



## Pismo Zarządu Archicom Sp. z o.o.- SKA z siedzibą we Wrocławiu

### 1. Najważniejsze dokonania Archicom Sp. z o.o.-SKA w roku obrotowym 2011 oraz perspektywy rozwoju na rok 2012

Rok 2011 był dla branży deweloperskiej okresem stabilizacji wolumenu sprzedaży. Większość miast regionalnych zanotowała podobną wielkość sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym jak w 2010 roku. Ilość sprzedanych mieszkań, rozumiana jako podpisane umowy przedwstępne, na rynku wrocławskim wyniosła według analityków ok 4.000-4.200 lokali. Na stabilnym pod względem popytu rynku różnie dawali sobie radę poszczególni deweloperzy. Większe podmioty o wypracowanej pozycji rynkowej na ogół notowały lepszą dynamikę sprzedaży niż ich mniejsza konkurencja. Dodatkowo uwagę należy zwrócić na malejącą w 2011 roku ceny transakcyjne, które spadły w ciągu roku o kilka procent.

Negatywny wpływ na koniunkturę na rynku mieszkaniowym mogą mieć następujące czynniki:

- a) ryzyko nadpodaży na rynku będące wynikiem stosunkowo dużej oferty mieszkań w sprzedaży,
- b) niepewność na rynkach finansowych i ryzyko stagnacji lub recesji gospodarczej na Świecie i w Polsce,
- c) zmiany programu „Rodzina na swoim”,
- d) wprowadzenia rekomendacji przez KNF wpływających na dostępność kredytów hipotecznych przez mniej zamożnych klientów
- e) ustawa o ochronie praw klientów firm deweloperskich.

Biorąc pod uwagę, wyżej opisane czynniki ryzyka Grupa Archicom przygotowała strategię na wypadek spowolnienia na rynku mieszkaniowym.

Rok 2011 był dobrym okresem dla Spółki oraz podmiotów należących do Grupy Archicom.

1. Sprzedano większość mieszkań w projekcie Cztery pory roku Faza 4 Etap 4 i 5, co pozwoliło na uruchomienie budowy kolejnego, szóstego etapu projektu. Projekt zapewnia nabywcom funkcjonalne rozkłady mieszkań, ergonomię i ekonomikę.
2. Mocno zaawansowano budowę drugiego budynku osiedla „Ogrody Hallera”, co pozwoliło zakończyć budowę w kwietniu 2012 i rozpocząć realizację kolejnego etapu tej inwestycji. Rezydencja „Ogrody Hallera” realizowana jest z myślą o osobach szczególnie ceniących sobie jakość, przestrzeń i doskonałą lokalizację.
3. Z sukcesem realizowano budowę pierwszego we Wrocławiu projektu loftów – Lofty Platinum. Projekt charakteryzuje się elegancką architekturą, dbałością o detal i otoczenie.
4. Rozpoczęto realizację nowej, długoterminowej inwestycji – Olimpia Port. Budowa pierwszej fazy liczącej 143 mieszkania rozpoczęła się w III kwartale 2011 roku. Inwestycja jest dedykowana nabywcom zainteresowanym segmentem popularnym, w dobrej lokalizacji. Ze względu na bardzo dobre wyniki sprzedaży (68% zaawansowania), pod koniec roku wprowadzono do sprzedaży kolejną fazę inwestycji.
5. Rozpoczęto budowę drugiego budynku biurowego centrum West Forum przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu. West Forum to nowoczesny kompleks biurowy zlokalizowany w Zachodnim Centrum Biznesu, posiadający potencjał do 100 tys. m2 powierzchni biurowej.



# ARCHICOM

Sp z o.o. - S. K. A.

Grupa Archicom może pochwalić się bardzo dobrą sprzedażą. W okresie 12 miesięcy podpisano umowy przedwstępne dotyczące 311 lokali netto (umowy podpisane minus rozwiązane). Wzrost w stosunku do liczby umów zawartych jest więc dynamicznym - w 2010 roku sprzedaż wyniosła 157 lokali.

Zgodnie z przyjętą strategią, działalność Spółki koncentrowała się w roku 2011 na działalności finansowej w ramach grupy Archicom. Zysk netto wypracowany w tym okresie wyniósł 4 879 tys. zł. Na koniec roku 2011 r. kwota pożyczek udzielonych przez Archicom Sp. z o.o. SKA innym spółkom z Grupy Archicom wynosiła łącznie 300 422 tys. i była o ponad 121 734 tys. zł wyższa od sumy pożyczek otrzymanych od spółek z Grupy.

Naszym celem na 2012 jest utrzymanie pozycji jednego z największych deweloperów na rynku wrocławskim z udziałem rynkowym spółek finansowanych przez Archicom sp. z o.o. ska wynoszącym ok 8%. W osiągnięciu tego celu powinna pomóc dobrze przygotowana oferta mieszkań, w której klienci znajdą kolejne etapy inwestycji, które zyskały już uznanie nabywców i specjalistów rynku nieruchomości.

Grupa planuje jednocześnie pełnienie aktywnej roli na rynku nieruchomości komercyjnych oferując najemcą szeroką ofertę biur i powierzchni usługowych w ramach posiadanych w portfelu nieruchomości komercyjnych oraz nowobudowanego budynku biurowego West Forum IB.

Ze względu na niepewność sytuacji makroekonomicznej Spółka szczegółowo analizuje sytuację na rynku deweloperskim i finansowym podejmując kolejne decyzje inwestycyjne.

## 2. Wybrane dane finansowe

### Bilans

Wybrane dane finansowe	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Kapitał (fundusz) własny	97 037,69	92 158,79	21 970,13	23 270,66
Kapitał (fundusz) podstawowy	352,00	352,00	79,70	88,88
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	210 280,34	209 244,01	47 609,21	52 835,39
Zobowiązania długoterminowe	208 615,56	206 449,35	47 232,29	52 129,73
Zobowiązania krótkoterminowe	1 464,78	2 622,66	331,64	662,24
Aktywa trwałe	305 392,03	293 472,67	69 143,28	74 103,65
Inwestycje długoterminowe	305 180,86	293 223,93	69 095,47	74 040,84
Aktywa obrotowe	1 926,00	7 930,13	436,06	2 002,41
Należności krótkoterminowe	646,80	5 093,36	146,44	1 286,10
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	634,92	1 712,68	143,75	432,46



# ARCHICOM

Sp z o.o. - S. K. A.

## Rachunek wyników

Wybrane dane finansowe	okres od	okres od	okres od	okres od
	01.01.2011 do 31.12.2011	01.01.2010 do 31.12.2010	01.01.2011 do 31.12.2011	01.01.2010 do 31.12.2010
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1 216,20	8 231,14	275,36	2 078,41
Zysk (strata) ze sprzedaży	-80,78	4 074,87	-18,29	1 028,93
Amortyzacja	37,57	77,13	8,51	19,48
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-172,07	10 457,53	-38,96	2 640,59
Zysk (strata) brutto	4 878,90	14 441,18	1 104,62	3 646,49
Zysk (strata) netto	4 878,90	14 441,18	1 104,62	3 646,49
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 773,34	-8 343,03	854,32	-2 106,67
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9 010,56	-131 145,07	2 040,07	-33 114,93
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-13 861,67	141 773,15	-3 138,40	35 798,59
Przepływy pieniężne netto - razem	-1 077,76	283,90	-244,01	71,69

Przeliczenie kursu PLN/EUR	2011	2010
	4,4168	3,9603

**Zarząd**  
**Archicom Sp. z o.o.-SKA**

Prezes Zarządu

*Rafał Jarodźki*