r.** – spółka zależna Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowoakcyjna, zawarła z Gminą Wrocław umowę sprzedaży dotyczącą zakupu nieruchomości gruntowej, położonej we Wrocławiu - Żernikach, o powierzchni 4.231 m2, za cenę netto 3.333.000 zł. Na nieruchomości spółka zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną na ok. 90 mieszkań w ramach Wzorcowego Osiedla Mieszkaniowego Nowe Żerniki – WUWA 2 w terminie 3 lat od nabycia nieruchomości.



- **22 marca 2018r.** – Archicom Polska SA, zawarła z osobą fizyczną umowę przedwstępną sprzedaży dotyczącą zakupu nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni - Oksywie, o powierzchni ok. 0,4 ha, za cenę netto 2,5 mln zł. Na gruncie spółka zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną, na ok. 60 mieszkań. Warunkiem zawarcia umowy ostatecznej jest m.in. przeniesienie na Archicom Polska S.A. ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpiło w dniu. 26 kwietnia zawarta została umowa przyrzeczona.
- **30 maja 2018r.** – spółka zależna Archicom Polska S.A. (dawniej mLocum S.A.), zawarła z osobami fizycznymi umowy przyrzeczone sprzedaży dotyczące zakupu nieruchomości gruntowych wraz z zabudowaniami, położonych w Gdyni - Chylonia, o powierzchni ok. 0,7 ha, za cenę netto 5,1 mln zł. Spółka zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną, na ok. 100 mieszkań.
- **19 października 2018r.** – spółka zależna Archicom Polska S.A. zawarła z osobą prawną przedwstępną umowę sprzedaży na zakup nieruchomości gruntowej położonej w Poznaniu – Śródka, o powierzchni ok. 1,3 ha, za cenę netto 8,8 mln zł. Na wskazanej wyżej nieruchomości Archicom Polska S.A. zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną, na ok. 200 mieszkań.
- **10 stycznia 2019r.** - spółka zależna Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 11 spółka komandytowa zawarła umowę nabycia nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu, o powierzchni ok. 4,9 ha za cenę netto 47.530.000,00 zł. Na zakupionych nieruchomościach spółka zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną na ok. 801 mieszkań.
- **7 lutego 2019r.** – spółka zależna Archicom Stabłowice Spółka z o.o. zawarła z osobą prawną przedwstępną umowę sprzedaży na zakup nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, o powierzchni 0,8922 ha (wraz z dokumentacją projektową), za cenę netto 2,7 mln zł. Na wskazanej wyżej nieruchomości nabywca zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną, na ok. 75 mieszkań. Dnia 14 marca 2018r. zawarta została umowa przyrzeczona.
- **15 marca 2019r.** – spółka zależna Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła umowę nabycia nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, o powierzchni ok. 0,3270 ha za cenę netto 7.500.000,00 zł. Na zakupionej nieruchomości planowana jest realizacja budynku zamieszkania zbiorowego.
- **20 marca 2019r.** - jednostka zależna - Archicom Polska S.A. zawarła umowę przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Stegnie. Nieruchomość o powierzchni 1,2744 ha została nabyta za cenę 5,8 mln zł netto. Na przedmiotowej nieruchomości Archicom Polska S.A. planuje zrealizować zabudowę przeznaczoną pod turystykę pobytową.

5. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI

ODBIORCY GRUPY ARCHICOM

Docelową grupę klientów stanowią osoby fizyczne dokonujące zakupów w celach zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, jak i w celach inwestycyjnych. Sprzedaż prowadzona jest głównie w oparciu o własne biuro sprzedaży, gdzie poza obsługą przez opiekunów klientów zapewniona jest obsługa kredytowa i w zakresie wykończenia pod klucz, co gwarantuje klientom kompleksową obsługę. Oferta lokali zdywersyfikowana pod względem lokalizacji, standardu, metrażu i cen, pozwala dotrzeć do odbiorców indywidualnych w ramach wszystkich segmentów rynkowych, co zapewnia bezpieczeństwo i brak uzależnienia od jednej konkretnej grupy.

Oferta lokali biurowych i usługowych w ramach projektów mieszkaniowych - skierowana jest zarówno do klientów indywidualnych nabywających lokale w celach inwestycyjnych jak również do lokalnych i sieciowych firm z zakresu sprzedaży detalicznej i usług.

SEGMENT KOMERCYJNY

Kluczowymi klientami segmentu rynku biurowego na wynajem, są globalni i krajowi najemcy.

Sprzedaż obiektów komercyjnych dedykowana jest do globalnych i krajowych funduszy inwestycyjnych.

DZIAŁALNOŚĆ W RAMACH GRUPY

W ramach prowadzonej działalności Grupy Archicom docelową grupą odbiorców i dostawców są również spółki w ramach Grupy.



DOSTAWCY GRUPY ARCHICOM

W strukturach Grupy Archicom funkcjonuje podmiot pełniący funkcje generalnego wykonawcy realizowanych projektów deweloperskich. Jednakże większość prac budowlanych zlecana jest do podmiotów zewnętrznych. Grupa dywersyfikuje potencjalnego ryzyka podzlecenia usług budowlanych. W 2018 roku dostawcami usług budowlanych dla Grupy było pięć firm budowlanych, których przerób z Grupą Archicom w 2018 roku przekroczył 20 mln zł.

Dostawca	Udział w przychodach ze sprzedaży Grupy Archicom za rok 2018 rok
Tulcon SA	16%
AWM Budownictwo SA	13%
WARBUD SA	8%
OPEX S.A.	6%
Zakład Budowlany Henryk Jaskólski	5%

W związku z procesem realizacji inwestycji deweloperskich, koszty budowlane do momentu podpisywania z nabywcami lokali aktów notarialnych przenoszących własność, są rozliczane w sprawozdaniu finansowym w zapasach na produkcji w toku.

Wyżej wymienieni dostawcy nie są powiązani kapitałowo z Grupą Archicom.

6. INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, KLIENTACH ORAZ ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI

W okresie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku Archicom S.A. oraz Grupa Archicom realizowała projekty deweloperskie we Wrocławiu, Krakowie, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi. Głównymi odbiorcami są osoby fizyczne tym samym nie ma odbiorcy, którego udział w sprzedaży osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

Głównych dostawców Grupy opisano w pkt 5.

7. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W TRAKCIE ROKU 2018

Istotne umowy zawarte przez Grupę Archicom w 2018 roku można podzielić na następujące kategorie:

7.1 Umowy zakupu gruntów

Ze względu na charakter prowadzonej przez Grupę Archicom działalności ważnym elementem wpływającym na przyszłe wyniki finansowe jest proces akwizycji gruntów. W okresie od 01 stycznia 2018 do zatwierdzenia sprawozdania finansowego Grupa zabezpieczyła grunty pozwalające zrealizować około **1.200 mieszkań** w 7 projektach deweloperskich zlokalizowanych w czterech miastach. Większość środków wydatkowano na grunty we Wrocławiu. Szczegółowe informacje dotyczące rozbudowy banku gruntów zaprezentowano w pkt 4.1 tego dokumentu.

7.2 Umowy finansowe – kredyty bankowe i emisje obligacji

Realizacja działalności deweloperskiej oraz budowy projektów komercyjnych wymaga od Grupy Archicom pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania. Są to głównie kredyty bankowe i obligacje. Istotne umowy finansowe zaprezentowano w punkcie 10 i 13 tego dokumentu.



8. INFORMACJE O TRANSAKCIACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku wszystkie transakcje emitenta z podmiotami powiązanymi lub jednostkami od niego zależnymi były zawierane na warunkach rynkowych.

9. ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDAŃ, PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI I METODY OBLICZENIOWE

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Archicom S.A. oraz sprawozdanie finansowe Archicom S.A. sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku. Spółka i Grupa Archicom analizuje zmiany MSSF/MSR pod kontem działalności wszystkich Spółek z Grupy Kapitałowej i dokonuje aktualizacji zasad (polityki) rachunkowości ze zmianami w MSSF/MSR.

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

FORMAT SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Na sprawozdanie finansowe składa się:

- **Sprawozdanie z sytuacji finansowej**
- **Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów**
- **Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**
- **Sprawozdania z przepływów pieniężnych**
- **Dodatkowych informacji do sprawozdania finansowego**
- **Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną.**

Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom SA i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom

Sprawozdania obejmują okres 12 miesięcy tj. od dnia 01.01.2018 roku do dnia 31.12.2018 roku.

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

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniach z danych całkowitych dochodów, sprawozdaniach ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniach z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Założenie kontynuacji działalności spółki oraz Grupy Archicom

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



10. UMOWY KREDYTOWE ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ ARCHICOM

W 2018 roku spółki Grupy Archicom SA zawarły następujące istotne umowy kredytowe (za istotne umowy kredytowe Grupa uznaje umowy przekraczające 10% kapitałów Archicom SA).

W dniu 12.10.2018 roku spółka z Grupy Archicom, tj. Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła z Bankiem PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) dwie umowy kredytowe o łącznej wysokości 58.213.000 zł na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Forma” – etap 2 z ostatecznym terminem spłaty w dniu 30 czerwca 2021 r. Oprocentowanie kredytu: stawka WIBOR 3M + marża Banku.

W dniu 05.12.2018 spółka z Grupy Archicom, tj. Archicom Nieruchomości JN1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła z Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) dwie umowy kredytowe w łącznej wysokości 56.190.000 zł na finansowanie i refinansowanie zadania inwestycyjnego pod nazwą „Browary Wrocławskie BA1” z ostatecznym terminem spłaty w dniu 30.04.2021 r. Oprocentowanie kredytu: stawka WIBOR 3M + marża Banku

11. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM EMITENTA

Na dzień 31.12.2018 r. stan zadłużenia pośredniego i warunkowego Archicom S.A. wynosił 106,7 mln zł. Zadłużenie to wynikało [z udzielonych przez Archicom S.A. umów wsparcia, poręczeń i gwarancji korporacyjnych:

- Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18M19M20 – kwota 4.646 tys. zł
- Umowa wsparcia przez Archicom SA zabezpieczająca kredyt na realizację inwestycji Księżno budynki P5P6P7 - kwota 1.807 tys. zł.
- Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji Księżno budynki P5P6P7 – kwota 3.614 tys. zł
- Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji Na Ustroniu budynki P5P6P7 – kwota 2.827 tys. zł
- Gwarancja korporacyjna udzielona przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum budynek B – kwota 6.029 tys. zł
- Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum budynek B – kwota 12.094 tys. zł
- Gwarancja korporacyjna udzielona przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji West Forum budynek 1A – kwota 5.000 tys. EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 31.12.2018 21.500 tys. zł)
- Gwarancja korporacyjna udzielona przez Archicom SA zabezpieczająca kredyt na realizację inwestycji Cztery Pory Roku budynki J11J12J13 - kwota 4.112 tys. zł.
- Gwarancja korporacyjna udzielona przez Archicom SA zabezpieczająca kredyt na realizację inwestycji Cztery Pory Roku budynki J11J12J13 - kwota 4.893 tys. zł.
- Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie obligacji wyemitowanych przez mLocum SA – kwota 7.500 tys. zł
- Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie obligacji wyemitowanych przez mLocum SA – kwota 9.375 tys. zł
- Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie obligacji wyemitowanych przez mLocum SA – kwota 16.875 tys. 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 ze zobowiązań sprzedającego. Kwota gwarancji to 2.664 tys. EUR





(przeliczona na potrzeby sprawozdawcze po średnim kursie NBP z dnia 31.12.2018 to 11.454 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.

12. WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

ARCHICOM S.A. wykorzystał środki z emisji E przeprowadzonej w marcu 2016 roku. Spółka wyemitowała 4.655.626 akcji pozyskując 72.162.203 zł. Środki z emisji przeznaczone zostały na cele wskazane w prospekcie emisyjnym: rozwój banku ziemi oraz realizację projektów deweloperskich we Wrocławiu i Krakowie.

Cele zrealizowano poprzez następujące zakupy: Cztery grunty zlokalizowane we Wrocławiu w dzielnicach Krzyki, Śródmieście i Psie Pole na łączną wartość środków z emisji akcji 50,6 mln zł, Trzy grunty zlokalizowane w Krakowie w dzielnicach Podgórze i Bieżanów-Prokocim na łączną kwotę środków z emisji akcji ok 9,4 mln zł. Pozostałe środki zostały wykorzystane na realizację projektów deweloperskich Olimpia Port (jeden etap) i Słoneczne Stabłowice (jeden etap).

W 2017 roku Spółka wyemitowała 2.327.813 (dwa miliony trzysta dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzynaście) nowych akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 10,00 zł (dziesięć złotych) każda, pozyskując 36.081.101,50 zł.

Część środków z serii F została przeznaczona na zakup nieruchomości gruntowej, położonej we Wrocławiu - Żernikach, cena netto 3,3 mln zł oraz na zakup nieruchomości gruntowej, położonej we Wrocławiu - Swojczycach, cena netto 18,55 mln zł.

Pozostałe środki zostały przeznaczone na realizację projektów deweloperskich.

W dniu 12 lipca 2018 roku Zarząd spółki pod firmą Archicom Spółka Akcyjna podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego w drodze emisji nowych akcji serii G w ramach subskrypcji prywatnej przeznaczonej na realizację programu motywacyjnego (w rozumieniu uchwały nr 17/05/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 maja 2018 roku. Na podstawie uchwały nr 2/VII/2018 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 9 lipca 2018 r). Wyemitowanych zostało 136.354 akcji zwykłych na okaziciela o wartości 10 zł i nie przyznano im szczególnych uprawnień. W/w akcje zostały przekazane beneficjentom programu motywacyjnego dotyczącego lat 2016 i 2017.

13. WYKUP I EMISJE NOWYCH OBLIGACJI

ARCHICOM S.A. zrealizował w 2018 roku (emisje obligacji na okaziciela serii M3/2018 o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda, w liczbie 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) sztuk (dalej jako „Obligacje”) o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 zł (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych).

W dniu 13 lipca 2018 r. Obligacje zostały wpisane do ewidencji prowadzonej przez mBank S.A. Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na 13 lipca 2022r. Oprocentowanie Obligacji będzie ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów 3 – miesięcznych (WIBOR 3M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,90 %.

W 2018 roku Obligacje zostały zarejestrowane do depozytu papierów wartościowych prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalist.

Archicom Polska S.A. zrealizował w 2018 roku następujące emisje obligacji na okaziciela:

- seria A transza II o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda, w liczbie 6.250 (słownie: sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) sztuk (dalej jako „Obligacje”) o łącznej wartości nominalnej 6.250.000 zł (słownie: sześć milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych).
W dniu 01 lutego 2018 r. Obligacje zostały wpisane do ewidencji prowadzonej przez mBank S.A. Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na 01 lutego 2022 r. Oprocentowanie Obligacji będzie ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów 6 – miesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 4,00 %.



- seria B transza II o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda, w liczbie 6.250 (słownie: sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) sztuk (dalej jako „Obligacje”) o łącznej wartości nominalnej 6.250.000 zł (słownie: sześć milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych).
W dniu 01 lutego 2018 r. Obligacje zostały wpisane do ewidencji prowadzonej przez mBank S.A. Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na 01 lutego 2021 r. Oprocentowanie Obligacji będzie ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów 6 – miesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 3,00 %.
- seria A transza III o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda, w liczbie 11.250 (słownie: jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt) sztuk (dalej jako „Obligacje”) o łącznej wartości nominalnej 11.250.000 zł (słownie: jedenaście milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych).
W dniu 01 sierpnia 2018 r. Obligacje zostały wpisane do ewidencji prowadzonej przez mBank S.A. Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na 01 sierpnia 2022 r. Oprocentowanie Obligacji będzie ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów 6 – miesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 4,00 %.
- seria B transza III o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda, w liczbie 11.250 (słownie: jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt) sztuk (dalej jako „Obligacje”) o łącznej wartości nominalnej 11.250.000 zł (słownie: jedenaście milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych).
W dniu 01 sierpnia 2018 r. Obligacje zostały wpisane do ewidencji prowadzonej przez mBank S.A. Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na 01 sierpnia 2021 r. Oprocentowanie Obligacji będzie ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów 6 – miesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 3,00 %.

W okresie sprawozdawczym, zgodnie z warunkami emisji, miał miejsce również szereg wykupów obligacji. Charakterystykę zadłużenia z tytułu obligacji przedstawia poniższa tabela:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa	Zobowiązanie	
				w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2018						
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-07-01	48 521	48 521	
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-10	60 472		60 472
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-13	50 285		50 285
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-04-11	376	376	
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31	7 772		7 772
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-09-01	5 096	96	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-01	5 079	79	5 000
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-01	6 400	150	6 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-02-01	6 374	124	6 250
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-01	11 521	271	11 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-02-01	11 474	224	11 250
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji razem wg stanu na 31.12.2018				213 371	49 842	163 529
Stan na 31.12.2017						
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-07-01	54 655	-	54 655
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-20	60 232	-	60 232
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-10	5 013	5 013	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-24	2 870	2 870	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-04-11	376	-	376
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31	19 841	-	19 841
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-09-01	5 096	96	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-01	5 080	80	5 000
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji razem wg stanu na 31.12.2017				153 163	8 059	145 104



14. POZOSTAŁE ISTOTNE ZDARZENIA

20 grudnia 2018 roku dokonano ostatecznego rozliczenia przejęcia spółki Archicom Polska S.A. (poprzednio mLocum S.A.). W wyniku tego rozliczenia nie wystąpiły korekty prowizorycznie ustalonych wartości aktywów oraz zobowiązań przejętej spółki, ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2017. Zawarcie przyrzeczonej umowy z mBank S.A. zostało szerzej opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym 2018 w punkcie 6.5.

15. POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ARBITRAŻOWE, ADMINISTRACYJNE

Od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Archicom S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

16. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY ARCHICOM - WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Dane w tys. zł.	2018	2017	Dynamika	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	484 474	330 285	46,7%	154 189
Przychody ze sprzedaży produktów	471 980	320 995	47,0%	150 985
Przychody ze sprzedaży usług	12 491	9 086	37,5%	3 405
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	3	204	-98,5%	(201)
Koszt własny sprzedaży	352 157	239 833	46,8%	112 324
Koszt sprzedanych produktów	345 904	234 116	47,7%	111 788
Koszt sprzedanych usług	6 250	5 313	17,6%	937
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	3	404	-99,3%	(401)
Zysk brutto ze sprzedaży	132 317	90 452	46,3%	41 865
Zysk (strata) na sprzedaży	86 436	51 660	67,3%	34 776
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	83 789	65 680	27,6%	18 109
Zysk (strata) brutto	79 679	67 169	18,6%	12 510
Zysk (strata) netto	56 026	57 282	-2,2%	(1 256)

W roku 2018 Grupa Archicom sprzedała aktami notarialnymi i przekazała klientom 1329 lokali, czyli ponad 40% więcej niż w roku 2017 (942 lokali). Przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 484,5 mln zł i były o 47% wyższe niż w roku ubiegłym. Tak dynamiczny wzrost był możliwy m.in. dzięki pełnorocznej konsolidacji spółki Archicom Polska S.A. (dawniej: mLocum S.A.), która jest w strukturach Grupy Archicom od 31 lipca 2017.





Grupa wyodrębnia dwa podstawowe segmenty działalności:

- deweloperski – obejmujący budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- komercyjny – obejmujący budowę, wynajem i sprzedaż nieruchomości biurowych.

Pozostałe przychody ze sprzedaży to działalność marginalna, która nie została przypisana do ww. segmentów.

Zysk netto w 2018 roku wyniósł 56,0 mln zł i był o ok 2,4% niższy niż rok wcześniej, na co istotny wpływ miało jednorazowe ujęcie w wynikach roku poprzedniego zysku z okazijnego nabycia akcji Archicom Polska SA (dawniej: mLocum SA) w wysokości 18,9 mln zł.

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty działalności

Przychody ze sprzedaży	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	2018	2017	2018	2017
Przychody ze sprzedaży, w tym:	484 474	330 285	100,0%	100,0%
działalność deweloperska	476 472	324 684	98,3%	98,3%
działalność komercyjna	6 918	5 187	1,4%	1,6%
pozostałe przychody ze sprzedaży	1 084	414	0,2%	0,1%

Kluczową rolę w skonsolidowanych przychodach stanowi działalność deweloperska. Udział tego segmentu stabilnie utrzymuje się na poziomie 98%. Wzrost przychodów z działalności komercyjnej był efektem rekomercjalizacji budynku West Forum 1A realizowanej w 2017 i 2018 roku, która pozytywnie wpłynęła na tegoroczne wyniki.

Koszty działalności operacyjnej Grupy Archicom w układzie rodzajowym

Koszty działalności operacyjnej w układzie rodzajowym	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	2018	2017	2018	2017
Amortyzacja	2 116	1 584	0,5%	0,4%
Świadczenia pracownicze	26 390	22 046	6,0%	5,8%
Zużycie materiałów i energii	7 934	5 968	1,8%	1,6%
Usługi obce	390 564	335 238	88,2%	88,5%
Podatki i opłaty	6 651	4 140	1,5%	1,1%
Pozostałe koszty rodzajowe	9 013	9 701	2,0%	2,6%
Koszty według rodzaju razem	442 668	378 676	100,0%	100,0%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3	404		
zmiana stanu produktów	(44 633)	(100 455)		
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0	0		
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	398 038	278 625		

Istotny wzrost skali działalności prowadzonej przez Grupę Archicom w 2018 roku przekłada się na wyższe koszty działalności operacyjnej w układzie rodzajowym. Ich przyrost był głównie efektem wzrostu kosztu usług obcych, czyli przede wszystkim usług budowlanych realizowanych przez podwykonawców w związku z prowadzonymi projektami deweloperskimi, a także świadczeń pracowniczych i pozostałych kosztów rodzajowych.



Koszty działalności operacyjnej Grupy Archicom w układzie kalkulacyjnym

Koszty działalności operacyjnej	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	2018	2017	2018	2017
Koszt sprzedanych produktów	345 904	234 116	86,9%	84,0%
Koszt sprzedanych usług	6 250	5 313	1,6%	1,9%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3	404	0,0%	0,1%
Koszty sprzedaży	12 547	11 357	3,2%	4,1%
Koszty ogólnego zarządu	33 334	27 435	8,4%	9,8%
Koszty działalności operacyjnej łącznie	398 038	278 625	100,0%	100,0%

Wzrost skali działalności widać również w strukturze kosztów w układzie kalkulacyjnym, w której dominują koszty sprzedanych produktów, czyli koszty realizacji projektów deweloperskich. Uwagę zwracają rosnące koszty sprzedaży oraz ogólnego zarządu, a ich wzrost w stosunku do 2017 roku to wynik intensywnego wzrostu skali działania pełnorocznej konsolidacji Archicom Polska SA (dawniej: mLocum SA) wobec jedynie 5-miesięcznej w roku ubiegłym.

Analiza rentowności Grupy Archicom

Wskaźniki rentowności	Formuła	2018	2017
Rentowność brutto ze sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	27,3%	27,4%
Rentowność ze sprzedaży	Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	17,8%	15,6%
Rentowność EBIT	Wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży	17,3%	19,9%
Rentowność EBITDA	(Wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja)/przychody ze sprzedaży	17,7%	20,4%
Rentowność wyniku finansowego netto	Wynik finansowy netto/przychody ze sprzedaży	11,6%	17,3%

Wskaźniki rentowności osiągnięte przez Grupę w roku 2018 kształtują się na bardzo dobrych poziomach. Grupa utrzymała poziom marży brutto ze sprzedaży na poziomie porównywalnym do 2017 roku – 27,3%. Różnica w stosunku do roku 2017 na pozostałych poziomach działalności Grupy są wynikiem:

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

Wskaźniki rentowności	Formuła	2018	2017
Rentowność aktywów ROA	Wynik finansowy netto/aktywa na koniec okresu	4,8%	5,6%
Rentowność kapitałów własnych ROE	Wynik finansowy netto/kapitały własne ogółem średnia na początek i koniec okresu	11,6%	13,5%



Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Archicom

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)		Dynamika	Zmiana
	2018	2017	2018	2017		
Aktywa trwałe	230 510	186 344	19,7%	18,1%	23,7%	44 166
Wartości niematerialne i prawne	2 224	2 207	0,2%	0,2%	0,8%	17
Rzeczowe aktywa trwałe	14 839	15 955	1,3%	1,5%	-7,0%	(1 116)
Nieruchomości inwestycyjne	189 366	150 407	16,2%	14,6%	25,9%	38 959
Należności i pożyczki, inne aktywa finansowe	295	-	0,0%	-	-	295
Pozostałe aktywa trwałe	23 786	17 775	2,0%	1,7%	33,8%	6 011
Aktywa obrotowe	940 929	845 584	80,3%	81,9%	11,3%	95 345
Zapasy	716 135	670 686	61,1%	65,0%	6,8%	45 449
Należności	57 133	42 935	4,9%	4,2%	33,1%	14 198
Pożyczki, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	131	334	0,0%	0,0%	-60,8%	(203)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 792	130 022	14,2%	12,6%	27,5%	35 770
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 738	1 606	0,1%	0,2%	8,2%	132
RAZEM AKTYWA	1 171 439	1 031 928	100,0%	100,0%	13,5%	139 511
Kapitał własny ogółem	491 046	473 685	41,9%	45,9%	3,7%	17 361
Zobowiązania ogółem	680 393	558 243	58,1%	54,1%	21,9%	122 150
Zobowiązania długoterminowe	216 323	211 198	18,5%	20,5%	2,4%	5 125
Zobowiązania krótkoterminowe	464 070	347 045	39,6%	33,6%	33,7%	117 025
RAZEM PASYWA	1 171 439	1 031 928	100,0%	100,0%	13,5%	139 511

Rok 2018 Grupa zamknęła skonsolidowaną sumą bilansową w wysokości 1.171,4 mln zł - wzrost o 13,5% w porównaniu z rokiem poprzednim. Duży wpływ na zmiany aktywów i pasywów miała akwizycja mLocum SA oraz związana z tą transakcją emisja akcji.

Kluczową pozycję aktywów trwałych Grupy stanowiły nieruchomości inwestycyjne, w tym przede wszystkim będące aktualnie w trakcie realizacji dwa budynki kompleksu City Forum oraz budynek West Forum 1A.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła w 2018 roku o 11,3% w stosunku do roku poprzedniego i wynosiła 940,9 mln zł. Na wzrost ten wpływ miało przede wszystkim zwiększenie wartości, środków pieniężnych (o 35,8 mln zł) oraz zapasów o 45,4 mln zł w stosunku do 2017 roku. W pozycji zapasy Grupa Archicom ewidencjonuje:

- wartość aktualnie realizowanych inwestycji, które jeszcze nie uzyskały pozwolenia na użytkowanie (produkcja w toku),
- „bank ziemi”, tj. grunty, na których realizować będzie przyszłe projekty deweloperskie, w tym wartość projektów deweloperskich w trakcie realizacji,
- wartość zrealizowanych mieszkań z pozwoleniem na użytkowanie gotowych do sprzedaży lub wydania klientom.

Grupa realizuje aktualnie kilkanaście projektów mieszkaniowych we Wrocławiu, Łodzi, Krakowie, Poznaniu oraz Trójmieście. W 2019 r. planowane jest rozpoczęcie kolejnych etapów realizowanych obecnie inwestycji oraz rozpoczęcie nowych projektów, w tym m.in. inwestycji w Krakowie. Bank gruntów umożliwia realizację inwestycji na łącznie około 5600 mieszkań.



Zasoby kapitałowe Grupy Archicom

Zasoby kapitałowe	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)		Dynamika	Zmiana
	2018	2017	2018	2017		
Kapitał własny ogółem	491 046	473 685	41,9%	45,9%	3,7%	17 361
Kapitał podstawowy	257 423	256 059	22,0%	24,8%	0,5%	1 364
Akcje własne	(962)	(352)	-0,1%	-0,0%	173,3%	(610)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	134 497	134 500	11,5%	13,0%	-0,0%	(3)
Pozostałe kapitały	(107 249)	(119 710)	-9,2%	-11,6%	-10,4%	12 461
Zyski zatrzymane	177 663	176 538	15,2%	17,1%	0,6%	1 125
Udziały niedające kontroli	29 674	26 650	2,5%	2,6%	11,3%	3 024
Zobowiązania	680 393	558 243	58,1%	54,1%	21,9%	122 150
Zobowiązania długoterminowe	216 323	211 198	18,5%	20,5%	2,4%	5 125
Zobowiązania krótkoterminowe	464 070	347 045	39,6%	33,6%	33,7%	117 025
RAZEM PASYWA	1 171 439	1 031 928	100,0%	100,0%	13,5%	139 511

Kapitały własne Grupy Archicom wyniosły na koniec 2018 roku 491,0 mln zł, co stanowi wzrost o 17 mln zł w stosunku do 31.12.2017 r. Wzrost kapitałów własnych oraz zmiany pomiędzy poszczególnymi pozycjami to efekt głównie podziału ubiegłorocznego wyniku (w tym wypłata dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 36,9 mln oraz przekazanie 15 mln do pozostałych kapitałów) oraz uwzględnienie tegorocznego wyniku netto.

W porównaniu do roku poprzedniego wzrosły przedpłaty i zaliczki klientów – o ok 87 mln zł (zaliczki i przedpłaty na koniec 2018 wyniosły 302,7 mln zł) oraz zobowiązania z tytułu obligacji o 60 mln. W bilansie na 31.12.2017 roku w związku z transakcją nabycia akcji Archicom Polska SA (mLocum SA) Grupa prezentowała zobowiązanie do zapłaty w wysokości 52,4 mln zł. Transakcja została rozliczona w grudniu 2018 roku.

Wskaźniki zadłużenia Grupy Archicom

Wskaźniki zadłużenia	Formuła	2018	2017
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania ogółem / Pasywa razem	58%	54%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	Zobowiązania długoterminowe / Pasywa razem	18%	20%
Dług netto	Zobowiązania finansowe - środki pieniężne/kapitał własny	21%	26%

* wskaźnik długu netto 2017 obliczony jest z uwzględnieniem zobowiązania za zakup spółki mLocum

Mimo wzrostu skali działania oraz rozbudowy banku gruntów Grupa Archicom nie zwiększyła istotnie skali zadłużenia – wskaźniki zadłużenia pozostają na bezpiecznych poziomach, a wskaźnik długu netto obniżył się. Analizując zadłużenia Grupy Archicom trzeba dodatkowo zwrócić uwagę, że Grupa realizuje inwestycje komercyjne, których struktura finansowania opiera się na długoterminowych kredytach bankowych. Zadłużenie segmentu komercyjnego na 31.12.2018 to 52,7 mln zł.

Analiza płynności finansowej Grupy Archicom

Wskaźniki płynności	Formuła	2018	2017
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	2,0	2,4
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe – Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,5	0,5

Wskaźnik płynności bieżącej Grupy Archicom kształtował się w analizowanym okresie na bezpiecznym poziomie 2. Wskaźnik płynności szybkiej (z wyłączeniem wartości zapasów po stronie aktywów obrotowych) wynosił 0,5 na koniec 2018 i 2017 roku.



Niskie wartości wskaźnika płynności szybkiej wynikają z metodologii wyłączenia w liczniku wartości zapasów (głównie banku ziemi Grupy Archicom oraz realizowanych projektów deweloperskich) stanowiących kluczową wartość aktywów podmiotów koncentrujących swoją działalność w sektorze deweloperskim. Zapasy w części dotyczącej realizowanych inwestycji deweloperskich są na bieżąco finansowane wpłatami klientów ewidencjonowanymi jako zaliczki w zobowiązaniach krótkoterminowych. Wysokość zaliczek od nabywców mieszkań finansujących zapasy na koniec 2018 roku i 2017 roku wyniosła odpowiednio 302,7 mln zł i 215,6 mln zł.

Wskaźniki rotacji Grupy Archicom

Cykl rotacji	Formuła	2018	2017
Cykl rotacji zapasów	Zapasy na koniec okresu / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie	540	741
Cykl rotacji należności krótkoterminowych	Należności krótkoterminowe / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie	43	47
Cykl rotacji zobowiązań bieżących	Zobowiązania bieżące (z wyłączeniem zobowiązań finansowych i rezerw) / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie	278	364

Wysoki wskaźnik rotacji zapasów wynika z ewidencji w tej pozycji skumulowanych kosztów realizacji poszczególnych projektów deweloperskich (aż do momentu sprzedaży lokali mieszkalnych) oraz "banku ziemi" Grupy Archicom. Z kolei wysoki wskaźnik rotacji zobowiązań bieżących jest efektem uwzględniania w tej pozycji wpłat klientów na poczet mieszkań. Obniżenia wskaźników w stosunku do roku ubiegłego są głównie skutkiem wzrostu przychodów ze sprzedaży.

17. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI ARCHICOM S.A. - WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA JEDNOSTKOWEGO Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Rachunek Zysków i Strat Archicom SA

Dane w tys. zł.	2018	2017	Dynamika	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	19 545	16 891	15,7%	2 654
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	19 545	16 891	15,7%	2 654
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	689	697	-1,1%	(8)
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	689	697	-1,1%	(8)
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	18 856	16 194	16,4%	2 662
Zysk (strata) na sprzedaży	3 690	4 236	-12,9%	(546)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 515	(7 619)	146,1%	11 134
Zysk (strata) brutto	30 272	64 837	-53,3%	(34 565)
Zysk (strata) netto	19 084	57 254	-66,7%	(38 170)



Analiza rentowności Archicom SA

Wskaźniki rentowności	Formuła	2018	2017
Rentowność brutto ze sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	96,5%	95,9%
Rentowność ze sprzedaży	Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	18,9%	25,1%
Rentowność EBIT	Wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży	18,0%	-45,1%
Rentowność EBITDA	(Wynik na działalność operacyjną + amortyzacja)/przychody ze sprzedaży	18,0%	-45,1%
Rentowność wyniku finansowego netto	Wynik finansowy netto/przychody ze sprzedaży	97,6%	339,0%

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej Archicom SA

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)		Dynamika	Zmiana
	2018	2017	2018	2017		
Aktywa trwałe	827 310	813 411	96,3%	96,3%	1,7%	13 899
Wartości niematerialne i prawne	24 424	25 461	2,8%	3,0%	-4,1%	(1 037)
Rzeczowe aktywa trwałe	753	884	0,1%	0,1%	-14,8%	(131)
Nieruchomości inwestycyjne	4 022	4 035	0,5%	0,5%	-0,3%	(13)
Inwestycje w jednostkach zależnych	348 305	314 831	40,5%	37,3%	10,6%	33 474
Należności i pożyczki, inne aktywa finansowe	445 262	464 086	51,8%	55,0%	-4,1%	(18 824)
Pozostałe aktywa trwałe	4 544	4 114	0,5%	0,5%	10,5%	430
Aktywa obrotowe	32 045	30 975	3,7%	3,7%	3,5%	1 070
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Należności	28 437	11 084	3,3%	1,3%	156,6%	17 353
Pożyczki, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 424	19 716	0,4%	2,3%	-82,6%	(16 292)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	184	175	0,0%	0,0%	5,1%	9
RAZEM AKTYWA	859 355	844 386	100,0%	100,0%	1,8%	14 969
Kapitał własny ogółem	545 250	564 697	63,4%	66,9%	-3,4%	(19 447)
Zobowiązania ogółem	314 105	279 687	36,6%	33,1%	12,3%	34 418
Zobowiązania długoterminowe	259 210	245 208	30,2%	29,0%	5,7%	14 002
Zobowiązania krótkoterminowe	54 895	34 479	6,4%	4,1%	59,2%	20 416
RAZEM PASYWA	859 355	844 386	100,0%	100,0%	1,8%	14 969

17.1 Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wskazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami

Grupa Archicom S.A. nie publikowała prognozy finansowej na 2018 rok.

17.2 Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki Archicom SA i Grupy Archicom

Zarządzanie zasobami finansowymi Archicom SA oraz Grupy Archicom w 2018 roku było skupione na zapewnieniu Grupie możliwości rozwoju i wykorzystania dobrej sytuacji na rynku deweloperskim. W tym celu:

- Przeprowadzono emisję obligacji we współpracy z mBank w wysokości 50 mln zł (Archicom SA) oraz 35 mln (Archicom Polska SA)



- Pozyskano nowe kredyty deweloperskie na realizację nowych inwestycji.

Zarząd na bieżąco analizuje istniejącą strukturę finansowania Grupy oraz planuje przyszłe działania, które mają pozwolić na dalszy rozwój Grupy z jednoczesnym zapewnieniem jej płynności finansowej.

17.3 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.

17.4 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik

Brak

18. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ARCHICOM S.A. I GRUPY ARCHICOM

CZYNNIKI POZYTYWNE WPŁYWAJĄCE NA RYNEK MIESZKANIOWY W 2018 ROKU

- Najwyższy od 2007 roku wzrost PKB w Polsce, który w 2018 roku osiągnął wartość 5,1% (GUS).
- Wciąż niski poziom stopy referencyjnej, która utrzymuje się od marca 2015 roku na niezmiennym poziomie 1,5%. Zakłada się, iż stopy procentowe zostaną zachowane w niezmiennym kształcie przynajmniej do końca 2019 roku. Brak zmiany zachęca zarówno do zaciągania kredytu hipotecznego, jak i sprawia, iż zakup nieruchomości w celach inwestycyjnych jest o wiele bardziej opłacalny – zwrot z kapitału zainwestowanego w zakup nieruchomości na wynajem jest zdecydowanie wyższy niż ten który uzyskaliby się z inwestycji w obligacje lub lokaty bankowe (Emmerson).
- Zakup mieszkań w celach inwestycyjnych (szczególnie mieszkań małowartościowych) jest wyjątkowo korzystny ze względu na wciąż znaczny napływ studentów oraz pracowników zagranicznych do dużych aglomeracji. Sprzyja to bezpośrednio rozwojowi najmu. Zgodnie z danymi NBP średnia stawka transakcyjna najmu 1 mkw. mieszkania na rynku wtórnym rośnie nieprzerwanie od końca 2014 roku (NBP).
- Równolegle dalej maleje natomiast stopa bezrobocia rejestrowanego, która w 2018 roku wyniosła średnio 6,1% względem 7,3% w poprzednim roku. Wzrasta również przeciętne wynagrodzenie – w IV kw. 2018 roku wyniosło ono 4 863 zł, co stanowi wzrost na poziomie 7,7% r/r. Wzrost ten przekłada się bezpośrednio na poprawę sytuacji finansowej gospodarstw domowych (GUS).
- Uruchomienie projektu rządowego 500+ zwiększa optymizm zakupowy pomimo, iż przychody z niego nie są bezpośrednio wliczane przez instytucje finansowe do zdolności kredytowej. Jak zanotowano w ostatnim badaniu Wskaźnik Optymizmu Konsumentów wzrósł w relacji do poprzednich miesięcy o 0,64 pkt i osiągnął wartość 107,6 (w skali od 100 – 200 punktów). Wynika z tego, iż Polacy są spokojniejsi o swoją przyszłość i skłonni do podejmowania decyzji zakupowych (Instytut Badawczy IPSOS).
- nowo wprowadzone oferty deweloperów z roku na rok są jeszcze lepiej dostosowane do wymogów rynkowych oraz potrzeb mieszkańców, należy też wspomnieć, że część z nowych inwestycji to kolejne etapy osiedli o ugruntowanej pozycji wśród kupujących. 80 % oferty na rynku wrocławskim to lokale wprowadzone do sprzedaży w terminie ostatnich dwunastu miesięcy. Tego typu rozwiązania pozwalają projektować kolejne etapy osiedli z uwzględnieniem bieżących potrzeb kupujących.





CZYNNIKI NEGATYWNIE WPŁYWAJĄCE NA RYNEK MIESZKANIOWY W 2018 ROKU.:

- Wzrost kosztów zakupu gruntów oraz problem z ich dostępnością, który zmusza część deweloperów do poszukiwania „trudnych terenów”, np. przemysłowych, ulokowanych w pobliżu torów kolejowych bądź takich gdzie wymagana jest wcześniejsza rozbiórka budynku. Tego typu grunty zwiększają koszt inwestycji, który przerzucany może być w całości lub części na klienta (Emmerson).
- Problem z zakontraktowaniem wykonawców, ze względu na rosnące ceny materiałów budowlanych oraz wzrost cen wykonawstwa (Emmerson).
- Trend wzrostowy cen sprzedaży mieszkań spowodowany zarówno przez wzrost cen materiałów, jak i problem z uzyskaniem atrakcyjnych gruntów, który oddziałuje bezpośrednio na poziom sprzedaży – klienci odwlekają swoje decyzje zakupowe w czasie. Rok do roku spadek ilości sprzedanych lokali w Polsce wyniósł 11%, podczas gdy zgodnie z danymi pochodzącymi z REAS/JLL wzrost cen w IV kw. 2018r. w 6 największych aglomeracjach zamknął się w przedziale od 8,1% w Łodzi r/r do 13,3% w Warszawie r/r (REAS/JLL).

RYNEK MIESZKANIOWY WE WROCŁAWIU

Wrocław stale rozwija się urbanistycznie. Co roku pojawiają się nowe nieruchomości zarówno w sferze mieszkaniowej, jak i tej przeznaczonej do celów publicznych. Zgodnie z informacjami z portalu rynekpierwotny.pl miasto znalazło się na drugim miejscu w Polsce w autorskim rankingu najlepszych warunków mieszkaniowych.

Dodatkowo miasto, ze względu na napływ studentów oraz pracowników zagranicznych staje się coraz bardziej atrakcyjne dla osób szukających mieszkań inwestycyjnych. Szacuje się, iż już 10% ludności we Wrocławiu to osoby na emigracji zarobkowej z Ukrainy (Bankier.pl)

Miasto również odnotowuje coraz niższą stopę bezrobocia – w 2018 roku osiągnęła ona wartość 1,8% - co oznacza spadek o 0,3 p.p. względem poprzedniego roku. Ponadto przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw wzrosło w grudniu 2018 roku do poziomu 5 516 zł (wzrost o 6% r/r) i pierwszy raz przekroczyło granicę 5,5 tys. złotych (GUS).

Rynek deweloperski w 2018 roku we Wrocławiu charakteryzował się naprzemiennymi wahaniami wielkości oferty mieszkaniowej. Po spadku zarejestrowanym z końcem września ubiegłego roku, w trakcie kolejnych trzech miesięcy liczba dostępnych lokali zwiększyła się łącznie o 546 jednostek (korekta o +7,8% kw/kw). Na koniec grudnia podaż miasta liczyła zatem 7 540 mieszkań – był to najwyższy kwartalny poziom oferty minionego roku. W odróżnieniu do wahań poziomu całej podaży liczba lokali gotowych do odbioru pozostała na stabilnym poziomie. Z końcem grudnia ubiegłego roku we Wrocławiu dostępnych było 480 takich mieszkań, co stanowiło 6% podaży całego miasta, wobec 9% przed rokiem i 15% przed dwoma laty w analogicznym okresie. Wyniki te potwierdzają obecną sytuację rynkową, gdzie powszechny stał się zakup mieszkań jeszcze w trakcie ich budowy lub nawet na etapie przygotowań, w związku z czym po zakończeniu prac większość ukończonych lokali nie jest już dostępna (Emmerson).

W IV kw. 2018 r. średnia cena mieszkań we Wrocławiu wyniosła 7 354 zł/mkw. i wpisała się tym samym w panujący od przeszło roku trend wzrostowy. Zgodnie z danymi REAS/JLL na koniec IV kwartału średnia cena mieszkań w ofercie wzrosła o 11,9% r/r. Tak znaczący wzrost przeciętnej ceny na rynku znalazł swoje odbicie w malejącej sprzedaży. W stolicy Dolnego Śląska wolumen sprzedanych mieszkań w IV kw. odnotował ujemną korektę na poziomie 26,1% r/r. ale pozostał powyżej granicy 2 tysięcy jednostek. Tym samym czwarty kwartał zamknął się poziomem sprzedaży analogicznym do tego, z końca 2015 roku (Emmerson & REAS/JLL).

PROGNOZY POPYTU NA 2019 ROK

Wysokość popytu w przyszłym roku związana będzie mocno z wielkością oferty, na którą oddziaływać będzie mnoga ilość czynników. Na wielkość oferty między innymi wpływać będą zarówno korzystne, jak i niekorzystne zmiany legislacyjne:

- jedną z nich jest perspektywa utworzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, który powstać może po wejściu w życie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Projekt ustawy wskazuje, iż deweloper będzie zobowiązany do odprowadzenia składki, której rolą będzie zabezpieczenie wpłat klientów w przypadku upadłości. Problem stanowi fakt, iż składka ta ma być bezwrotna a w przypadku otwartego rachunku powierzchniowego wynosić ma aż 5%. Dodatkowo wpłaty realizowane mają być bezpośrednio po dokonanej wpłacie przez klienta a nie po zwolnieniu środków, oznacza to że całkowity koszt składki przerzucany jest wprost na dewelopera (strefainwestorów.pl).
- Dodatkowo decyzją magistratu wrocławskiego, grunty rolne, powojkowe oraz pokolejowe, które uwolnione miały być w przyszłym roku w ramach „Specustawy” nie będą dedykowane deweloperom.
- Pozytywną regulacją prawną jest natomiast uwolnienie spod rygoru ustawy dotyczącej kształtowania ustroju rolnego gruntów rolnych do powierzchni jednego hektara. Oznacza to, że rolnicy będą mogli swobodnie sprzedawać działki



i grunty, których powierzchnia będzie mniejsza niż jeden hektar. Będą mogli pozbyć się działek mało atrakcyjnych, z budynkami, których nie wykorzystują (Rzeczpospolita.pl).

Dodatkowo wielkość oferty będzie uzależniona również od dostępności siły roboczej oraz jej coraz wyższej ceny. Tego typu problemy pojawiają się głównie przy pracach wykończeniowych. Analogiczny problem istnieje również w obszarze materiałów budowlanych (pojawia się coraz większy problem na rynku z ich dostępnością oraz rosnącymi cenami). Oba te czynniki oddziaływać będą bezpośrednio na proces planowania inwestycyjnego oraz w konsekwencji przekładać się będą na wzrost cen finalnych mieszkań, co jest czynnikiem hamującym popyt.

Pozytywnym aspektem natomiast jest to, iż w zdecydowanie korzystnie na wiekość popytu wpływać będą również niskie stopy procentowe (analitycy wskazują, iż do końca 2019 nie jest przewidywane ich podniesienie). W ostatnim czasie dodatkowo widać ożywienie rynku deweloperskiego, który pozwala wysnuć hipotezę iż część konsumentów, w związku z kolejnym widmem podwyżek zdecydowało się przyspieszyć odroczone z zeszłego roku decyzje zakupowe.

RYNEK BIUROWY POLSKA

Pod koniec 2018 roku Polska znalazła się w gronie 25 najbardziej rozwiniętych światowych gospodarek. Agencja indeksowa FTSE Russell przekwalifikowała nasz kraj z „emerging markets” do „developed markets”. Dzięki tej decyzji Polska stała się jeszcze bardziej atrakcyjna dla inwestorów zagranicznych, którzy stanowią 98% wszystkich podmiotów na rynku komercyjnym.

Dodatkowo 2018 r. odznaczał się dynamicznym rozwojem gospodarczym. Cztery polskie miasta zakwalifikowały się do Top 100 Super Cities (ranking Tholons), a CEOWORLD Magazine ocenił Polskę jako drugi najlepszy kraj do inwestowania i prowadzenia biznesu.

Jak podają agencje doradcze rok 2018 dla sektora biurowego w Polsce pod względem ilości wynajętej powierzchni był rekordowy. Całkowity wolumen transakcji najmu wyniósł ponad 1,5 mln mkw. Równolegle malał również współczynnik pustostanów dla projektów biurowych (na dziewięciu największych rynkach Polski odnotował on wyraźny spadek do poziomu 8,6% wobec 10,8% na koniec 2017 r.). Rosnący popyt i niższe pustostany przełożyły się na rekordowy wynik absorpcji netto, która w 2018 r. osiągnęła poziom blisko 866 tys. mkw. Czynsze bazowe utrzymywały się na stabilnym poziomie. W Warszawie stawki za powierzchnię biurową wynosiły od 14 do 24 EUR/mkw./miesiąc, natomiast w miastach regionalnych od 10 do 16,5 EUR/mkw./miesiąc.

RYNEK BIUROWY WROCŁAW

W rankingu Tholons Services Globalization City Index 2018 Wrocław uplasował się na 52 pozycji wśród najlepszych lokalizacji dla sektora BPO/SSC. W 2018 r. Wrocław przekroczył magiczną liczbę 1 000 000 mkw. dostępnej powierzchni biurowej, a swoje biura otworzyli nowi inwestorzy m.in.: Schaeffler czy Smith & Nephew. Tym samym miasto plasuje się na drugiej pozycji wśród największych regionalnych rynków biurowych, po Krakowie.

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

Jak prognozuje agencja doradcza Savills w 2019 r. nadal największym popytem będą cieszyły się biura zlokalizowane w centralnych lokalizacjach, których przewagą konkurencyjną pozostaje dostęp do transportu publicznego. We Wrocławiu niemal 71% osób biorących udział w raporcie mobilności sektora nowoczesnych usług, zadeklarowało, że do pracy dojeżdża transportem zbiorowym, a 90% chce korzystać z transportu w przyszłości.

Stolica Dolnego Śląska stawia głównie na branżę usług badawczo-rozwojowych i IT. Jak podaje Związek Liderów Usług Biznesowych (ABSL) we wrocławskich centrach IT i R&D pracuje 26,5 tys. osób.

DZIAŁAŃNOŚĆ KOMERCYJNA ARCHICOM

Archicom zrealizował 5 projektów biurowych w mieście, z czego 3 zostały sprzedane polskim i zagranicznym funduszom inwestującym, a dwa znajdują się w portfelu Grupy. Spółka wykorzystując bardzo dobrą koniunkturę na rynku biurowym i rosnącą pozycję Wrocławia jako destynacji biznesowej szczególnie dla sektora nowoczesnych usług biznesowych zdecydowała się na kolejne realizacje projektów komercyjnych.

W 2018 roku Archicom kontynuował realizację kompleksu biurowego klasy A - City Forum, w centralnej części miasta, przy ul. Traugutta. Projekt zakłada budowę zespołu dwóch budynków biurowych klasy A o całkowitej powierzchni najmu ponad 24 000 mkw. W 2018 r. oba biurowce uzyskały certyfikat LEED Gold. Bieżące zaawansowanie prac jest zgodne z założonymi celami Spółki. Na dzień 31 marca 2019 roku budynek City One wynajęty został w 60 proc., a ok 30 proc. jest w trakcie finalnych negocjacji. Za projekt odpowiada autorskie biuro projektowe Doroty i Kazimierza Śródków. Generalnym wykonawcą jest Archicom Realizacja Inwestycji, a za komercjalizację odpowiada Archicom S.A. Pierwszy budynek City One zostanie przekazany pierwszemu najemcy w II kwartale 2019 r., a całość inwestycji będzie gotowa w 2020 roku.



W 2018 r. spółka oddała do użytkowania biurowiec Club House, którego całkowita powierzchnia wynosi ok. 1600 mkw. 3-kondygnacyjny budynek znajduje się przy al. Hallera, we wrocławskich Krzykach, niedaleko apartamentów Ogrody Hallera. Wszystkie lokale biurowo-usługowe zostały sprzedane. Generalnym wykonawcą obiektu jest wchodząca w skład Grupy Archicom - Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji Sp. K.

W roku 2018 Spółka kontynuowała rekonicjonalizację biurawca West House 1A. Podpisano 5 mów najmu na łączną powierzchnię poand 3000 mkw. Poziom komercjalizacji budynku na 31.12.2018 roku wynosił ok 78%.

19. CZYNNIKI RYZYKA

RYZIKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI NA OBSZARZE WROCŁAWIA

Grupa Archicom prowadzi obecnie, a także w najbliższej perspektywie zamierza kontynuować, własną działalność głównie 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. W celu dywersyfikacji geograficznej oraz dalszego rozwoju w 2017 roku zakupiono pakiet kontrolny akcji Archicom Polska SA (dawniej: mLocum SA). Grupa realizuje aktualnie kilkanaście projektów mieszkaniowych we Wrocławiu, Łodzi, Krakowie, Poznaniu oraz Trójmieście. W 2019 r. planowane jest rozpoczęcie kolejnych etapów realizowanych obecnie inwestycji oraz rozpoczęcie nowych projektów, w tym m.in. inwestycji w Krakowie, Poznaniu, Łodzi i Gdyni.

RYZIKO ZMIANY SYTUACJI RYNKOWEJ

Wyniki finansowe Grupy są uzależnione od sytuacji na rynku mieszkaniowym. Niekorzystne zmiany po stronie popytu lub podaży mieszkań mogą mieć wpływ na ceny lub wolumeny sprzedawanych przez Grupę mieszkań i tym samym wysokość wypracowanego zysku.

Wpływ na ceny nieruchomości w Polsce mają także czynniki makroekonomiczne takie jak wzrost gospodarczy, wysokość stóp procentowych czy dostępność kredytów hipotecznych, programy rządowe związane z rynkiem mieszkaniowym.

RYZIKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatnie 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 czynnikami ryzyka, w szczególności: nieuzyskaniem pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z założonymi planami, opóźnieniami w zakończeniu budowy, kosztami przewyższającymi wielkości 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 któregoś 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.

RYZIKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ KOSZTÓW BUDOWY I ZATRUDNIENIEM WYKONAWCÓW

W trakcie 2018 roku zanotowano wzrost kosztów budowy. Wynikał on zarówno ze wzrostu kosztów materiałów budowlanych jak i kosztu siły roboczej. Zmiany poziomu cen robót budowlanych ma istotny wpływ na rentowność realizowanych inwestycji deweloperskich. W efekcie, pośrednio wzrost tych kosztów może przełożyć się na obniżenie rentowności Grupy Archicom.

RYZIKO 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 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 perspektywę Grupy Archicom.

RYZIKO ZMIANY PRZEPISÓW PRAWA

Istotnym czynnikiem wpływającym na działalność gospodarczą są zmiany prawa. Jednym z czynników niepewności na tym polu jest perspektywa utworzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Obecny projekt ustawy wskazuje, iż deweloper będzie zobowiązany do odprowadzenia składki, której rolą będzie zabezpieczenie wpłat klientów w przypadku upadłości. W związku z tym, że składka ta ma być bezwrotna i będzie liczona od wartości mieszkania tj. przychodów dewelopera wprowadzenie takiego funduszu wpłynie na rentowność deweloperów i ceny mieszkań.

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYKA

Do najważniejszych ryzyk związanych z instrumentami finansowymi należą ryzyko zmiany stopy procentowej, zmiany kursu walutowego oraz ryzyko utraty płynności.

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ

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

W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej związanej zobowiązaniami dotyczącymi inwestycji w budynek biurowy Grupa zawarła kontrakty IRS szczegółowo opisane w pkt nr 6.12 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W przypadku pozostałych zobowiązań Grupa nie zabezpiecza ryzyka stopy procentowej.

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej o (+/-) 1p.p.

Wahania stopy procentowej		Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Wzrost stopy procentowej	1%	(2 484)	(1 748)	97	302
Spadek stopy procentowej	-1%	2 484	1 748	(97)	(302)

RYZIKO KURSU WALUTOWEGO

W związku z tym, że Grupa posiada część przychodów z tytułu najmu w EUR oraz koszty odsetkowe w EUR analizowana jest wrażliwość wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w zależności od wahań kursu EUR do PLN. Poniżej zaprezentowano kalkulację wzrostu lub spadku kursów EUR/PLN o 10% w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe.

Wahania kursu		Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		EUR	razem	EUR	razem
Stan na 31.12.2018					
Wzrost kursu walutowego	10%	(1 300)	(1 300)	(4 011)	(4 011)
Spadek kursu walutowego	-10%	1 300	1 300	4 011	4 011
Stan na 31.12.2017					
Wzrost kursu walutowego	10%	44	44	(4 250)	(4 250)
Spadek kursu walutowego	-10%	(44)	(44)	4 250	4 250



Ponadto ryzyko walutowe związane z uruchamianiem kredytu walutowego na finansowanie nieruchomości inwestycyjnej w budowie ograniczone jest przez zawarcie transakcji zabezpieczających typu forward.

RYZYKO UTRATY PŁYNNOŚCI

Grupa prowadzi monitoring ryzyko utraty płynności oraz jej zachwiania zarówno w krótkim jak i długim okresie. W tym celu Grupa prognozuje przychody z działalności operacyjnej, koszty zarówno zawartych jak i przyszłych kontraktów oraz przepływy z działalności finansowej.

RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Grupa stosuje określone zasady rachunkowości dla instrumentów pochodnych stanowiących zabezpieczenie przepływów pieniężnych. Zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń wymaga spełnienia przez Grupę warunków określonych w MSSF 9 dotyczących udokumentowania polityki zabezpieczeń, prawdopodobieństwa wystąpienia transakcji zabezpieczanej oraz efektywności zabezpieczenia. W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa wyznaczyła kontrakty zamiany stopy procentowej (IRS) oraz kredyt walutowy jako zabezpieczające przepływy pieniężne. Kontrakty IRS zostały zawarte przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej w związku z kosztami finansowania przez bank według zmiennej stopy procentowej. Kredyt walutowy został wyznaczony przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem walutowym w związku z prawnie wiążącymi transakcjami.

Ponadto ryzyko walutowe związane z uruchamianiem kredytu walutowego na finansowanie nieruchomości inwestycyjnej w budowie ograniczone jest przez zawarcie transakcji zabezpieczających typu forward.

Wszystkie pochodne instrumenty zabezpieczające wyceniane są w wartości godziwej. W części w jakiej dany instrument zabezpieczający stanowi efektywne zabezpieczenie, zmiana wartości godziwej instrumentu ujmowana jest w pozostałych całkowitych dochodach i kumulowana w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Nieefektywną część zabezpieczenia ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym.

20. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Brak





21. UDZIELONE I ZACIĄGNIĘTE POŻYCZKI PRZEZ ARCHICOM S.A. ORAZ GRUPĘ ARCHICOM

Wykaz pożyczek udzielonych

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Data wypłaty pożyczki	Kwota całkowita pożyczki	Kwota wypłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2018
Altona Investment Sp z o.o.		5 cze 18	5 cze 18	11 206 000,00	11 206 000,00	2 800 000,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	13 cze 18	13 cze 18	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
	Razem			12 706 000,00	12 706 000,00	4 300 000,00
Archicom Nieruchomości Sp z o.o.	Archicom sp.zoo -FIN-SK	22 mar 18	22 mar 18	300 000,00	300 000,00	0,00
	Razem			300 000,00	300 000,00	0,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	23 maj 18	23 maj 18	700 000,00	700 000,00	550 000,00
Archicom Residential sp.zoo-SKA		31 paź 18	31 paź 18	1 300 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00
	Archicom SA	11 gru 18	11 gru 18	1 200 000,00	1 200 000,00	1 200 000,00
	Razem			3 200 000,00	3 200 000,00	3 050 000,00
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Archicom sp.zoo -FIN-SK	22 mar 18	22 mar 18	200 000,00	200 000,00	100 000,00
	Razem			200 000,00	200 000,00	100 000,00
		9 kwi 18	12 kwi 18	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
Archicom FIN Sp z o.o.		5 cze 18	5 cze 18	5 500 000,00	5 500 000,00	5 500 000,00
		14 cze 18	14 cze 18	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00
		21 sie 18	21 sie 18	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
		5 paź 18	5 paź 18	2 800 000,00	2 800 000,00	2 800 000,00
		31 paź 18	31 paź 18	2 500 000,00	2 500 000,00	2 500 000,00
		29 lis 18	29 lis 18	2 500 000,00	2 500 000,00	2 500 000,00
		14 gru 18	14 gru 18	1 100 000,00	1 100 000,00	1 100 000,00
		18 gru 18	18 gru 18	2 500 000,00	2 500 000,00	2 500 000,00
	Archicom S.A.	20 gru 18	20 gru 18	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
	Razem			30 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	22 mar 18	22 mar 18	550 000,00	550 000,00	550 000,00
Archicom Marina 1 sp. z o.o.-SKA		28 gru 18	28 gru 18	4 600 000,00	4 600 000,00	4 600 000,00
	Razem			5 150 000,00	5 150 000,00	5 150 000,00
Archicom S.A.	Archicom sp.zoo -FIN-SK	2 sty 18	2 sty 18	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00





		9 sty 18	9 sty 18	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
		29 sty 18	29 sty 18	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
		21 mar 18	21 mar 18	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
		9 kwi 18	12 kwi 18	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
		5 cze 18	5 cze 18	5 500 000,00	5 500 000,00	5 500 000,00
		16 lip 18	16 lip 18	15 000 000,00	15 000 000,00	15 000 000,00
		20 lip 18	20 lip 18	4 500 000,00	4 500 000,00	4 500 000,00
		24 lip 18	24 lip 18	7 800 000,00	7 800 000,00	7 800 000,00
		27 lip 18	27 lip 18	4 800 000,00	4 800 000,00	4 800 000,00
		30 lip 18	27 lip 18	600 000,00	600 000,00	600 000,00
		21 sie 18	21 sie 18	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
		28 sie 18	28 sie 18	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00
		5 paź 18	5 paź 18	2 300 000,00	2 300 000,00	2 300 000,00
		31 paź 18	31 paź 18	3 800 000,00	3 800 000,00	3 800 000,00
		29 lis 18	29 lis 18	2 500 000,00	2 500 000,00	2 500 000,00
	Razem			71 300 000,00	71 300 000,00	71 300 000,00
		30 maj 18	30 maj 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
		17 lip 18	17 lip 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
		3 gru 18	3 gru 18	150 000,00	150 000,00	150 000,00
		14 gru 18	14 gru 18	1 400 000,00	1 400 000,00	1 400 000,00
		20 gru 18	20 gru 18	50 000,00	50 000,00	50 000,00
	AD Management sp. z o.o.	28 gru 18	28 gru 18	850 000,00	850 000,00	850 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			2 850 000,00	2 850 000,00	2 850 000,00
		29 sty 18	30 sty 18	800 000,00	800 000,00	0,00
		19 kwi 18	19 kwi 18	900 000,00	900 000,00	0,00
	Altona Investments Sp z o.o.	20 kwi 18	20 kwi 18	600 000,00	600 000,00	0,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			2 300 000,00	2 300 000,00	0,00
		16 sty 18	16 sty 18	100 000,00	100 000,00	0,00
		25 sty 18	25 sty 18	100 000,00	100 000,00	0,00
		16 lut 18	16 lut 18	100 000,00	100 000,00	0,00
		6 mar 18	6 mar 18	100 000,00	100 000,00	0,00
		16 kwi 18	16 kwi 18	90 000,00	90 000,00	0,00
		11 maj 18	11 maj 18	100 000,00	100 000,00	0,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Archicom AM sp.zoo	17 maj 18	17 maj 18	150 000,00	150 000,00	0,00





		23 maj 18	23 maj 18	100 000,00	100 000,00	0,00
		16 lip 18	16 lip 18	100 000,00	100 000,00	0,00
		18 gru 18	18 gru 18	50 000,00	50 000,00	0,00
	Razem			990 000,00	990 000,00	0,00
		23 mar 18	23 mar 18	20 000,00	20 000,00	0,00
	Archicom Residential 2 sp.zoo	7 gru 18	10 gru 18	950 000,00	950 000,00	950 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			970 000,00	970 000,00	950 000,00
		13 gru 18	13 gru 18	1 610 000,00	1 610 000,00	0,00
	Archicom Residential sp.zoo	20 gru 18	20 gru 18	8 610 000,00	8 610 000,00	0,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			8 610 000,00	8 610 000,00	0,00
	Archicom Sp z o.o. Consulting SK	20 gru 18	20 gru 18	450 000,00	450 000,00	450 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			450 000,00	450 000,00	450 000,00
		18 sty 18	18 sty 18	850 000,00	850 000,00	850 000,00
		22 mar 18	22 mar 18	900 000,00	900 000,00	900 000,00
		19 kwi 18	19 kwi 18	700 000,00	700 000,00	700 000,00
		12 cze 18	12 cze 18	100 000,00	100 000,00	100 000,00
		16 lip 18	16 lip 18	2 700 000,00	2 700 000,00	2 700 000,00
		20 lip 18	20 lip 18	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
	Archicom Byczyńska 1 Sp z o.o. (d.Archicom Byczyńska Sp.z o.o.-SK)	21 sie 18	21 sie 18	485 000,00	485 000,00	485 000,00
		25 wrz 18	25 wrz 18	1 100 000,00	1 100 000,00	1 100 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			8 335 000,00	8 335 000,00	8 335 000,00
	Archicom Dobrzykowice Park Sp z o.o. Inwestycje SKA	13 wrz 18	13 wrz 18	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			50 000,00	50 000,00	50 000,00
		16 sty 18	16 sty 18	300 000,00	300 000,00	300 000,00
		15 lut 18	18 lut 18	560 000,00	560 000,00	560 000,00
		15 mar 18	15 mar 18	450 000,00	450 000,00	450 000,00
		19 kwi 18	19 kwi 18	450 000,00	450 000,00	450 000,00
		9 maj 18	9 maj 18	1 150 000,00	1 150 000,00	1 150 000,00
		29 maj 18	29 maj 18	150 000,00	150 000,00	150 000,00
		29 maj 18	29 maj 18	150 000,00	150 000,00	150 000,00
Archicom Loft Platinum 1 Sp z o.o (d.Archicom Loft Platinum sp. z o.o. SK)		26 cze 18	26 cze 18	150 000,00	150 000,00	150 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK						





		6 lip 18	6 lip 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
		23 sie 18	23 sie 18	300 000,00	300 000,00	300 000,00
		5 wrz 18	5 wrz 18	300 000,00	300 000,00	300 000,00
		13 wrz 18	13 wrz 18	800 000,00	800 000,00	800 000,00
		5 paź 18	5 paź 18	300 000,00	300 000,00	300 000,00
		16 paź 18	16 paź 18	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
		9 lis 18	9 lis 18	50 000,00	50 000,00	50 000,00
		16 lis 18	16 lis 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
		30 lis 18	30 lis 18	500 000,00	500 000,00	500 000,00
		7 gru 18	7 gru 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
	Razem			7 210 000,00	7 210 000,00	7 210 000,00
		9 sty 18	25 sty 18	1 250 000,00	1 250 000,00	0,00
		25 sty 18	25 sty 18	2 000 000,00	2 000 000,00	0,00
		13 kwi 18	13 kwi 18	20 200 000,00	20 200 000,00	17 105 000,00
	Archicom Marina sp. z o.o.-3 SK	26 lip 18	26 lip 18	405 000,00	405 000,00	0,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			23 855 000,00	23 855 000,00	17 105 000,00
		23 sty 18	23 sty 18	600 000,00	600 000,00	0,00
		20 mar 18	20 mar 18	700 000,00	700 000,00	0,00
		17 maj 18	17 maj 18	1 500 000,00	1 500 000,00	0,00
		29 maj 18	29 maj 18	500 000,00	500 000,00	0,00
		25 wrz 18	25 wrz 18	550 000,00	550 000,00	550 000,00
		31 paź 18	31 paź 18	210 000,00	210 000,00	210 000,00
		16 lis 18	16 lis 18	50 000,00	50 000,00	50 000,00
	Archicom Nieruchomości Club House Sp z o.o.(d.Archicom Nieruchomosci Club House SK)	3 gru 18	3 gru 18	600 000,00	600 000,00	600 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			4 710 000,00	4 710 000,00	1 410 000,00
		25 sty 18	25 sty 18	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00
		23 mar 18	23 mar 18	3 700 000,00	3 700 000,00	1 483 000,00
		26 kwi 18	18 kwi 18	1 400 000,00	1 400 000,00	1 400 000,00
		24 sie 18	24 sie 18	1 200 000,00	1 200 000,00	1 200 000,00
		25 wrz 18	25 wrz 18	1 600 000,00	1 600 000,00	0,00
	Archicom Nieruchomości 2 Sp z o.o.(d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 2 SK)	11 paź 18	11 paź 18	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			10 100 000,00	10 100 000,00	6 283 000,00





		15 maj 18	15 maj 18	1 600 000,00	1 600 000,00	1 600 000,00
		14 cze 18	14 cze 18	800 000,00	800 000,00	0,00
		16 lip 18	16 lip 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
		30 lip 18	16 lip 18	750 000,00	750 000,00	750 000,00
	Archicom Nieruchomości 6 Sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 6 SK)	13 wrz 18	13 wrz 18	620 000,00	620 000,00	620 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			3 970 000,00	3 970 000,00	3 170 000,00
	Archicom RW Sp z o.o. (d.Archicom sp.zoo -RW SK)	8 mar 18	8 mar 18	4 970 000,00	4 970 000,00	0,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			4 970 000,00	4 970 000,00	0,00
		3 kwi 18	3 kwi 18	60 000,00	60 000,00	60 000,00
	Archicom SA Stabłowice SK (d.PD Stabłowice sp. z o.o. - SKA)	3 gru 18	3 gru 18	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			160 000,00	160 000,00	160 000,00
		29 mar 18	29 mar 18	70 000,00	70 000,00	70 000,00
	Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 10 SK	21 gru 18	21 gru 18	20 000,00	20 000,00	20 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			90 000,00	90 000,00	90 000,00
		6 kwi 18	6 kwi 18	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
		9 sie 18	9 sie 18	50 000,00	50 000,00	50 000,00
		30 sie 18	30 sie 18	100 000,00	100 000,00	100 000,00
	Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 11 SK	8 lis 18	8 lis 18	190 000,00	190 000,00	190 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			10 340 000,00	10 340 000,00	10 340 000,00
		18 kwi 18	18 kwi 18	350 000,00	350 000,00	50 000,00
	Archicom Nieruchomości 12 Sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 12 SK)	21 gru 18	21 gru 18	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			450 000,00	450 000,00	150 000,00
		5 cze 18	6 cze 18	20 060 000,00	20 060 000,00	20 060 000,00
		10 lip 18	10 lip 18	50 000,00	50 000,00	0,00
		27 lip 18	27 lip 18	4 150 000,00	4 150 000,00	0,00
		21 sie 18	21 sie 18	1 600 000,00	1 600 000,00	1 600 000,00
	Archicom Nieruchomości 14 sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 14 SK)	21 wrz 18	21 wrz 18	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK		11 paź 18	11 paź 18	2 750 000,00	2 750 000,00	2 750 000,00





		23 lis 18	23 lis 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
		23 lis 18	23 lis 18	1 100 000,00	1 100 000,00	1 100 000,00
	Razem			31 410 000,00	31 410 000,00	27 210 000,00
		2 sty 18	2 sty 18	4 680 000,00	4 680 000,00	0,00
		30 sty 18	30 sty 18	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00
		16 lip 18	18 lip 18	500 000,00	500 000,00	0,00
	Archicom Nieruchomości 3 Sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 3 SK)	23 sie 18	23 sie 18	2 500 000,00	2 500 000,00	0,00
		13 wrz 18	13 wrz 18	60 000,00	60 000,00	0,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			5 680 000,00	5 680 000,00	0,00
		30 maj 18	30 maj 18	40 000,00	40 000,00	0,00
	Archicom Nieruchomości 4 sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 4 SK)	17 lip 18	17 lip 18	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			90 000,00	90 000,00	50 000,00
		18 sty 18	18 sty 18	1 750 000,00	1 750 000,00	1 750 000,00
		15 lut 18	15 lut 18	1 100 000,00	1 100 000,00	1 100 000,00
		21 mar 18	21 mar 18	1 700 000,00	1 700 000,00	1 700 000,00
		24 kwi 18	24 kwi 18	1 300 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00
		22 cze 18	22 cze 18	950 000,00	950 000,00	950 000,00
		16 lip 18	16 lip 18	3 900 000,00	3 900 000,00	3 900 000,00
		21 sie 18	21 sie 18	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
		21 wrz 18	21 wrz 18	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00
		26 paź 18	26 paź 18	2 400 000,00	2 400 000,00	2 400 000,00
		27 lis 18	27 lis 18	1 300 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00
	Archicom Nieruchomości 5 Sp z o.o.(d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 5 SK)	5 gru 18	5 gru 18	320 000,00	320 000,00	320 000,00
		12 gru 18	12 gru 18	400 000,00	400 000,00	400 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			18 220 000,00	18 220 000,00	18 220 000,00
		20 mar 18	20 mar 18	800 000,00	800 000,00	0,00
	Archicom Nieruchomości 7 sp z o.o. (d. Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 7 SK)	27 lip 18	27 lip 18	1 400 000,00	1 400 000,00	1 400 000,00
		21 wrz 18	21 wrz 18	800 000,00	800 000,00	800 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			3 000 000,00	3 000 000,00	2 200 000,00
		20 lut 18	20 lut 18	100 000,00	100 000,00	100 000,00
		27 lip 18	27 lip 18	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Archicom Nieruchomości 8 Sp z o.o.(d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 8 SK)	21 gru 18	21 gru 18	100 000,00	100 000,00	100 000,00





	Razem		250 000,00	250 000,00	250 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Archicom Nieruchomości 9 sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 9 SK)	12 paź 18	12 paź 18	6 600 000,00	6 600 000,00
	Razem		6 600 000,00	6 600 000,00	6 600 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK		30 maj 18	30 maj 18	50 000,00	0,00
		5 cze 18	5 cze 18	39 000 000,00	33 100 000,00
		20 lip 18	20 lip 18	1 300 000,00	0,00
		26 paź 18	26 paź 18	550 000,00	550 000,00
		23 lis 18	23 lis 18	1 860 000,00	1 860 000,00
		13 gru 18	13 gru 18	600 000,00	600 000,00
		21 gru 18	21 gru 18	50 000,00	50 000,00
	Archicom Nieruchomości JN1 Sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości JN1 SK)	28 gru 18	28 gru 18	1 000 000,00	1 000 000,00
	Razem		44 410 000,00	44 410 000,00	37 160 000,00
		29 mar 18	29 mar 18	50 000,00	50 000,00
		21 wrz 18	21 wrz 18	50 000,00	50 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Archicom Nieruchomości JN2 Sp z o.o.(d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości JN2 SK)	21 gru 18	21 gru 18	50 000,00	50 000,00
	Razem		150 000,00	150 000,00	150 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK		27 mar 18	27 mar 18	50 000,00	50 000,00
		27 kwi 18	27 kwi 18	100 000,00	100 000,00
		7 cze 18	7 cze 18	100 000,00	100 000,00
		15 lis 18	15 lis 18	250 000,00	250 000,00
	Archicom Nieruchomości JN3 Sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości JN3 SK)	21 gru 18	21 gru 18	500 000,00	500 000,00
	Razem		1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
		30 sty 18	30 sty 18	1 000 000,00	0,00
		6 mar 18	6 mar 18	1 000 000,00	0,00
		3 kwi 18	3 kwi 18	3 000 000,00	0,00
		29 maj 18	29 maj 18	5 000 000,00	0,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK		26 lip 18	26 lip 18	3 639 833,00	3 639 833,00
		30 sie 18	30 sie 18	800 000,00	0,00
		28 sie 18	29 sie 18	2 000 000,00	0,00
	Archicom Sp z o.o.- Realizacja Inwestycji SK	2 paź 18	2 paź 18	4 500 000,00	3 000 000,00





		23 lis 18	23 lis 18	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00
		6 gru 18	6 gru 18	7 000 000,00	7 000 000,00	7 000 000,00
		18 gru 18	18 gru 18	2 050 000,00	2 050 000,00	2 050 000,00
	Razem			30 989 833,00	30 989 833,00	15 689 833,00
		11 maj 18	11 maj 18	400 000,00	400 000,00	0,00
		29 maj 18	29 maj 18	930 000,00	930 000,00	0,00
	Archicom Jagodno 5 Sp z o.o. (d.Archicom sp.zoo - Jagodno 5-SK)	11 paź 18	11 paź 18	150 000,00	150 000,00	150 000,00
		20 lis 18	20 lis 18	260 000,00	260 000,00	260 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			1 740 000,00	1 740 000,00	410 000,00
		8 lut 18	8 lut 18	870 000,00	870 000,00	0,00
		22 lut 18	22 lut 18	34 000,00	34 000,00	0,00
		22 mar 18	22 mar 18	800 000,00	800 000,00	800 000,00
		9 maj 18	9 maj 18	700 000,00	700 000,00	700 000,00
		6 lip 18	6 lip 18	550 000,00	550 000,00	550 000,00
		16 lip 18	16 lip 18	1 200 000,00	1 200 000,00	1 200 000,00
		19 lip 18	19 lip 18	50 000,00	50 000,00	0,00
		2 sie 18	2 sie 18	120 000,00	120 000,00	120 000,00
		16 sie 18	16 sie 18	150 000,00	150 000,00	150 000,00
		21 sie 18	21 sie 18	980 000,00	980 000,00	980 000,00
	Bartoszewice 1 Sp z o.o. (d.Bartoszewice z o.o. - spk)	13 wrz 18	13 wrz 18	1 400 000,00	1 400 000,00	1 400 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			6 854 000,00	6 854 000,00	5 900 000,00
	Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.	29 sty 18	29 sty 18	710 000,00	710 000,00	0,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			710 000,00	710 000,00	0,00
		24 sty 18	24 sty 18	2 700 000,00	2 700 000,00	2 700 000,00
	Space Investment Strzegomska 3 kamieńskiego Sp z o.o. (d.Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.- Kamieńskiego SK)	23 sie 18	23 sie 18	1 900 000,00	1 900 000,00	1 900 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			4 600 000,00	4 600 000,00	4 600 000,00
	Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp z o.o. (d.Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.-Otyńska SK)	5 paź 18	5 paź 18	950 000,00	950 000,00	950 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK						





				950 000,00	950 000,00	950 000,00
	Strzegomska Nowa sp. z o.o.	28 cze 18	28 cze 18	2 500 000,00	800 000,00	800 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			2 500 000,00	800 000,00	800 000,00
		16 lip 18	16 lip 18	6 900 000,00	6 900 000,00	6 900 000,00
		16 lip 18	20 lip 18	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00
	TN Stabłowice 1 Sp z o.o.(d. TN Stabłowice Sp z o.o. SK)	14 sie 18	21 sie 18	2 200 000,00	2 200 000,00	2 200 000,00
		11 paź 18	11 paź 18	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			10 200 000,00	10 200 000,00	9 200 000,00
		17 gru 18	17 gru 18	15 000 000,00	15 000 000,00	15 000 000,00
	Archicom sp z o.o.-FIN SK	17 gru 18	17 gru 18	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
	Archicom Nieruchomości 14 sp z o.o. (d.Archicom Nieruchomosci Sp z o.o. 14 SK)	17 gru 18	17 gru 18	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
Archicom Polska SA	Razem			30 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00
P 16 sp. z o.o. Inowrocławska- Sp.z o.o.	Archicom sp.z o o -FIN-SK	22 mar 18	22 mar 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
	Razem			200 000,00	200 000,00	200 000,00
Waluta pożyczki	PLN					
Termin spłaty	31.12.2022, jedynie pożyczki udzielone przez Archicom Polska SA mają termin spłaty 15.01.2020 i 30.01.2020					
Zabezpieczenie	brak					
Spłata odsetek i pożyczki	wraz ze spłatą pożyczki Pożyczkobiorca zapłaci odsetki należne za cały okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty. Pożyczkobiorca uprawniony jest do wcześniejszej spłaty kwoty pożyczki. W takim przypadku odsetki naliczone będą od dnia przekazania kwoty pożyczki do dnia jej zwrotu na konto Pożyczkodawcy.					
Oprocentowanie	Pożyczka oprocentowana jest umowną stopą procentową w wysokości - średni WIBOR 3M plus 3,50 % za okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty					



Wykaz pożyczek otrzymanych

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Data wypłaty pożyczki	Kwota całkowita pożyczki	Kwota wypłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.03.2019
Archicom sp.zoo -FIN-SK		5 cze 18	5 cze 18	11 206 000,00	11 206 000,00	2 800 000,00
	Altona Investment Sp z o.o.	13 cze 18	13 cze 18	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
	Razem			12 706 000,00	12 706 000,00	4 300 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Archicom Nieruchomości Sp z o.o.	22 mar 18	22 mar 18	300 000,00	300 000,00	0,00
	Razem			300 000,00	300 000,00	0,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Archicom Residential sp.zoo-SKA	23 maj 18	23 maj 18	700 000,00	700 000,00	550 000,00
	Razem			700 000,00	700 000,00	550 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	22 mar 18	22 mar 18	200 000,00	200 000,00	100 000,00
	Razem			200 000,00	200 000,00	100 000,00
Archicom S.A.		9 kwi 18	12 kwi 18	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
		5 cze 18	5 cze 18	5 500 000,00	5 500 000,00	5 500 000,00
		14 cze 18	14 cze 18	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00
		21 sie 18	21 sie 18	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
		5 paź 18	5 paź 18	2 800 000,00	2 800 000,00	2 800 000,00
		31 paź 18	31 paź 18	2 500 000,00	2 500 000,00	2 500 000,00
		29 lis 18	29 lis 18	2 500 000,00	2 500 000,00	2 500 000,00
		14 gru 18	14 gru 18	1 100 000,00	1 100 000,00	1 100 000,00
		18 gru 18	18 gru 18	2 500 000,00	2 500 000,00	2 500 000,00
	Archicom FIN Sp z o.o.	20 gru 18	20 gru 18	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
		31 paź 18	31 paź 18	1 300 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00
	Archicom Residential sp.zoo-SKA	11 gru 18	11 gru 18	1 200 000,00	1 200 000,00	1 200 000,00
	Razem			32 500 000,00	32 500 000,00	32 500 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Archicom Marina 1 sp. z o.o.-SKA	22 mar 18	22 mar 18	550 000,00	550 000,00	550 000,00





		28 gru 18	28 gru 18	4 600 000,00	4 600 000,00	4 600 000,00
	Razem			5 150 000,00	5 150 000,00	5 150 000,00
		17 gru 18	17 gru 18	15 000 000,00	15 000 000,00	15 000 000,00
	Archicom Polska SA	17 gru 18	17 gru 18	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			25 000 000,00	25 000 000,00	25 000 000,00
		2 sty 18	2 sty 18	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00
		9 sty 18	9 sty 18	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
		29 sty 18	29 sty 18	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
		21 mar 18	21 mar 18	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
		9 kwi 18	12 kwi 18	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
		5 cze 18	5 cze 18	5 500 000,00	5 500 000,00	5 500 000,00
		16 lip 18	16 lip 18	15 000 000,00	15 000 000,00	15 000 000,00
		20 lip 18	20 lip 18	4 500 000,00	4 500 000,00	4 500 000,00
		24 lip 18	24 lip 18	7 800 000,00	7 800 000,00	7 800 000,00
		27 lip 18	27 lip 18	4 800 000,00	4 800 000,00	4 800 000,00
		30 lip 18	27 lip 18	600 000,00	600 000,00	600 000,00
		21 sie 18	21 sie 18	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
		28 sie 18	28 sie 18	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00
		5 paź 18	5 paź 18	2 300 000,00	2 300 000,00	2 300 000,00
		31 paź 18	31 paź 18	3 800 000,00	3 800 000,00	3 800 000,00
	Archicom S.A.	29 lis 18	29 lis 18	2 500 000,00	2 500 000,00	2 500 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			71 300 000,00	71 300 000,00	71 300 000,00
		30 maj 18	30 maj 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
		17 lip 18	17 lip 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
		3 gru 18	3 gru 18	150 000,00	150 000,00	150 000,00
		14 gru 18	14 gru 18	1 400 000,00	1 400 000,00	1 400 000,00
		20 gru 18	14 gru 18	50 000,00	50 000,00	50 000,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	28 gru 18	28 gru 18	850 000,00	850 000,00	850 000,00
AD Management sp. z o.o.	Razem			2 850 000,00	2 850 000,00	2 850 000,00
		29 sty 18	30 sty 18	800 000,00	800 000,00	0,00
		19 kwi 18	19 kwi 18	900 000,00	900 000,00	0,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	20 kwi 18	20 kwi 18	600 000,00	600 000,00	0,00
Altona Investments Sp z o.o.	Razem			2 300 000,00	2 300 000,00	0,00





		16 sty 18	16 sty 18	100 000,00	100 000,00	0,00
		25 sty 18	25 sty 18	100 000,00	100 000,00	0,00
		16 lut 18	16 lut 18	100 000,00	100 000,00	0,00
		6 mar 18	6 mar 18	100 000,00	100 000,00	0,00
		16 kwi 18	16 kwi 18	90 000,00	90 000,00	0,00
		11 maj 18	11 maj 18	100 000,00	100 000,00	0,00
		17 maj 18	17 maj 18	150 000,00	150 000,00	0,00
		23 maj 18	23 maj 18	100 000,00	100 000,00	0,00
		16 lip 18	16 lip 18	100 000,00	100 000,00	0,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	18 gru 18	18 gru 18	50 000,00	50 000,00	0,00
Archicom AM sp.zoo	Razem			990 000,00	990 000,00	0,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	13 gru 18	13 gru 18	1 610 000,00	1 610 000,00	0,00
		20 gru 18	20 gru 18	8 610 000,00	8 610 000,00	0,00
Archicom Residential sp.zoo	Razem			10 220 000,00	10 220 000,00	0,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	23 mar 18	23 mar 18	20 000,00	20 000,00	0,00
		24 lip 18	24 lip 18	400 000,00	400 000,00	0,00
		7 gru 18	10 gru 18	950 000,00	950 000,00	950 000,00
Archicom Residential 2 sp.zoo	Razem			1 370 000,00	1 370 000,00	950 000,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	27 gru 18	27 gru 18	450 000,00	450 000,00	450 000,00
Archicom Sp z o.o. Consulting SK	Razem			450 000,00	450 000,00	450 000,00
		18 sty 18	18 sty 18	850 000,00	850 000,00	850 000,00
		22 mar 18	22 mar 18	900 000,00	900 000,00	900 000,00
		19 kwi 18	19 kwi 18	700 000,00	700 000,00	700 000,00
		12 cze 18	12 cze 18	100 000,00	100 000,00	100 000,00
		16 lip 18	16 lip 18	2 700 000,00	2 700 000,00	2 700 000,00
		20 lip 18	20 lip 18	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
		21 sie 18	21 sie 18	485 000,00	485 000,00	485 000,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	25 wrz 18	25 wrz 18	1 100 000,00	1 100 000,00	1 100 000,00
Archicom Byczyńska 1 Sp.z o.o.(d.Archicom Byczyńska Sp z o.o. SK)	Razem			8 335 000,00	8 335 000,00	8 335 000,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	13 wrz 18	13 wrz 18	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Archicom Dobrzykowice Park Sp z o.o.- Inwestycje SKA	Razem			50 000,00	50 000,00	50 000,00
		16 sty 18	16 sty 18	300 000,00	300 000,00	300 000,00
Archicom Loft Platinum 1 Sp z o.o.(d.Archicom Loft Platinum sp. z o.o. SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK	15 lut 18	18 lut 18	560 000,00	560 000,00	560 000,00





		15 mar 18	15 mar 18	450 000,00	450 000,00	450 000,00
		19 kwi 18	19 kwi 18	450 000,00	450 000,00	450 000,00
		9 maj 18	9 maj 18	1 150 000,00	1 150 000,00	1 150 000,00
		29 maj 18	29 maj 18	150 000,00	150 000,00	150 000,00
		29 maj 18	29 maj 18	150 000,00	150 000,00	150 000,00
		26 cze 18	26 cze 18	150 000,00	150 000,00	150 000,00
		6 lip 18	6 lip 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
		23 sie 18	23 sie 18	300 000,00	300 000,00	300 000,00
		5 wrz 18	5 wrz 18	300 000,00	300 000,00	300 000,00
		13 wrz 18	13 wrz 18	800 000,00	800 000,00	800 000,00
		5 paź 18	5 paź 18	300 000,00	300 000,00	300 000,00
		16 paź 18	16 paź 18	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
		9 lis 18	9 lis 18	50 000,00	50 000,00	50 000,00
		16 lis 18	16 lis 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
		30 lis 18	30 lis 18	500 000,00	500 000,00	500 000,00
		7 gru 18	7 gru 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
	Razem			7 210 000,00	7 210 000,00	7 210 000,00
		9 sty 18	25 sty 18	1 250 000,00	1 250 000,00	0,00
		25 sty 18	25 sty 18	2 000 000,00	2 000 000,00	0,00
		13 kwi 18	13 kwi 18	20 200 000,00	20 200 000,00	17 105 000,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	26 lip 18	26 lip 18	405 000,00	405 000,00	0
Archicom Marina sp. z o.o.-3 SK	Razem			23 855 000,00	23 855 000,00	17 105 000,00
		23 sty 18	23 sty 18	600 000,00	600 000,00	0,00
		20 mar 18	20 mar 18	700 000,00	700 000,00	0,00
		17 maj 18	17 maj 18	1 500 000,00	1 500 000,00	0,00
		29 maj 18	29 maj 18	500 000,00	500 000,00	0,00
		23 sty 18	23 sty 18	600 000,00	600 000,00	550 000,00
		20 mar 18	20 mar 18	700 000,00	700 000,00	210 000,00
		17 maj 18	17 maj 18	1 500 000,00	1 500 000,00	50 000,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	29 maj 18	29 maj 18	500 000,00	500 000,00	600 000,00
Archicom Nieruchomości Club House Sp z o.o. (d.Archicom Nieruchomosci Club Hause SK)	Razem			6 600 000,00	6 600 000,00	1 410 000,00





		25 sty 18	25 sty 18	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00
		23 mar 18	23 mar 18	3 700 000,00	3 700 000,00	1 483 000,00
		26 kwi 18	18 kwi 18	1 400 000,00	1 400 000,00	1 400 000,00
		24 sie 18	24 sie 18	1 200 000,00	1 200 000,00	1 200 000,00
		25 wrz 18	25 wrz 18	1 600 000,00	1 600 000,00	0,00
Archicom Nieruchomości 2 Sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 2 SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK	11 paź 18	11 paź 18	100 000,00	100 000,00	100 000,00
	Razem			10 100 000,00	10 100 000,00	6 283 000,00
		15 maj 18	15 maj 18	1 600 000,00	1 600 000,00	1 600 000,00
		14 cze 18	14 cze 18	800 000,00	800 000,00	0,00
		16 lip 18	16 lip 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
		30 lip 18	16 lip 18	750 000,00	750 000,00	750 000,00
		13 wrz 18	13 wrz 18	620 000,00	620 000,00	620 000,00
Archicom Nieruchomości 6 Sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 6 SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK					
	Razem			3 970 000,00	3 970 000,00	3 170 000,00
Archicom RW Sp z o.o. (d.Archicom sp.zoo -RW SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK	8 mar 18	8 mar 18	4 970 000,00	4 970 000,00	0,00
	Razem			4 970 000,00	4 970 000,00	0,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	3 kwi 18	3 kwi 18	60 000,00	60 000,00	60 000,00
		3 gru 18	3 gru 18	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Archicom SA Stabłowice SK (d.PD Stabłowice sp. z o.o. - SKA)	Razem			160 000,00	160 000,00	160 000,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	29 mar 18	29 mar 18	70 000,00	70 000,00	70 000,00
		21 gru 18	21 gru 18	20 000,00	20 000,00	20 000,00
				90 000,00	90 000,00	90 000,00
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 10 SK	Razem	6 kwi 18	6 kwi 18	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
		9 sie 18	9 sie 18	50 000,00	50 000,00	50 000,00
		30 sie 18	30 sie 18	100 000,00	100 000,00	100 000,00
		8 lis 18	8 lis 18	190 000,00	190 000,00	190 000,00
				10 340 000,00	10 340 000,00	10 340 000,00
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 11 SK	Razem	18 kwi 18	18 kwi 18	350 000,00	350 000,00	50 000,00
		21 gru 18	21 gru 18	100 000,00	100 000,00	100 000,00
				450 000,00	450 000,00	150 000,00
Archicom Nieruchomości 12 Sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 12 SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK					
Archicom Nieruchomości 14 sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 14 SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK	5 cze 18	6 cze 18	20 060 000,00	20 060 000,00	20 060 000,00
		10 lip 18	10 lip 18	50 000,00	50 000,00	0,00





		27 lip 18	27 lip 18	4 150 000,00	4 150 000,00	0,00
		21 sie 18	21 sie 18	1 600 000,00	1 600 000,00	1 600 000,00
		21 wrz 18	21 wrz 18	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
		11 paź 18	11 paź 18	2 750 000,00	2 750 000,00	2 750 000,00
		23 lis 18	23 lis 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
		23 lis 18	23 lis 18	1 100 000,00	1 100 000,00	1 100 000,00
	Archicom Polska SA	17 gru 18	17 gru 18	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
	Razem			36 410 000,00	36 410 000,00	32 210 000,00
		2 sty 18	2 sty 18	4 680 000,00	4 680 000,00	0,00
		30 sty 18	30 sty 18	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00
		16 lip 18	18 lip 18	500 000,00	500 000,00	0,00
		23 sie 18	23 sie 18	2 500 000,00	2 500 000,00	0,00
Archicom Nieruchomości 3 sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 3 SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK	13 wrz 18	13 wrz 18	60 000,00	60 000,00	0,00
	Razem			8 740 000,00	8 740 000,00	0,00
		30 maj 18	30 maj 18	40 000,00	40 000,00	0,00
Archicom Nieruchomości 4 sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 4 SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK	17 lip 18	17 lip 18	50 000,00	50 000,00	50 000,00
	Razem			90 000,00	90 000,00	50 000,00
		18 sty 18	18 sty 18	1 750 000,00	1 750 000,00	1 750 000,00
		15 lut 18	15 lut 18	1 100 000,00	1 100 000,00	1 100 000,00
		21 mar 18	21 mar 18	1 700 000,00	1 700 000,00	1 700 000,00
		24 kwi 18	24 kwi 18	1 300 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00
		16 lip 18	16 lip 18	3 900 000,00	3 900 000,00	3 900 000,00
		22 cze 18	22 cze 18	950 000,00	950 000,00	950 000,00
		21 sie 18	21 sie 18	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
		21 wrz 18	21 wrz 18	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00
		26 paź 18	26 paź 18	2 400 000,00	2 400 000,00	2 400 000,00
		27 lis 18	27 lis 18	1 300 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00
		5 gru 18	5 gru 18	320 000,00	320 000,00	320 000,00
Archicom Nieruchomości 5 sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 5 SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK	12 gru 18	12 gru 18	400 000,00	400 000,00	400 000,00
	Razem			18 220 000,00	18 220 000,00	18 220 000,00
		20 mar 18	20 mar 18	800 000,00	800 000,00	0,00
Archicom Nieruchomości 7 Sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 7 SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK	27 lip 18	27 lip 18	1 400 000,00	1 400 000,00	1 400 000,00
		21 wrz 18	21 wrz 18	800 000,00	800 000,00	800 000,00





	Razem		3 000 000,00	3 000 000,00	2 200 000,00
		20 lut 18	20 lut 18	100 000,00	100 000,00
		27 lip 18	27 lip 18	50 000,00	50 000,00
Archicom Nieruchomości 8 sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o. - Nieruchomości 8 SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK	21 gru 18	21 gru 18	100 000,00	100 000,00
	Razem		250 000,00	250 000,00	250 000,00
Archicom Nieruchomości 9 sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o. - Nieruchomości 9 SK)	Archicom Spz o.o. -FIN SK	12 paź 18	12 paź 18	6 600 000,00	6 600 000,00
	Razem		6 600 000,00	6 600 000,00	6 600 000,00
		30 maj 18	30 maj 18	50 000,00	0,00
		5 cze 18	5 cze 18	39 000 000,00	33 100 000,00
		20 lip 18	20 lip 18	1 300 000,00	0,00
		26 paź 18	26 paź 18	550 000,00	550 000,00
		23 lis 18	23 lis 18	1 860 000,00	1 860 000,00
		13 gru 18	13 gru 18	600 000,00	600 000,00
		21 gru 18	21 gru 18	50 000,00	50 000,00
Archicom Nieruchomości JN 1 sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o. - Nieruchomości JN1 SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK	28 gru 18	28 gru 18	1 000 000,00	1 000 000,00
	Razem		44 410 000,00	44 410 000,00	37 160 000,00
		29 mar 18	29 mar 18	50 000,00	50 000,00
		21 wrz 18	21 wrz 18	50 000,00	50 000,00
Archicom Nieruchomości JN2 Sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o. - Nieruchomości JN2 SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK	21 gru 18	21 gru 18	50 000,00	50 000,00
	Razem		150 000,00	150 000,00	150 000,00
		27 mar 18	27 mar 18	50 000,00	50 000,00
		27 kwi 18	27 kwi 18	100 000,00	100 000,00
		7 cze 18	7 cze 18	100 000,00	100 000,00
		15 lis 18	15 lis 18	250 000,00	250 000,00
Archicom Nieruchomości JN3 Sp z o.o. (d.Archicom Sp z o.o. - Nieruchomości JN3 SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK	21 gru 18	21 gru 18	500 000,00	500 000,00
	Razem		1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
		30 sty 18	30 sty 18	1 000 000,00	0,00
		6 mar 18	6 mar 18	1 000 000,00	0,00
		3 kwi 18	3 kwi 18	3 000 000,00	0,00
		29 maj 18	29 maj 18	5 000 000,00	0,00
		26 lip 18	26 lip 18	3 639 833,00	3 639 833,00
		30 sie 18	30 sie 18	800 000,00	0,00
		28 sie 18	28 sie 18	2 000 000,00	0,00
Archicom Sp z o.o. - Realizacja Inwestycji SK	Archicom sp.zoo -FIN-SK	2 paź 18	2 paź 18	4 500 000,00	3 000 000,00





		23 lis 18	23 lis 18	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00
		6 gru 18	6 gru 18	7 000 000,00	7 000 000,00	7 000 000,00
		18 gru 18	18 gru 18	2 050 000,00	2 050 000,00	2 050 000,00
	Razem			30 989 833,00	30 989 833,00	15 689 833,00
		11 maj 18	11 maj 18	400 000,00	400 000,00	0,00
		29 maj 18	29 maj 18	930 000,00	930 000,00	0,00
		11 paź 18	11 paź 18	150 000,00	150 000,00	150 000,00
Archicom Jagodno 5 Sp z o.o. (d.Archicom sp.zoo - Jagodno 5-SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK	20 lis 18	20 lis 18	260 000,00	260 000,00	260 000,00
	Razem			1 740 000,00	1 740 000,00	410 000,00
		8 lut 18	8 lut 18	870 000,00	870 000,00	0,00
		22 lut 18	22 lut 18	34 000,00	34 000,00	0,00
		22 mar 18	22 mar 18	800 000,00	800 000,00	800 000,00
		9 maj 18	9 maj 18	700 000,00	700 000,00	700 000,00
		6 lip 18	6 lip 18	550 000,00	550 000,00	550 000,00
		16 lip 18	16 lip 18	1 200 000,00	1 200 000,00	1 200 000,00
		19 lip 18	19 lip 18	50 000,00	50 000,00	0,00
		2 sie 18	2 sie 18	120 000,00	120 000,00	120 000,00
		16 sie 18	16 sie 18	150 000,00	150 000,00	150 000,00
		21 sie 18	21 sie 18	980 000,00	980 000,00	980 000,00
Bartoszowice 1 Sp z o.o. (d.Bartoszowice z o.o. - spk)	Archicom sp.zoo -FIN-SK	13 wrz 18	13 wrz 18	1 400 000,00	1 400 000,00	1 400 000,00
	Razem			6 854 000,00	6 854 000,00	5 900 000,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	29 sty 18	30 gru 17	710 000,00	710 000,00	0,00
Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.	Razem			710 000,00	710 000,00	0,00
		24 sty 18	29 gru 17	2 700 000,00	2 700 000,00	2 700 000,00
Space Investment Strzegomska 3 kamieńskiego Sp z o.o. (d.Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.-Kamieńskiego SK)	Archicom sp.zoo -FIN-SK	23 sie 18	23 sie 18	1 900 000,00	1 900 000,00	1 900 000,00
	Razem			4 600 000,00	4 600 000,00	4 600 000,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	5 paź 18	5 paź 18	950 000,00	950 000,00	950 000,00
Space Investment Strzegomska 3 otyńska Sp z o.o. (d.Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.- Otyńska SK)	Razem			950 000,00	950 000,00	950 000,00
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Archicom sp.zoo -FIN-SK	28 cze 18	28 cze 18	2 500 000,00	800 000,00	800 000,00





				2 500 000,00	800 000,00	800 000,00
	Razem					
		16 lip 18	16 lip 18	6 900 000,00	6 900 000,00	6 900 000,00
		16 lip 18	20 lip 18	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00
		14 sie 18	21 sie 18	2 200 000,00	2 200 000,00	2 200 000,00
	Archicom sp.zoo -FIN-SK	11 paź 18	11 paź 18	100 000,00	100 000,00	100 000,00
TN stabłowice 1 Sp zo.o.(d.TN Stabłowice sp z o.o. SK)	Razem			10 200 000,00	10 200 000,00	9 200 000,00
	P 16 sp. z o.o. Inowrocławska- Sp.z o.o.	22 mar 18	22 mar 18	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Archicom sp.zoo -FIN-SK	Razem			200 000,00	200 000,00	200 000,00
Waluta pożyczki	PLN					
Termin spłaty	31.12.2022, jedynie pożyczki udzielone przez Archicom Polska SA maja termin spłaty 15.01.2020 i 30.01.2020					
Zabezpie- czenie	brak					
Splata odsetek i pożyczki	wraz ze splatą pożyczki Pożyczkobiorca zapłaci odsetki należne za cały okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty. Pożyczkobiorca uprawniony jest do wcześniejszej spłaty kwoty pożyczki. W takim przypadku odsetki naliczone będą od dnia przekazania kwoty pożyczki do dnia jej zwrotu na konto Pożyczkodawcy.					
Oprocentowanie	Pożyczka oprocentowana jest umowną stopą procentową w wysokości - średni WIBOR 3M plus 3,50 % za okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty					



22. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

Archicom S.A. stosuje zasady Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016 przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 13 października 2015 r. Uchwałą Nr 26/1413/2015.

Tekst zbioru powyższych zasad jest publicznie dostępny na stronie internetowej www.archicom.pl oraz stronie Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, pod adresem <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki>.

Jednocześnie Spółka wyjaśnia, iż w 2018 roku nie stosowała innych niż wskazane powyżej zasady dobrych praktyk w zakresie ładu korporacyjnego, w tym wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym.

W 2018 roku Grupa Archicom przestrzegała także zasad opublikowanych w Kodeksie Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper autorstwa Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Treść Kodeksu Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper dostępny jest publicznie pod adresem: <http://www.warszawa.pzfd.pl/strefa-klienta/kodeks-dobrych-praktyk>.

22.1. Informacje na temat niestosowania przez Spółkę obowiązujących Zasad Dobrych Praktyk

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

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

SPÓŁKA NIE STOSUJE POWYŻSZEJ ZASADY.

Zasada nie 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 należytym rozeznaniem,

KOMENTARZ SPÓŁKI DOTYCZĄCY SPOSOBU STOSOWANIA POWYŻSZEJ ZASADY.

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

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

KOMENTARZ SPÓŁKI DOTYCZĄCY SPOSOBU STOSOWANIA POWYŻSZEJ ZASADY.

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

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

SPÓŁKA NIE STOSUJE POWYŻSZEJ ZASADY.

Zasada nie 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 rzetelnego wykonywania obowiązków w Spółce.



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:

- transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
- wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Zasada nie jest stosowana.

KOMENTARZ SPÓŁKI:

Zasady i rekomendacja nie 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 przekazuje uzasadnienie, chyba że w inny sposób przedstawi akcjonariuszom informacje, które zapewnią podjęcie uchwały z należyтым rozeznaniem.

KOMENTARZ SPÓŁKI DOTYCZĄCY SPOSOBU STOSOWANIA POWYŻSZEJ ZASADY.

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



KONFLIKT INTERESÓW I TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady 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 jednolitej 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:

- ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

KOMENTARZ SPÓŁKI DOTYCZĄCY SPOSOBU STOSOWANIA POWYŻSZEJ ZASADY.

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



22.2. Kapitał zakładowy i akcjonariusze

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 257.422.980,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt siedem milionów czterysta dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt złotych) i dzieli się na 25.742.298 (dwadzieścia pięć milionów siedemset czterdzieści dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt osiem) akcji. Informacje na temat rodzaju, serii, liczby i wartości nominalnej akcji zawarte są w nocie 1.2 niniejszego sprawozdania. Na dzień 31 grudnia 2018 r. Archicom S.A. była kontrolowana przez DKR Investment Sp. z o.o., która posiadała 55,59 % akcji Spółki uprawniających do 63,98% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Informacja dotycząca akcjonariuszy, ze wskazaniem posiadanych przez nich akcji w kapitale zakładowym spółki Archicom S.A. oraz liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki została przedstawiona w tabeli zawartej w nocie 1.2 niniejszego sprawozdania.

22.3. Uprawnienia kontrolne

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

W 2016 roku w spółce Archicom S.A. nie było papierów wartościowych, z których wynikałyby specjalne uprawnienia kontrolne. W związku z powyższym nie wskazuje się posiadaczy takich papierów.

Jednocześnie wskazuje się, że akcje serii B1 w liczbie 6.207.502 są uprzywilejowane w ten sposób, że na każdą akcję serii B1 przypadają dwa głosy. 100% akcji serii B1 posiada akcjonariusz – spółka pod firmą DKR Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

22.3.1. OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI

Zgodnie ze Statutem Archicom SA zastawnik oraz użytkownik nie mogą wykonywać prawa głosu z akcji imiennej lub świadectwa tymczasowego, na której ustanowiono zastaw lub użytkowanie, chyba, że Zarząd Spółki wyrazi pisemną zgodę na wykonywanie prawa głosu. Akcjonariuszom – posiadaczom akcji imiennych przysługuje prawo pierwokupu zbywanych przez innych akcjonariuszy akcji imiennych. Akcjonariusz może zbyć akcje imienne Spółki osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że inni akcjonariusze nie wykonają prawa pierwokupu.

22.4. Walne zgromadzenie

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

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

Ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, ze wskazaniem porządku obrad, uprawnień przysługujących akcjonariuszom oraz projektami uchwał Spółka udostępnia na swojej stronie internetowej w zakładce raporty bieżące.

Walne Zgromadzenie jest władne do podejmowania wiążących uchwał, jeśli reprezentowane na nim jest więcej niż 30% kapitału zakładowego, o ile przepisy prawa nie wymagają większego kworum. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych na posiedzeniu, o ile przepisy prawa nie wymagają większej liczby głosów.

22.4.1. ZASADY ZMIANY STATUTU

Zmiana statutu Archicom S.A. wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy o zmianie treści statutu oraz wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

22.4.1. ZARZĄD

22.4.2.1. ZASADY POWOŁYWANIA, ODWOŁYWANIA ZARZĄDU

Zgodnie ze Statutem Spółki członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Pierwszy Zarząd jest powoływany przez Założycieli Spółki, którzy ustalają również liczbę jego członków. Kadencja Zarządu trwa 5 (pięć) lat i jest wspólna. W przypadku powołania nowego członka Zarządu w trakcie trwania kadencji, jego mandat wygoda z dniem wygaśnięcia mandatów wszystkich członków Zarządu.

Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany. Członka Zarządu może również odwołać Walne Zgromadzenie.



22.4.2.2. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

Zgodnie ze Statutem Spółki Zarząd składa się z 1 (jednego) do 7 (siedmiu) członków. Z pośród członków Zarządu mogą zostać wyłonieni Prezes Zarządu i Wiceprezesi. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.

W okresie od dnia 1 stycznia 2018r. do dnia 9 maja Zarząd Archicom SA był pięcioosobowy i składał się z Prezesa Zarządu, dwóch Wiceprezesów Zarządu oraz dwóch Członków Zarządu.

W okresie od dnia 10 maja 2018r. do dnia 28 maja Zarząd Archicom SA był siedmioosobowy i składał się z Prezesa Zarządu, trzech Wiceprezesów Zarządu oraz trzech Członków Zarządu. W okresie od dnia 29 maja 2018r. do dnia 31 grudnia 2018r. Zarząd Archicom SA był sześćosobowy i składał się z Prezesa Zarządu, dwóch Wiceprezesów Zarządu oraz trzech Członków Zarządu.

W okresie od dnia 1 stycznia 2018r. do dnia 31 grudnia 2018r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- dnia 23 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki przyjęła rezygnację Doroty Jarodskiej-Śródka z funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku jednocześnie powołując Dorotę Jarodzką-Śródka do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,

- dnia 23 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Krzysztofa Andrulewicza ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,

- dnia 25 maja 2018 roku Kazimierz Śródka złożył rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz z członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem na dzień 29 maja 2018 roku. Wykaz osób wchodzących w skład Zarządu Spółki zawarty został w nocie 3 niniejszego sprawozdania.

22.4.2.3. ZASADY DZIAŁANIA ZARZĄDU

Zarząd jest organem Spółki, działającym w oparciu o ustawę Kodeks spółek handlowych, Statut Archicom SA oraz Regulamin Zarządu. Zarząd prowadzi sprawy Spółki, reprezentuje Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, a także w postępowaniu przed sądami oraz organami i urzędami państwowymi.

Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki niezastrzeżone przepisami prawa, Statutem lub uchwałą Walnego Zgromadzenia do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

Dnia 27.06.2018 r. zmienił się dotychczasowy sposób reprezentacji Spółki. Obecnie, do składania oświadczeń w imieniu Archicom S.A. upoważnieni są dwaj Członkowie Zarządu działający łącznie lub jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.

Każdy członek Zarządu bez uprzedniej uchwały Zarządu ma prawo i obowiązek powadzenia spraw Spółki nieprzekraczających zakresu zwykłych czynności. Rada Nadzorcza może określić organizację Zarządu i zakres odpowiedzialności i kompetencji poszczególnych członków Zarządu w ramach Zarządu.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, o ile przepisy prawa nie wymagają większej liczby głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

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

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

22.4.2. RADA NADZORCZA

22.4.3.1. ZASADY POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA RADY NADZORCZEJ

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

Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 5 (pięć) lat i jest wspólna. Kadencja członków pierwszej Rady Nadzorczej trwa 3 (trzy) lata i jest wspólna.



Członek Zarządu, prokurent, likwidator, kierownik oddziału lub zakładu oraz zatrudniony w Spółce główny księgowy, radca prawny lub adwokat nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej. Powyższe ograniczenie stosuje się również do innych osób, które podlegają bezpośrednio członkowi Zarządu albo likwidatorowi oraz odpowiednio do członków Zarządu i likwidatorów spółki lub spółdzielni zależnej.

22.4.3.2. SKŁAD OSOBOWY RADY NADZORCZEJ

Zgodnie ze Statutem Spółki Rada Nadzorcza spółki publicznej składa się z 5 (pięciu) do 7 (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 5 (pięciu) członków.

W okresie od dnia 1 stycznia 2018r. do 29 maja 2018r. Rada Nadzorcza była pięcioosobowa. W okresie od dnia 30 maja 2018r. do dnia 31 grudnia 2018r. Rada Nadzorcza Archicom SA była sześćoosobowa i składała się z Przewodniczącego oraz I i II Wiceprzewodniczącego oraz trzech członków Rady Nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- dnia 30 maja 2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 24/05/2018 w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki, mocą której powołano do składu Rady Nadzorczej Spółki Kazimierza Śródkę.

Wykaz osób wchodzących w skład Rady Nadzorczej Spółki zawarty został w nocy 3 niniejszego sprawozdania.

ZASADY DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza jest organem Spółki, działającym w oparciu o ustawę Kodeks spółek handlowych, Statut Archicom SA oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swe obowiązki wyłącznie osobiście.

Rada Nadzorcza jest zwoływana w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. W wykonaniu swoich obowiązków może żądać od Zarządu i pracowników Spółki przedstawienia sprawozdań i wyjaśnień, dokonywać inspekcji majątku Spółki oraz badać jej księgi i dokumenty.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały we wszystkich sprawach, które są zastrzeżone do jej kompetencji na mocy Statutu i Kodeksu spółek handlowych. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich członków Rady Nadzorczej i obecność co najmniej połowy z nich, w tym Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów oddanych w obecności przynajmniej połowy członków Rady. Przy równej ilości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może również podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

Posiedzenia Rady Nadzorczej w 2018 odbywały się regularnie, uczestniczyli w nich członkowie Zarządu. W 2018r. Rada Nadzorcza odbyła posiedzenia w dniach 23 lutego 2018r. 23 kwietnia 2018r. i 26 października 2018r. Poza posiedzeniami Rada Nadzorcza podejmowała uchwały także poprzez oddanie głosu na piśmie oraz za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

22.4.3.3. KOMITET AUDYTU RADY NADZORCZEJ

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 13.10.2017r. został powołany Komitet Audytu, w skład którego weszli 3 (trzej) członkowie Rady Nadzorczej.

Artur Olender – Przewodniczący Komitetu Audytu

Marek Gabryjelski – członek Komitetu Audytu

Konrad Płochocki – członek Komitetu Audytu

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

Zadania Komitetu Audytu określa ustawa o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym oraz rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów



dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające decyzję Komisji 2005/909/WE.

Zasadniczym celem Komitetu Audytu jest wspieranie Rady Nadzorczej jako statutowego organu Spółki w wykonywaniu jej obowiązków kontrolnych i nadzorczych.

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

Sprawozdanie finansowe emitenta podlega badaniu, na rzecz emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badającą jego sprawozdanie finansowe zabronione usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych.

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

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

Usługami dozwolonymi które mogą być świadczone przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie w Spółce, jej podmiot powiązany bądź członka sieci do której należy dana firma są:

- usługi, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających;
- usługi:
- przeprowadzania procedur należytej staranności (due dilligence) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej,
- wydawania listów poświadczających,
- – wykonywane w związku z prospektem emisyjnym badanej jednostki, przeprowadzane zgodnie z krajowym standardem usług pokrewnych i polegające na przeprowadzaniu uzgodnionych procedur;
- usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych, zamieszczane w prospekcie emisyjnym badanej jednostki;
- badanie historycznych informacji finansowych do prospektu, o którym mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującym dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam;
- weryfikacja pakietów konsolidacyjnych;
- potwierdzanie spełnienia warunków zawartych umów kredytowych na podstawie analizy informacji finansowych pochodzących ze zbadanych przez daną firmę audytorską sprawozdań finansowych;
- usługi atestacyjne w zakresie sprawozdawczości dotyczącej ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem oraz społecznej odpowiedzialności biznesu;
- usługi polegające na ocenie zgodności informacji ujawnianych przez instytucje finansowe i firmy inwestycyjne z wymogami w zakresie ujawniania informacji dotyczących adekwatności kapitałowej oraz zmiennych składników wynagrodzeń;



- poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego spółki lub właścicieli, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.

Świadczenie powyższych usług możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Spółki, po przeprowadzeniu przez komitet audytu oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności.

Świadczenie przez biegłych rewidentów, firmy audytorskie lub członków ich sieci niektórych usług innych niż usługi badania ustawowego (usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych) na rzecz Spółki może zagrozić ich niezależności. Zakazuje się zatem świadczenia niektórych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, na rzecz Spółki, w następujących okresach:

- a) w okresie od rozpoczęcia badania danego okresu sprawozdawczego do wydania sprawozdania z badania;
- b) w roku obrotowym bezpośrednio poprzedzającym okres, o którym mowa w lit a) w odniesieniu do usług wymienionych w akapicie drugim lit. g);

Zabronione usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych oznaczają:

- a. usługi podatkowe dotyczące:
 - i. przygotowywania formularzy podatkowych;
 - ii. podatków od wynagrodzeń;
 - iii. zobowiązań celnych;
 - iv. identyfikacji dotacji publicznych i zachęt podatkowych, chyba że wsparcie biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej w odniesieniu do takich usług jest wymagane prawem;
 - v. wsparcia dotyczącego kontroli podatkowych prowadzonych przez organy podatkowe, chyba że wsparcie biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej w odniesieniu do takich kontroli jest wymagane prawem;
 - vi. obliczania podatku bezpośredniego i pośredniego oraz odroczonego podatku dochodowego;
 - vii. świadczenia doradztwa podatkowego;
- b. usługi obejmujące jakikolwiek udział w zarządzaniu lub w procesie decyzyjnym badanej jednostki;
- c. prowadzenie księgowości oraz sporządzanie dokumentacji księgowej i sprawozdań finansowych;
- d. usługi w zakresie wynagrodzeń;
- e. opracowywanie i wdrażanie procedur kontroli wewnętrznej lub procedur zarządzania ryzykiem związanych z przygotowywaniem lub kontrolowaniem informacji finansowych lub opracowywanie i wdrażanie technologicznych systemów dotyczących informacji finansowej;
- f. usługi w zakresie wyceny, w tym wyceny dokonywane w związku z usługami aktuarialnymi lub usługami wsparcia w zakresie rozwiązywania sporów prawnych;
- g. usługi prawne obejmujące:
 - i. udzielanie ogólnych porad prawnych;
 - ii. negocjowanie w imieniu badanej jednostki;
 - iii. występowanie w charakterze rzecznika w ramach rozstrzygania sporu;
- h. usługi związane z funkcją audytu wewnętrznego badanej jednostki;
- i. usługi związane z finansowaniem, strukturą kapitałową i alokacją kapitału oraz strategią inwestycyjną klienta, na rzecz którego wykonywane jest badanie, z wyjątkiem świadczenia usług atestacyjnych w związku ze sprawozdaniami finansowymi, takich jak wydawanie listów poświadczających w związku z prospektami emisyjnymi badanej jednostki;
- j. prowadzenie działań promocyjnych i prowadzenie obrotu akcjami lub udziałami badanej jednostki na rachunek własny lub gwarantowanie emisji akcji lub udziałów badanej jednostki;
- k. usługi w zakresie zasobów ludzkich w odniesieniu do:
 - i. kadry kierowniczej mogącej wywierać znaczący wpływ na przygotowywanie dokumentacji rachunkowej lub sprawozdań finansowych podlegających badaniu ustawowemu, jeżeli takie usługi



obejmują: — poszukiwanie lub dobór kandydatów na takie stanowiska, lub — przeprowadzanie kontroli referencji kandydatów na takie stanowiska;

- ii. opracowywania struktury organizacyjnej;
- iii. kontroli kosztów.

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

Zgodnie z przyjętą procedurą:

Ogłoszenie o rozpoczęciu procesu wyboru firmy audytorskiej wraz z zapytaniem ofertowym i zaproszeniem do składania ofert jest publikowane na stronie internetowej Spółki.

W procesie wyboru firmy audytorskiej mogą uczestniczyć dowolne podmioty uprawnione, pod warunkiem, że:

- a. nie narusza to przepisów art. 17 ust. 3 Rozporządzenia nr 537/2014;
- b. organizacja procedury przetargowej nie wyklucza z udziału w procedurze wyboru firm, które uzyskały mniej niż 15% swojego całkowitego wynagrodzenia z tytułu badań od jednostek zainteresowania publicznego w danym państwie Unii Europejskiej w poprzednim roku kalendarzowym, zamieszczonych w wykazie firm audytorskich, o których mowa w art. 91 Ustawy.

Badana jednostka przeprowadza ocenę ofert złożonych przez podmioty uprawnione zgodnie z kryteriami wyboru określonymi w dokumentacji przetargowej oraz przygotowuje sprawozdanie zawierające wnioski z procedury wyboru, a następnie przedstawia to sprawozdanie do zatwierdzenia Komitetowi Audytu.

W przygotowywanym przez badaną jednostkę sprawozdaniu zawierana jest ocena ofert wszystkich Oferentów uczestniczących w procesie.

Komitet Audytu przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendację dotyczącą powołania podmiotu uprawnionego.

Rekomendacja powinna zawierać:

- a. wskazanie podmiotu lub podmiotów, któremu proponuje się powierzyć badanie ustawowe;
- b. uzasadnioną preferencję wyboru danego podmiotu, któremu proponuje się powierzyć badanie;
- c. uzasadnienie dokonanej rekomendacji;
- d. oświadczenie, że rekomendacja jest wolna od wpływów stron trzecich;
- e. stwierdzenie, że Spółka nie zawarła umów zawierających klauzule, o których mowa w art. 66 ust. 5a ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- f. w sytuacji, gdy wybór nie dotyczy przedłużenia umowy o badanie sprawozdania finansowego, powinna zawierać przynajmniej dwie możliwości wyboru,

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

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2018r. do 31 grudnia 2018r. Komitet Audytu Rady Nadzorczej Archicom SA odbył cztery posiedzenia, tj. w dniach 29 marca 2018 r., 26 października 2018 r. oraz 21 grudnia 2018 r. Poza posiedzeniami Komitet Audytu Rady Nadzorczej podejmował uchwały także poprzez oddanie głosu na piśmie.

W celu realizacji swoich zadań Komitet Audytu może żądać udzielenia przez Spółkę stosownych wyjaśnień i informacji oraz przekazania dokumentów niezbędnych do wykonania przez Komitet jego zadań.



22.4.3. POLITYKA WYNAGRODZEŃ

22.4.4.1. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I KORZYŚCI CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Informacje na temat wynagrodzenia członków zarządu oraz Rady Nadzorczej Grupy Archicom zostały przedstawione w punkcie 31.3 i 31.4 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

22.4.4.2. POZAFINANSOWE SKŁADNIKI WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I KLUCZOWEJ KADRY MENEDŻERSKIEJ

Informacje na temat programu motywacyjnego, który obejmuje między innymi członków Zarządu przedstawione zostały w punkcie 15.3 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Archicom za rok 2018.

22.4.4.3. WARUNKI I WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I KORZYŚCI CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Informacje na temat wynagrodzenia członków zarządu oraz Rady Nadzorczej Grupy Archicom zostały przedstawione w punkcie 31.3 i 31.4 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

22.4.4.4. UMOWY Z CZŁONKAMI ZARZĄDU W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI, ZWOLNIENIA

Umowa z Prezesem Zarządu zawiera regulacje dotyczące zakazu konkurencji. W szczególności zapisy umowne stanowią, że w okresie 12 miesięcy po rozwiązaniu umowy Pan Krzysztof Andrulowicz objęty będzie rocznym zakazem konkurencji w zamian za jednorazową odprawę oraz wynagrodzenie wypłacane w okresie kolejnych 12 miesięcy. Wysokość poszczególnych składników uzależniona jest od okresu zatrudnienia i sposobu rozwiązania umowy. Maksymalna wysokość jednorazowo płatnej odprawy może wynieść równowartość 3-miesięcznego wynagrodzenia brutto (bez premii), a koszty wynagrodzenia płatne w miesięcznych ratach to maksymalnie 12 rat w wysokości 73,33% wynagrodzenia brutto.

Umowy zawarte z pozostałymi członkami Zarządu i Rady Nadzorczej nie przewidują rekompensat w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia.

22.4.4.5. STOSOWANIE POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI W ODNIESIENIU DO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Spółka nie stosuje szczególnie utworzonej Polityki Różnorodności w odniesieniu do Członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz kluczowych menadżerów. Powołanie poszczególnych osób na członków organów Spółki lub ich zatrudnienie na kluczowych stanowiskach zależy od decyzji właściwych organów Spółki (Walnego Zgromadzenia – w przypadku powoływania Rady Nadzorczej, Rady Nadzorczej – w przypadku powoływania Zarządu, Zarządu – w przypadku zatrudniania kluczowych menadżerów). Organy powołując lub zatrudniając daną osobę kierują się kwalifikacjami danych kandydatów. Stąd przyjęcie polityki różnorodności i jej realizacja nie zawsze będą możliwe. Spółka zapewnia przy tym, iż procedury selekcji kandydatów na stanowiska członków jej organów nie zawierają elementów, które mogłyby być uznane za dyskryminujące określone grupy osób.

22.4.4.6. AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Informację o liczbie wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów odpowiednio w podmiotach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta zaprezentowane są w punkcie 3.

22.4.4.7. POLITYKA W ZAKRESIE DZIAŁALNOŚCI SPONSORINGOWEJ, CHARYTATYWNEJ I INNEJ O ZBLIŻONYM CHARAKTERZE

Działając na rzecz społeczności lokalnej Grupa Archicom zrealizowała szereg projektów adresowanych do mieszkańców Wrocławia. W ramach sponsoringu społecznego spółka koncentruje się na wsparciu lokalnych społeczności, promocji kultury i sztuki oraz współudziale w projektach miejskich.

Grupa Archicom prowadzi działania charytatywne i społeczne w ustalonych obszarach adresując większość działań do dzieci i młodzieży oraz społeczności lokalnych. Do tej pory spółka podejmowała działania zarówno samodzielnie, jak i we współpracy z Fundacjami i Stowarzyszeniami. Wiedza, doświadczenie i znajomość potrzeb społeczności lokalnej dają Grupie możliwość optymalnego i racjonalnego podziału środków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społecznych. Deweloper doceniając potencjał miasta, w którym koncentruje się jego działalność, konsekwentnie działa na rzecz jego rozwoju, a kwestie związane



z odpowiedzialnością oraz współpracą z otoczeniem traktuje w sposób priorytetowy i długofalowy. W ramach przyjętych kierunków działań z zakresu zaangażowania społecznego decyzje o udziale w wybranych inicjatywach podejmowane są przez jednostki biznesowe w zależności od uwarunkowań lokalnych i oparciu o finansowe zasady Grupy. Inicjatywy społeczne Grupy Archicom skupiają się wokół następujących obszarów:

1. wspieranie i rozwój młodych talentów w dziedzinie architektury, sztuki, sportu,
2. wyzwalanie potencjału społecznego zwłaszcza w środowisku trudnych lub uboższych grup społecznych
3. wspieranie społeczeństwa w celu wyrównywania szans
4. uwrażliwianie społeczeństwa na kulturę i sztukę
5. promowanie wśród społeczeństwa aktywności sportowych, także w ramach realizowanych inwestycji
6. budowanie relacji z różnymi przedstawicielami społeczności, dialog na temat ważnych zagadnień branżowych, mikro- i makroekonomicznych
7. dbanie o ład architektoniczny, inicjowanie debat z mieszkańcami i magistratem, tworzenie dobrych wzorców

Grupa Archicom od 10 lat jest Partnerem nagrody kulturalnej WARTO, której Ideą jest wyróżnienie młodych, niezależnych twórców działających we Wrocławiu i na Dolnym Śląsku. Nagrody przyznawane są w 5 kategoriach (film, teatr, muzyka, literatura i sztuki wizualne). Poza cyklicznym partnerstwem Archicom funduje także dodatkową nagrodę publiczności o wartości 5 tys. zł. Uroczysta gala, która jest zwieńczeniem wydarzenia, to również okazja do integracji wrocławskiego środowiska artystycznego, biznesowego oraz przedstawicieli władz miasta. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców realizowanych inwestycji oraz sąsiadujących z nimi społeczności Grupa Archicom wpiera promowanie wybranych projektów w ramach Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego. Decyzja o wsparciu dla wybranych inicjatyw związana jest z przyjętą strategią i misją firmy. Wśród decydujących o wyborze kwestii należy wymienić:

1. podnoszenie jakości życia na osiedlu i w jego okolicy
2. kształtowanie przyjaznych i bezpiecznych miejsc zamieszkania
3. budowanie relacji pomiędzy lokalnymi społecznościami
4. wspieranie aktywnego stylu życia.

Wsparcie Archicomu dla WBO odbywa się na różnych płaszczyznach, od wsparcia komunikacyjnego na stronach internetowych spółki, kanałach social mediowych, poprzez udzielanie informacji podczas indywidualnych spotkań z klientami, po wsparcie operacyjne.

22.4.4.8. ZATRUDNIENIE

Informacje na temat zatrudnienia pracowników Grupy Archicom zostały przedstawione punkcie 6.37 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

22.4.4. PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

22.4.5.1. OBECNIE OBOWIĄZUJĄCE PROGRAMY AKCJI PRACOWNICZYCH

Zasady programu akcji pracowniczych opisano w punkcie 6.11. skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom S.A. za 2018 rok.



22.4.5.2. SYSTEM 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:

1. 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; -
2. 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;
3. 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;
4. 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 określa w formie uchwały oczekiwane dla każdego roku obrotowego objętego programem wartości wskaźników, obowiązujące wartości prezentuje poniższa tabela.

Lp.	Nazwa wskaźnika	Symbol	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1	Oczekiwana liczba mieszkań wprowadzonych do oferty	AF	901	1.954	2.591
2	Oczekiwana liczba sprzedanych mieszkań netto	Bf	830	1.189	1.739
3	Oczekiwana wysokość osiągniętego zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację (EBITDA) w tys. Zł.	Cf	49 401	48.388	97.364

23. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową

Brak

24. System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Grupa Archicom 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.

Grupa Archicom posiada własne procedury sporządzania sprawozdań finansowych, których celem jest zapewnienie kompletności i prawidłowości ujęcia wszystkich transakcji gospodarczych w danym okresie.

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



25. Audytor

W dniu 23 maja 2018 roku podpisana została umowa pomiędzy Archicom S.A. a Grant Thornton Polska Sp. z o.o. SK dotycząca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018.

Wynagrodzenie audytora Grant Thornton Polska Sp. z o.o. SK i Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. SK zrzeszonych w Grant Thornton International Ltd.

Dane w zł	2018	2017
Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom SA, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania	19 000	19 000
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania	21 300	21 300
Przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom SA	14 800	7 000
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Archicom S.A., sporządzenie raportu z przeglądu	13 000	10 000
Badanie śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom S.A., wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania	0	18 000
Badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych z Grupy Archicom	160 160	136 200
Inne usługi poświadczające	0	0
Usługi doradztwa podatkowego	nd	nd
Inne usługi (przegląd i badanie aktywów i pasywów spółek zależnych) rocznego +śródroczne sprawozdania	38 626	123 162
suma	266 886	334 662

26. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zarząd Archicom S.A. (Spółki) na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej, informuje, że firma audytorska przeprowadzająca badanie sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Archicom za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2018 roku Grant Thornton Polska Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. została wybrana zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej. W szczególności Zarząd Spółki informuje, że:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- emitent posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

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

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



Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
	Krzysztof Andrulewicz	Prezes Zarządu	
	Dorota Jarodzka-Śródka	Wiceprezes Zarządu	
	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
	Paweł Ruszczak	Członek Zarządu	
	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	