



ARCHICOM



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

2016

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	4
1.4.	Oświadczenie zarządu	5
2.	ZMIANY PODSTAWOWYCH ZASAD ZARZĄDZANIA	5
3.	ORGANY ZARZĄDCZE I NADZORCZE	5
	6	
4.	CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY ARCHICOM	6
4.1.	Produkty	7
5.	WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI	13
6.	INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, KLIENTACH ORAZ ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI	15
7.	ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W TRAKCIE 2016 R.	15
8.	INFORMACJE O TRANSAKCYJACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	15
9.	ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	15
10.	UMOWY KREDYTOWE ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ ARCHICOM	16
11.	INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANÝCH W DANÝM ROKU OBROTOWÝM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM EMITENTA	17
12.	WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	17
13.	WYKUP I EMISJE NOWYCH OBLIGACJI	18
14.	POZOSTAŁE ISTOTNE ZDARZENIA	18
15.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ARBITRAŻOWE, ADMINISTRACYJNE	18
16.	SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY ARCHICOM - WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	18
17.	SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI ARCHICOM S.A. - WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA JEDNOSTKOWEGO Z SYTUACJI FINANSOWEJ	23
17.1.	Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wskazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami	24
17.2.	Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki Archicom SA i Grupy Archicom	24
17.3.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	24
18.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ARCHICOM S.A. I GRUPY ARCHICOM	25
19.	CZYNNIKI RYZYKA	34
20.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	37
21.	UDZIELONE I ZACIĄGNIĘTE POŻYCZKI PRZEZ ARCHICOM S.A. ORAZ GRUPĘ ARCHICOM	37
22.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	49
23.	UPRAWNIENIA KONTROLNE	54
24.	ZASADY ZMIANY STATUTU	55
25.	WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ	55
26.	ZATRUDNIENIE	55
27.	INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	55
28.	SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM	56
29.	AUDYTOR	56



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. 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 **232.781.310,00 zł** (słownie: dwieście trzydzieści dwa miliony siedemset osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dziesięć złotych) i dzieli się na 23.278.131 (dwadzieścia trzy miliony dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści jeden) 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 B1-06.338.702; -
- **10.801.821** (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) zwykłych akcji na okaziciela serii B2, o numerach od B2-06.338.703 do B2-17.140.523;
- **1.481.982** (jeden milion czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa) zwykłych akcji na okaziciela serii C, o numerach od C-17.140.524 do C-18.622.505;
- **1 000** (jeden tysiąc) zwykłych akcji na okaziciela serii D, o numerach od D-18.622.506 do D-18.623.505;
- **4.655.626** (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) zwykłych akcji na okaziciela serii E, o numerach od E-18.623.506 do E-23.279.131.

W roku 2016 miała miejsce zmiana wysokości kapitału zakładowego Spółki Archicom S.A. poprzez podwyższenie kapitału z kwoty 186.225.050,00 zł do kwoty 232.781.310,00 zł, tj. o kwotę 46.556.260,00 zł w drodze emisji akcji serii E w liczbie 4.655.626 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda.



Lista akcjonariuszy Archicom S.A. na dzień 31 grudnia 2016

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	61,15%	20 442 003	69,33%
	A,B2,C,D	Na okaziciela	8 026 999	34,48%	8 026 999	27,22%
	B1	Imienne	6 207 502	26,67%	12 415 004	42,11%
DKR Invest Spółka Akcyjna	B2,C	Na okaziciela	4 388 004	18,85%	4 388 004	14,88%
Aviva OFE	E (akcje w obrocie giełdowym)	Na okaziciela	2 090 000	8,98%	2 090 000	7,09%
Pozostali akcjonariusze giełdowi (poniżej 5% głosów na WZ)	E (akcje w obrocie giełdowym)	Na okaziciela	2 565 626	11,02%	2 565 626	8,70%
RAZEM:			23.278.131	100%	29.485.633	100%

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

Kapitały własne Grupy Archicom S.A. na dzień 31.12.2016 wyniosły: **374.679 tys. zł**

Kapitały własne Spółki Archicom S.A. na dzień 31.12.2016 wyniosły: **494.058 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 2016

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	0,8% bezpośrednio; 99,2% 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 sp. z o.o. – Stabłowice – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000652629	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Bartoszewice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszewice sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272968	30% bezpośrednio; 70% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.000 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 6.000 zł).
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% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 2 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000523824	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 3 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000536892	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000538826	90% bezpośrednio; 10% 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% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 6 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000610131	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).



Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 7 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612227	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 8 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000622800	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 9 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000621760	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (dawniej: Projekt 16 sp. z o.o.)	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% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641047	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 2 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000645549	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 3 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000640928	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k. (dawniej: Archicom Hallera 2 sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000646590	90% bezpośrednio; 10% 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 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	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 50.000 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% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom sp. z o.o. – Jagodno 5 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000510515	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 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 sp. z o.o. sp. k.	Wrocław	KRS: 0000514734	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
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 2 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000528526	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000539926	99,8% bezpośrednio; 0,2% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 500.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 499.000 zł).
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 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000286853	99,66% bezpośrednio; 0,34% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.949.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.939.000 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).
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. – S.K.A. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000310225	62,44% bezpośrednio; 37,56% pośrednio	Kapitał zakładowy: 3.593.200 zł. Akcjonariusze: Spółka (62,44%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (37,56%).
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 sp. z o.o. sp. k.	Wrocław	KRS: 0000514162	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 11.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 10.000 zł).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	27% bezpośrednio; 73% 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 1 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000310752	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o. sp. k. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000520209	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Archicom Residential Sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
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	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: 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	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 50.000 zł).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Kamieńskiego sp. k.	Wrocław	KRS: 0000533348	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
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	0,1% bezpośrednio; 99,9% 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 Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k. (dawniej: Archicom Studio sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000609346	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 100.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 99.000 zł).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (dawniej: „Archicom Realizacja Inwestycji” sp. z o.o.)	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%), Projekt 16 sp. z o.o. (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%), Projekt 16 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (dawniej: „Archicom Realizacja Inwestycji” sp. z o.o.) (38,62%).
Altona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 300.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. RW sp. k.	Wrocław	KRS: 0000572381	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).

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 2016 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 31.12.2016

Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu

Kazimierz Śródka – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Paweł Ruszczak – Członek Zarządu.

Rada Nadzorcza Archicom S.A.

Na dzień 31.12.2016 w skład Rady Nadzorczej.

Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Tadeusz Nawracaj – Członek Rady Nadzorczej

Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej

18 listopada 2016r. Grzegorz Zawada zrezygnował ze stanowiska członka Rady Nadzorczej.

Dnia 10.01.2017 roku Grzegorza Zawadę zastąpił na stanowisku Marek Gabryjelski

Na dzień 10 kwietnia 2017r. Rada Nadzorcza Archicom S.A.:

Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Gabryjelski - I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki - II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Tadeusz Nawracaj – Członek Rady Nadzorczej

Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej



4. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY ARCHICOM

Podstawowa działalność Archicom S.A. oraz pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy Archicom skoncentrowana jest na terenie Wrocławia, a w 2016r. zgodnie z celami emisyjnymi rozpoczęła też działalność w Krakowie. Już ponad 30 lat firma realizuje jako deweloper projekty mieszkaniowe i biurowe.

Do dziś Grupa realizuje przewagę konkurencyjną między innymi dzięki własnemu studiu projektowemu, które jest jednym z największych we Wrocławiu, jak również interdyscyplinarnemu zespołowi specjalistów kontrolującemu kompleksową obsługę procesu deweloperskiego – od przygotowania wytycznych do nowych projektów, zakupu terenów, projektowania i przygotowania inwestycji do realizacji, prowadzenia procesu budowlanego, sprawowania kontroli nad prawidłowym przebiegiem inwestycji, aż po obsługę klientów i utrzymywania z nimi relacji.

4.1. Produkty

W RAMACH SWOJEJ DZIAŁALNOŚCI GRUPA OFERUJE:

Projekty Mieszaniowe

Mieszkania znajdujące się w ofercie spółek zależnych i Grupy charakteryzują się atrakcyjną lokalizacją (dostępność oferty we wszystkich dzielnicach Wrocławia), funkcjonalnością i ustawnością, a także wysoką jakością wykonania i starannym zagospodarowaniem terenu. Zdywersyfikowana pod względem standardu i ceny oferta kierowana jest do klientów poszukujących zarówno komfortowych mieszkań jak również apartamentów. W ramach realizowanych inwestycji wielorodzinnych, Grupa oferuje także lokale usługowe na sprzedaż z przeznaczeniem na cele handlowo-usługowe.

W roku 2016 Grupa sprzedała 942 lokale, o 54% więcej niż w 2015 r. Do oferty wprowadzono 1.354 lokale, tym samym oferta wyniosła 1.431 lokali na 31 grudnia 2016 r. W I kwartale 2017 r. Grupa sprzedała 366 lokali, o 70% więcej niż w I kwartale 2016 r. Do oferty wprowadzono 139 lokali, tym samym oferta wyniosła 1206 lokali na 31 marca 2016 r. w dniu 3 kwietnia 2017 r. do oferty wprowadzono kolejne 210 lokali.

Liczba lokali wydanych także osiągnęła w 2016 r. rekordowy wynik 938 sztuk, co oznacza wzrost w stosunku do ubiegłego roku o 91%.

Sprzedaż Lokali i Oferta Sprzedaży

	Lokale Mieszkalne	Lokale Usługowe	Lokale Razem
W ofercie 31 grudnia 2015r.	1 008	15	1 023
Wprowadzone do oferty w 2016 r.	1 345	9	1 354
Sprzedane w 2016 r.	934	8	942
W ofercie 31 grudnia 2016 r.	1 419	14	1 431
Wprowadzone do oferty w I kwartale 2017 r.	137	2	139
Sprzedane w I kwartale 2017 r.	366	0	366
W ofercie 31 marca 2017 r.	1 190	16	1 206
Wprowadzone do oferty od 1 do 10 kwietnia 2017 r.	206	4	210

Projekty mieszkaniowe w realizacji na dzień 31 marca 2017r.

Inwestycja	Planowane zakończenie budowy	Planowany termin pierwszych aktów notarialnych	Ilość lokali (szt.)	Ilość lokali sprzedanych (szt.)*	% sprzedanych lokali*	W ofercie*
Olimpia Port S4 S5 S6 lokale użytkowe	zakończona	trwa	15	13	87%	2
Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2016 - LOKALE UŻYTKOWE			15	13	87%	2
Ogrody Hallera B1, B2	zakończona	trwa	126	126	100%	0
Ogrody Hallera B2 lokal użytkowy	zakończona	trwa	1	1	100%	0
Razem dla budów zakończonych w I kw.			127	127	100%	0
Olimpia Port S10 - S15	zakończona	trwa	241	241	100%	0
Olimpia Port S10 - S15 lokale użytkowe	zakończona	trwa	6	6	100%	0
Słoneczne Stabłowice Z12,a Z12b	zakończona	trwa	87	87	100%	0
Słoneczne Stabłowice Z12a lokal użytkowy	zakończona	trwa	1	0	0%	1
Cztery Pory Roku J1, J5, J6	zakończona	trwa	138	135	98%	3
Olimpia Port S16a, S17	zakończona	trwa	153	151	99%	2
Razem dla budów zakończonych w II kw.			626	620	99%	6
Słoneczne Stabłowice Z11, Z13	zakończona	trwa	88	87	99%	1
Cztery Pory Roku J2, J3, J4	zakończona	trwa	132	123	93%	9
Razem dla budów zakończonych w III kw.			220	210	95%	10

Na Krzyckiej	zakończona	trwa	91	90	99%	1
Olimpia Port S16b, S18 - S20	zakończona	trwa	116	101	87%	15
Olimpia Port S16b, S18 - S20 lokale użytkowe	zakończona	trwa	5	4	80%	1
Razem dla budów zakończonych w IV kw.			212	195	92%	17
Razem dla budów zakończonych w 2016 r. - MIESZKANIA			1 172	1 141	97%	31
Razem dla budów zakończonych w 2016 r. - LOKALE UŻYTKOWE			13	11	85%	2
Na Ustroniu B1, B2	zakończona	IV 2017	60	54	90%	6
Ogrody Hallera B3, B4, C4, C5	zakończona	IV 2017	62	50	81%	12
Razem dla budów zakończonych w I kw.			122	104	85%	18
Siena	V 2017	IV-X 2017	124	116	94%	8
Olimpia Port M8a, M9, M10	VI 2017	IX-X 2017	103	84	82%	19
Ogrody Hallera C6	VI 2017	IX 2017	16	13	81%	3
Olimpia Port M8b	VI 2017	IX-X 2017	48	28	58%	20
Olimpia Port M11	VI 2017	IX-X 2017	32	23	72%	9
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			323	264	82%	59
Spirala Czasu	VII 2017	X-XI 2017	66	64	97%	2
Spirala Czasu lokale użytkowe	VII 2017	X-XI 2017	2	0	0%	2
Róży Wiatrów R1-R3	VII 2017	XI 2017	149	81	54%	68
Olimpia Port M7	VI 2017	X 2017	48	25	52%	23
Club House	XII 2017	IV 2018	7	2	29%	5
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			272	172	63%	100
Księżno (P1,P2, P3)	XII 2017	IV 2018	152	76	50%	76
Księżno (P4)	XII 2017	V 2018	20	6	30%	14
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			172	82	48%	90
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2017 r. - MIESZKANIA			880	620	70%	260
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2017 r. - LOKALE UŻYTKOWE			9	2	22%	7
Olimpia Port M5a	I 2018	V 2018	39	18	46%	21
Olimpia Port M5b	I 2018	V 2018	64	29	45%	35
Jagodno J8, J9, J10	III 2018	VII 2018	134	61	46%	73
Słoneczne Stabłowice Z14, Z15, Z16	II 2018	VI 2018	76	40	53%	36
Olimpia Port M6	III 2018	VI -VII 2018	100	24	24%	76
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.			413	172	42%	241
River Point KM1, KM2	V 2018	IX 2018	144	49	34%	95
River Point KM1 lokal użytkowy	V 2018	IX 2018	1	0	0%	1
Olimpia Port MC	IV 2018	VII-VIII 2018	8	3	38%	5
Olimpia Port MC lokal użytkowy	IV 2018	VII-VIII 2018	1	0	0%	1
Olimpia Port M12, M14**	VI-IX 2018	X 2017 -I 2018	120	20	17%	100
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			274	72	26%	202
Forma A1**	IX 2018	I 2019	132	35	27%	97
Róży Wiatrów R4, R5**	VII 2018	XI 2018	106	17	16%	89
Jagodno J7	VII 2018	XI 2018	56	1	2%	55
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			294	53	18%	241
Słoneczne Stabłowice Z7**	X 2018	II 2019	32	0	0%	32
Młodnik**	X 2018	II 2019	138	38	28%	100
Olimpia Port M3, M4**	IX 2018	I 2019	84	1	1%	83
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			254	39	15%	215
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2018 r. MIESZKANIA			1 233	336	27%	897
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2018 r. - LOKALE UŻYTKOWE			2	0	0%	2

* stan na 31.03.2017

** rozpoczęto sprzedaż, nie rozpoczęto budowy

W roku 2016 Grupa Archicom zakończyła realizację 1.172 lokali mieszkalnych i 13 lokali usługowych. Był to wynik rekordowy w historii Archicomu. Cel Zarządu na 2017 rok to zakończenie budowy około 880 mieszkań i 9 lokali usługowych. Jednocześnie na 31.03.2017 Grupa realizuje inwestycje z terminem zakończenia 2018 – 1 233 mieszkania.

Liczba sprzedanych lokali do dnia 31 marca 2017 r.

IINWESTYCJA MIESZKANIOWA	ROK 2015	ROK 2016	Q1 2017
Ogrody Hallera	119	86	8
Ogrody Hallera B1, B2	61	26	1
Ogrody Hallera B3, B4	8	18	4
Ogrody Hallera C1, C2, C3	45	15	-
Ogrody Hallera C4, C5, C6	5	27	3
Cztery Pory Roku	87	129	40
Cztery Pory Roku J1, J5, J6	43	29	1
Cztery Pory Roku J2, J3, J4	44	67	12
Cztery Pory Roku J7, J8, J9, J10	-	33	27
Na Krzyckiej U1	29	40	4
Na Krzyckiej U1	29	40	4
Olimpia Port	227	251	94
Olimpia Port	5	1	-
Olimpia Port S10, S11	31	5	-
Olimpia Port S12, S14, S15	63	8	-
Olimpia Port S16a	38	8	-
Olimpia Port S16b	16	13	2
Olimpia Port S17	26	35	4
Olimpia Port S18	7	20	7
Olimpia Port S19, S20	24	12	3
Olimpia Port M3, M4	-	-	-
Olimpia Port M5a, MC	-	16	5
Olimpia Port M5b	-	16	14
Olimpia Port M6	-	9	14
Olimpia Port M10	8	14	2
Olimpia Port M8a	8	19	4
Olimpia Port M9	2	23	3
Olimpia Port M8b	2	18	8
Olimpia Port M7	-	16	9
Olimpia Port M11	-	16	7
Olimpia Port M12, M14	-	2	18
Róży Wiatrów	8	37	54
Róży Wiatrów R1, R2, R3	8	37	37
Róży Wiatrów R4, R5	-	-	17
Słoneczne Stabłowice	71	121	23
Słoneczne Stabłowice A,B,C	11	-	-
Słoneczne Stabłowice Z12a, Z12b	44	32	2
Słoneczne Stabłowice Z11, Z13	16	70	1
Słoneczne Stabłowice Z14, Z15, Z16	-	19	20
Na Ustroniu	10	37	6
Na Ustroniu B1, B2	10	37	6
Młodnik	-	16	22
Młodnik A, B	-	16	22
Spirala Czasu W	16	37	12

Siena Z	-	93	22
Księżno	-	45	38
Księżno P1,P2,P3,P4	-	45	38
River Point	-	40	10
River Point KM1, KM2	-	40	10
Forma	-	2	33
Forma A1, A2	-	2	33
Selenza	43	-	-
Lofty Platinum	1	-	-
MIESZKANIA	611	934	366
LOKALE UŻYTKOWE	-	8	0
RAZEM	611	942	366

Dużą rolę w sprzedaży Grupy Archicom pełnią osiedla społeczne z dodatkowymi przestrzeniami sprzyjającymi integracji i spędzaniu wolnego czasu (m.in. kluby fitness, boiska, mariny nadrzeczne, kluby mieszkańca, ścieżki rowerowe): Olimpia Port, Ogrody Hallera, Słoneczne Stabłowice i Cztery Pory Roku. Ich udział w sprzedaży 2016 roku to 62%.

Są to inwestycje wieloetapowe realizowane przez Archicom od kilku lub nawet kilkunastu lat. Istotne jest także to, że Grupa posiada kolejne etapy tych inwestycji w ofercie (ok. 550 mieszkań) oraz bank gruntów pozwalający na ich kontynuację – ok. 1.580 lokali. Tym samym potencjał sprzedażowy tych osiedli to ok. 2.130 lokali. W 2016 roku Grupa pracowała intensywnie nad akwizycją gruntów pozwalających na realizację kolejnych osiedli społecznych – przykładem takiej inwestycji będzie projekt na gruncie dawnego Browaru Mieszczańskiego z potencjałem 1.000 lokali mieszkalnych oraz 6.200 m² powierzchni usługowej.

Inwestycje mieszkaniowe kontynuowane w 2016r.

- Osiedle „Ogrody Hallera”
- Osiedle „Olimpia Port”
- Osiedle „Cztery Pory Roku”
- Osiedle „Słoneczne Stabłowice”
- Budynek „Spirala Czasu”
- Osiedle „Na Ustroniu”
- Osiedle „Róży Wiatrów”
- Budynek „Na Krzyckiej”

Inwestycje mieszkaniowe rozpoczęte w 2016r.

- Kompleks apartamentowy „River Point”
- Osiedle „Księżno”
- Osiedle „Młodnik”
- Osiedle „Forma”

Kompleks apartamentowy „River Point”

Kompleks apartamentowy w bezpośrednim sąsiedztwie Odry. Projekt przewiduje 3 budynki, w których docelowo powstanie 250 apartamentów o powierzchni do 150 mkw. Lokalizacja w ścisłym centrum Wrocławia pozwala dotrzeć do Rynku pieszo w ciągu 15 minut. W okolicy pełne zaplecze infrastrukturalne obejmujące komunikację miejską, dostęp do kultury, sklepy, restauracje. W ramach inwestycji powstanie fitness i pomieszczenie klubowe do wyłącznej dyspozycji mieszkańców. Części wspólne budynków zostaną wzbogacone o elementy sztuki. Na dachu jednego z budynków powstanie również taras widokowy, z którego obserwować będzie można panoramę Starego Miasta i rzeki. Wzdłuż Odry zrealizowany zostanie również bulwar, którym spacerem dotrzemy do terenów zielonych na Kępie Mieszczańskiej i docelowo do Centrum Wrocławia.

Osiedle „Księżno”

Nowe osiedle społeczne Archicomu na Krzykach będzie obejmować 7 kameralnych budynków, w których znajdą się 382 mieszkania. Na terenie inwestycji powstaną place zabaw, tereny do gry w piłkę, fitness i klub mieszkańca. Osiedle będzie ogrodzone, monitorowane i chronione przez 24h/dobę. Księżno będzie ogrzewane z miejskiej sieci ciepłowniczej. W pobliżu osiedla znajdują się sklepy, przychodnia i pętla tramwajowa. Projekt kwalifikuje się do wsparcia w programie MdM.

„Młodnik”

Inwestycja w pobliżu szkół i przedszkoli. W dwóch budynkach powstanie 138 mieszkań w układach 2-, 3- i 4-pokojowych z balkonami lub tarasami. Na terenie inwestycji przewidziano miejsce na grilla, plac zabaw i urządzenia do ćwiczeń na świeżym powietrzu. W pobliżu znajdują się sklepy, szpital, kina i uczelnia.

„Forma”

Nowe osiedle społeczne w północnej części Wrocławia, na którym powstanie ponad 500 mieszkań. Projekt obejmuje mieszkania 2-, 3- i 4-pokojowe z balkonami i tarasami. Inwestycja będzie wpięta w miejski system ciepłowniczy. Na osiedlu przewidziano urządzenia siłowni zewnętrznej, a także klub fitness dla mieszkańców. Pod budynkami znajdować się będą parkingi podziemne i komórki lokatorskie, a w budynkach – zamykane rowerownie. Projekt kwalifikuje się do wsparcia w programie MdM.

Projekty biurowe

Grupa Archicom jest aktywnym uczestnikiem rynku nieruchomości komercyjnych we Wrocławiu. Wolumen transakcji pozwolił uzyskać Spółce 18% udział w wrocławskim rynku sprzedaży powierzchni biurowej w latach 2005-2015. (szacunek na podstawie raportu „Nieruchomości biurowe Wrocław – podsumowanie” Knight Frank styczeń 2016).

Archicom zrealizował 5 projektów biurowych, z czego trzy biurowce zostały sprzedane polskim i zagranicznym funduszom inwestującym w nieruchomości, a dwa znajdują się w portfelu Grupy. Spółka wykorzystując bardzo dobrą sytuację na rynku deweloperskim i komercyjnym, zdecydowała się na kolejne realizacje projektów biurowych. Decyzje lokalizacyjne dotyczące nowych inwestycji są wynikiem wnikliwej analizy. Projekty komercyjne lokalizowane są na działkach dających gwarancję doskonałej ekspozycji budynków biurowych, a tym samym marek najemców. Lokalizacje projektów cechują dobra dostępność środków transportu publicznego i indywidualnego, prestiżowe otoczenie, dogodny dojazd do centrum miasta, węzłów drogowych, Dworca Głównego PKP i PKS oraz międzynarodowego lotniska. Spółka realizuje swoje obiekty zgodnie z wymogami biurowców klasy A, z uwzględnieniem wymogów proekologicznych, potwierdzonych certyfikacją LEED. Projekty są skalą i położeniem dopasowane są do aktualnego zapotrzebowania funduszy inwestycyjnych. W portfolio inwestycji zrealizowanych przez Grupę Archicom znajdują się inwestycje położone w zachodniej części miasta (w tzw. Zachodnim Obszarze Biznesu) oraz w centrum Wrocławia.

Od III kw. 2016 r. Spółka dostosowując biurowiec West House 1A do najnowszych standardów rynkowych prowadzi aktywną modernizację biurowca. Zmiany obejmują zarówno układ powierzchni: przestrzenie open space, salki spotkań z możliwością podziału ścianami mobilnymi, budki telefoniczne, pokoje relaksu, jak i najnowsze rozwiązania techniczne, które w bezpośredni sposób wpływają na poprawę komfortu pracy i dostosowują budynek do aktualnych wymogów klasy „A”. Budynek West House 1A zyskał funkcjonalne podnoszone podłogi umożliwiające przebudowę i korzystanie z instalacji teletechnicznych w trakcie użytkowania pomieszczeń oraz nowe podwieszane sufity z energooszczędnymi oprawami ledowymi. Spółka przygotowuje budynek do uzyskania zielonego certyfikatu „Breeam”. Poziom komercjalizacji budynku przekroczył 60%. Spółka planuje osiągnąć stopień komercjalizacji Budynku na poziomie 90% do końca 2017 r.

Równocześnie Spółka rozpoczęła realizację kolejnego projektu biurowego City Forum. W grudniu 2016 r. został złożony wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, obecnie realizowany jest projekt wykonawczy. City Forum to szósty projekt biurowy Archicomu, który powstaje przy skrzyżowaniu ul. Traugutta i Pułaskiego, 15 minut pieszo od wrocławskiego rynku, co zapewnia doskonałą komunikację samochodową, rowerową i publiczną – w pobliżu przebiega siedem linii tramwajowych i dziewięć autobusowych. Kompleks będzie składał się z dwóch połączonych 6 i 7-kondygnacyjnych budynków,

każdy o powierzchni najmu około 12.000 m². Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach. Budowa budynku B, który będzie realizowany jako pierwszy, rozpocznie się w czerwcu 2017r., a zakończenie prac nastąpi do końca 2018 roku. City Forum będzie nowoczesnym, energooszczędnym kompleksem biurowym klasy A z zielonym certyfikatem LEED, wyposażonym w najwyższej jakości rozwiązania techniczne obniżające koszty eksploatacyjne.

Bank gruntów Grupy Archicom SA (stan na 31.03.2017).

Inwestycja	Wprowadzenie do oferty sukcesywnie od:	Zakończenie budowy	Liczba lokali na 31 marca 2017 roku 2016 roku
Cztery Pory Roku	II kw. 2017	IV kw. 2020	550
River Point (Kępa Mieszczarska)	II kw. 2017	IV kw. 2018	106
Na Ustroniu	II kw. 2017	IV kw. 2018	135
Olimpia Port Mieszkania	II kw. 2017	IV kw. 2020	462
Olimpia Port Apartamenty	II kw. 2017	III kw. 2021	310
Słoneczne Stabłowice	II kw. 2017	IV kw. 2019	306
Kraków / Podgórze	IV kw. 2017	I kw. 2019	87
Kraków/Bieżanów Prokocim	II kw. 2017	IV kw. 2020	85
Wrocław / Kamieńskiego / Forma	III kw. 2017	III kw. 2020	390
Wrocław / Krzyki	III kw. 2017	II kw. 2021	525
Wrocław / Browar Piastowski	IV kw. 2017	IV kw. 2022	1.000
Wrocław / Księżno	II kw. 2017	IV kw. 2018	210
Razem			4166

Grunty zabezpieczone w 2016 roku

Lokalizacja	Ulica / Dzielnica	Koszt zakupu	Liczba mieszkań	GLA
Kraków	Podgórze	5,7 mln zł	87	
Wrocław	Kamieńskiego / Forma	18,0 mln zł	525	
Wrocław	Krzyki/Cztery Pory Roku	19,0 mln zł	550	
Wrocław	Browar Piastowski	36,3 mln zł	1.000	6.200
Wrocław	Krzyki	26,6 mln zł	525	
Wrocław	Centrum/City Forum	33,1 mln zł		24.000
RAZEM		138,5 mln zł	2.687	30.200

Nabycie/sprzedaż nieruchomości gruntowych

- **29 marca 2016 roku** spółka zależna Archicom S.A. zawarła umowę przedwstępną nabycia nieruchomości położonej w północnej części Wrocławia (Kamieńskiego/Psie Pole). Grunt jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Grunt pozwala na wybudowanie ok 525 lokali. Umowa ostateczna została zawarta 15 lipca 2016 roku oraz 21 października 2016r.
- **8 kwietnia 2016 roku** spółka zależna Archicom S.A. zawarła umowę warunkową nabycia nieruchomości położonej w centralnej części Wrocławia u zbiegu ulic Traugutta i Pułaskiego. Grunt jest przeznaczony pod zabudowę usługową m.in. biura i umożliwia zrealizowanie budynków biurowo-usługowych o łącznej powierzchni najmu 24.000 m². Umowa ostateczna została zawarta 16 maja 2016 roku.
- **29 kwietnia 2016 roku** spółka zależna Archicom S.A. zawarła umowę nabycia nieruchomości położonej w Krakowie przewidzianej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę mieszkaniową

- wielorodzinna. Nieruchomość zlokalizowana jest w prestiżowej dzielnicy Krakowa Podgórze i pozwala na budowę ok. 50 mieszkań.
- **20 lipca 2016 roku** Spółka zależna Archicom S.A. zawarła umowę na zakup nieruchomości gruntowej w Krakowie przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę mieszkaniową wielorodzinna. Nieruchomość gruntowa zlokalizowana jest w dzielnicy Krakowa Podgórze w sąsiedztwie nieruchomości gruntowej zakupionej przez Spółkę w 29 kwietnia. Łącznie obie działki pozwolą na realizację około 80 mieszkań.
 - **11 sierpnia 2016 roku** spółka zależna Archicom S.A. zawarła umowę przedwstępną na zakup nieruchomości gruntowej w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę mieszkaniową wielorodzinna. Nieruchomość pozwala na budowę ok. 550 mieszkań. 3 listopada 2016 r. jednostka zależna Spółki zawarła umowę przyrzeczoną na zakup tejże nieruchomości gruntowej
 - **30 sierpnia 2016 roku** Archicom SA nabyła 100% udziałów w spółce pod firmą Altona Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. Spółka Altona Investments spółka z o.o. jest właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 5,7681 ha, położonej we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej 204-220 wraz z położonymi na niej budynkami dawnego Browaru Piastowskiego. Cena nabycia udziałów spółki ustalona została na ok 36,3 mln zł. Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m.in. na zabudowę mieszkaniową wielorodzinna oraz usługową. Grupa planuje budowę na nieruchomości ok. 1.000 mieszkań i 6.200 GLA.
 - **08 listopada 2016 roku** spółka zależna Archicom S.A. zawarła umowę przedwstępną na zakup nieruchomości gruntowej w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę mieszkaniową wielorodzinna. Nieruchomość pozwala na budowę ok. 550 mieszkań.
 - **23 grudnia 2016 roku** spółka zależna Archicom S.A. zawarła umowę przedwstępną na zakup nieruchomości gruntowej w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę mieszkaniową wielorodzinna. Nieruchomość pozwala na budowę ok. 45 mieszkań. Po procesie due deilligence strony powadzą dodatkowe negocjacje dotyczące warunków prowadzenia transakcji.



5. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI

Odbiorcy Grupy Archicom

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

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 wykończeni 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.

Dostawcy Grupy Archicom

W strukturach Grupy Archicom funkcjonuje podmiot pełniący funkcje generalnego wykonawcy realizowanych projektów deweloperskich. Jednakże większość prac budowlanych zlecona jest do licznych podmiotów zewnętrznych. Grupa dywersyfikuje potencjalnego ryzyka podzlecenia usług budowlanych. W 2016 roku istotnymi dostawcami usług budowlanych dla Grupy było dziewięć firm budowlanych. 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.

W związku z opisaną dywersyfikacją dostawców usług budowlanych Grupa Archicom nie jest uzależniona od jakiegokolwiek dostawcy.

Dostawca	Udział w przychodach ze sprzedaży Grupy Archicom za 2016 rok
TULCON SA	11%
Zakład Budowlany Henryk Jaskólski	11%
AWM Budownictwo SA	11%
ALSTAL Grupa Budowlana Sp. z o.o. Sp.k.	10%
Budo - Instal Sp. z o.o.	10%
OPEX S.A.	8%
Spec Bau Polska Sp. z o.o.	6%

Wykonawcy

W 2016 roku Grupa Archicom podpisała następujące umowy dotyczące prac budowlanych na realizowanych inwestycjach deweloperskich, których wartość przekracza 20 mln zł. :

Lp.	Inwestycja	Data umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy
1	Róży Wiatrów budynki R1 R2 R3	2016-03-10	OPEX SA	realizacja budynków mieszkalnych
2	Księżno budynki P1 P2 P3 P4	2016-07-01	AWM Budownictwo SA	realizacja budynków mieszkalnych
3	Jagodno budynki J7 J8 J9	2016-08-23	BUDO-INSTAL Sp. z o.o.	realizacja budynków mieszkalnych
4	Olimpia Port budynki M5a M5b M6 MC	2016-07-20	ALSTAL Grupa Budowlana Sp. z o.o. Sp.k.	realizacja budynków mieszkalnych
5	Olimpia Port budynki M12 M14 M15	2016-11-21	Zakład Budowlany Henryk Jaskólski	realizacja budynków mieszkalnych
6	Kępa Mieszczarska budynki KM1 KM2	2016-08-30	WARBUD SA	realizacja budynków mieszkalnych

Żadna z wyżej wymienionych umów nie jest umową znaczącą tj. wartość nie przekracza 10% kapitałów własnych Archicom S.A.



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

Do dnia 31 grudnia 2016 roku Archicom S.A. oraz Grupa Archicom realizowała projekty deweloperskie we Wrocławiu.



7. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W TRAKCIE 2016 R.

W 2016 roku Archicom S.A. nie zawarła żadnej znaczącej umowy rozumianej jako umowa, której wartość przekracza 10% kapitałów własnych Archicom S.A. W trakcie 2016 roku nie były zawarte istotne umowy pomiędzy akcjonariuszami, umowy ubezpieczenia, współpracy i kooperacji.

Ważnym celem Grupy była rozbudowa banku gruntów zabezpieczającego możliwość umocnienia się Archicom SA na pozycji lidera wrocławskiego rynku mieszkaniowego oraz utrzymanie pozycji w pierwszej dziesiątce deweloperów działających w Polsce. Cel ten został zrealizowany, Grupa zabezpieczyła w 2016 r. za ok 138,5 mln zł grunty na budowę ok. 2.700 lokali oraz 30.000 GLA. Archicom cały czas prowadzi negocjacje dotyczące zakupu nowych nieruchomości gruntowych w Krakowie i Wrocławiu. W 2016 roku bank ziemi zabezpieczał budowę 4.173 mieszkań, po I kwartale 2017 roku na ponad 4118 lokali.



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

W 2016 r. wszystkie transakcje zawarte z podmiotami powiązаныmi lub spółkę od niej zależną były zawarte na warunkach rynkowych.



9. ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe zostały przygotowane zgodnie z:

Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w kształcie zatwierdzonym przez UE MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF)

Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1944r.(Dz.U.2013,poz 330 z późniejszymi zmianami) w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Format 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 1.01.2016 roku do dnia 31.12.2016 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniach z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na 31.12.2015.

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 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

Założenie kontynuacji działalności spółki oraz Grupy Archicom

Sprawozdanie finansowe Spółki Archicom SA 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.

Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

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

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



10. UMOWY KREDYTOWE ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ ARCHICOM

W 2016 roku spółki Grupy Archicom SA zawarły następujące umowy kredytowe:

1. W dniu 21 stycznia 2016 r. zawarto umowę kredytową pomiędzy Archicom Marina 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. Archicom Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Sp. K., Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RW Sp. K. a Bankiem Zachodnim WBK S.A. (Bank), na realizację trzech inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych we Wrocławiu. Kwota kredytu: 49.700.000 zł.
2. W dniu 02 września 2016 r. została zawarta umowa kredytu nieodnawialnego pomiędzy spółką Archicom Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Sp. K. a Bankiem Ochrony Środowiska SA na realizację pierwszego etapu inwestycji mieszkaniowej Księżno – budynki P1,P2,P3. Kwota kredytu: 22.709.000 zł. Jednocześnie z tą umową kredytową w dniu 02 września 2016 r., zawarta została umowa kredytu obrotowego na finansowania i refinansowanie VAT dotyczącego realizacji pierwszego etapu inwestycji mieszkaniowej Księżno – budynki P1,P2,P3. Kwota kredytu 1.500.000 zł.



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 31.12.2016 r. stan zadłużenia pośredniego i warunkowego Archicom S.A. wynosił 15,8 mln zł. Zadłużenie to wynikało z udzielonych przez Archicom S.A. poręczeń i gwarancji korporacyjnych:

Gwarancja korporacyjna udzielona przez Archicom S.A. w celu zabezpieczenia kredytu zaciągniętego przez spółkę Archicom Marina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 – spółka komandytowa (Kredytobiorca). Gwarancja dotyczy umowy kredytu zawartej 21 maja 2015 roku między Archicom Marina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 – spółka komandytowa a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. na realizację budynków S18 – S20 w projekcie Olimpia Port. Wartość gwarancji 2.889 tys. PLN.

Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IB gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. SK z zobowiązań sprzedającego. Kwota gwarancji to 2.915 tys. EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 31.12.2016 12.986 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

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 - przewidywana ilość mieszkań 2.600.
- Trzy grunty zlokalizowane w Krakowie w dzielnicach Podgórze i Bieżanów-Prokocim na łączną kwotę środków z emisji akcji ok 9,4 mln zł - przewidywana ilość mieszkań 165.

Pozostałe środki zostały wykorzystane na realizację projektów deweloperskich Olimpia Port (jeden etap) i Słoneczne Stabłowice (jeden etap).



13. WYKUP I EMISJE NOWYCH OBLIGACJI

Informacje dotyczące emisji i wykupu nowych obligacji przez Spółkę Archicom SA zostały opisane w Nocie 9.4 Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom za rok zakończony 31 grudnia 2016.



14. POZOSTAŁE ISTOTNE ZDARZENIA

Dywidendy

21 czerwca 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy z zysku netto za rok 2015 w łącznej wysokości 12.104.628,12 zł (dwanaście milionów sto cztery tysiące sześćset dwadzieścia osiem złotych 12/100) na wszystkie akcje Spółki w liczbie 23.278.131 (dwadzieścia trzy miliony dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji, tj. 0,52 zł na 1 (jedną) akcję. Dniem ustalenia prawa do dywidendy był 28 czerwca 2016 roku, a dniem wypłaty dywidendy 12 lipca 2016 roku. Jednocześnie Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok 2016 w łącznej wysokości 9.311.252,40 zł (dziewięć milionów trzysta jednaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwa złote 40/100) na wszystkie akcje Spółki w liczbie 23.278.131 (dwadzieścia trzy miliony dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji, tj. 0,40 zł na 1 (jedną) akcję. Dniem ustalenia uprawnionych do zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy był 28 czerwca 2016 roku, a dniem wypłaty zaliczki 5 lipca 2016 roku.



15. POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ARBITRAŻOWE, ADMINISTRACYJNE

Grupa Archicom ani żadna z jej spółek zależnych nie są stroną postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, których wartość jednostkowa lub łączna przekracza 10% kapitałów własnych S.A.



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

Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

DANE W TYS. ZŁ.	2016	2015	DYNAMIKA	ZMIANA
Przychody ze sprzedaży	282 267	156 584	80,3%	125 683
Przychody ze sprzedaży produktów	267 914	144 787	85,0%	123 127
Przychody ze sprzedaży usług	14 237	9 999	42,4%	4 238
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	116	1 798	-93,6%	-1 682
Koszt własny sprzedaży	203 796	105 694	92,8%	98 101
Koszt sprzedanych produktów	195 718	99 982	95,8%	95 736
Koszt sprzedanych usług	7 823	4 566	71,3%	3 257
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	255	1 146	-77,8%	-892
Zysk brutto ze sprzedaży	78 471	50 889	54,2%	27 582
Zysk (strata) na sprzedaży	51 988	34 006	52,9%	17 982
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	44 728	43 087	3,8%	1 641
Zysk (strata) brutto	43 443	44 892	-3,2%	-1 450
Zysk (strata) netto	37 312	42 779	-12,8%	-5 467

W roku 2016 Grupa Archicom sprzedała aktami notarialnymi i przekazała klientom rekordową liczbę 938 lokali (versus 490 lokali w 2015 roku), co miało wpływ na istotny wzrost przychodów ze sprzedaży, które osiągnęły w 2016 roku poziom 282,3 mln zł - wzrost o 80,3 % (125,6mln zł).

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 brutto w 2016 roku wyniósł 43,4 mln zł i był o ok 3,2% niższy niż rok wcześniej, mimo iż w roku 2015 istotny wpływ na zysk miała transakcja zbycia budynku West Forum 1B (10,7 mln zł rozpoznane w 2015 roku) oraz sprzedaż mniejszościowego pakietu udziałów w spółce posiadającej budynek biurowy RBC (4 mln zł).

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty działalności

Przychody ze sprzedaży	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	2016	2015	2016	2015
Przychody ze sprzedaży, w tym:	282 267	156 584	100,00%	100,00%
działalność deweloperska	270 170	147 140	95,70%	93,97%
działalność komercyjna	11 647	8 575	4,10%	5,48%
pozostałe przychody ze sprzedaży	450	868	0,20%	0,55%

Kluczową rolę w skonsolidowanych przychodach stanowi działalność deweloperska. Udział tego segmentu wzrósł do ponad 95%. Wzrost przychodów z działalności komercyjnej był efektem rozliczenia umowy Master Lease zawartej z nabywcą budynku West Forum 1B (transakcja sprzedaży tego budynku miała miejsce w 1 kwartale 2015 roku).

Koszty działalności operacyjnej Grupy Archicom

Koszty działalności operacyjnej w układzie rodzajowym	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	2016	2015	2016	2015
Amortyzacja	999	1 206	0,37%	0,49%
Świadczenia pracownicze	15 109	11 977	5,55%	4,85%
Zużycie materiałów i energii	4 984	5 980	1,83%	2,41%

Usługi obce	244 627	185 907	89,82%	75,21%
Podatki i opłaty	3 388	3 152	1,24%	1,28%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	255	1 146	0,09%	0,46%
Pozostałe koszty rodzajowe	2 982	37 814	1,10%	15,30%
Koszty według rodzaju razem	272 345	247 181	100,00%	100,00%
zmiana stanu produktów	-42 066	-121 915	-15,45%	-49,32%
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	230 279	125 266	84,55%	50,68%

Istotny wzrost skali działalności prowadzonej przez Grupę Archicom w 2016 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.

Koszty działalności operacyjnej w układzie kalkulacyjnym	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	2016	2015	2016	2015
Koszt sprzedanych produktów	195 718	99 982	84,99%	79,82%
Koszt sprzedanych usług	7 823	4 566	3,40%	3,65%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	255	1 146	0,11%	0,91%
Koszty sprzedaży	8 667	4 929	3,76%	3,93%
Koszty ogólnego zarządu	17 816	14 643	7,74%	11,69%
Koszty działalności operacyjnej łącznie	230 279	125 266	100,00%	100,00%

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. Ich wzrost w 2016 roku to wynik intensywnego wzrostu skali działania.

Analiza rentowności Grupy Archicom.

Wskaźniki rentowności	Formuła	2016	2015
Rentowność brutto ze sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	27,8%	32,5%
Rentowność ze sprzedaży	Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	18,4%	20 %
Rentowność EBIT	Wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży	15,8%	27,5%
Rentowność EBITDA	(Wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja)/przychody ze sprzedaży	16,2%	28,3%
Rentowność wyniku finansowego netto	Wynik finansowy netto/przychody ze sprzedaży	13,2%	27,3%

Wskaźniki rentowności osiągnięte przez Grupę w roku 2016 kształtują się na bardzo dobrych poziomach. Różnica w stosunku do roku 2015 jest wynikiem:

- Wysokich zysków generowanych w 2015 roku przez segment komercyjny. i tym samym wyjątkowo wysokiej rentowności zanotowanej w roku 2015. W 1 kwartale 2015 roku Grupa sprzedała budynek West Forum IB, zysk z tej transakcji wyniósł w 2015 roku ok 10,7 mln zł
- rozpoczętej w roku 2016 rekomercjalizacji budynku West Forum IA tym samym poniesionych kosztów związanych głównie z przygotowaniem powierzchni pod nowych najemców (4,1 mln zł)
- kosztów związanych z wnioskiem o upadłość jednego z podwykonawców (2,8 mln zł)
- wyższej efektywnej stopy podatkowej w 2016 roku.

Wskaźniki rentowności	Formuła	2016	2015
Rentowność aktywów ROA	Wynik finansowy netto/aktywa na koniec okresu	5,2%	7,9%
Rentowność kapitałów własnych ROE	Wynik finansowy netto/kapitały własne ogółem średnia na początek i koniec okresu	11,2%	16,0%

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Archicom

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)		Dynamika	Zmiana
	2016	2015	2016	2015		
Aktywa trwałe	183 606	138 849	25,69%	25,63%	32,23%	44 756
Wartości niematerialne i prawne	1 039	260	0,15%	0,05%	299,58%	779
Rzeczowe aktywa trwałe	13 293	14 473	1,86%	2,67%	-8,16%	-1 181
Nieruchomości inwestycyjne	146 574	102 921	20,51%	19,00%	42,41%	43 654
Należności i pożyczki, inne aktywa finansowe	-0	86	0,00%	0,02%	-100,00%	-86
Pozostałe aktywa trwałe	22 700	21 110	3,18%	3,90%	7,53%	1 590
Aktywa obrotowe	531 108	402 837	74,31%	74,37%	31,84%	128 272
Zapasy	417 481	354 027	58,41%	65,36%	17,92%	63 454
Należności	39 493	10 996	5,53%	2,03%	259,17%	28 497
Pożyczki, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	4	514	0,00%	0,09%	-99,16%	-510
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 824	35 565	10,19%	6,57%	104,76%	37 259
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 306	1 735	0,18%	0,32%	-24,72%	-429
RAZEM AKTYWA	714 714	541 686	100,00%	100,00%	31,94%	173 028
Kapitał własny ogółem	374 679	290 368	52,42%	53,60%	29,04%	84 310
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	374 679	290 301	52,42%	53,59%	29,07%	84 378
Udziały niedające kontroli	-0	68	0,00%	0,01%	-100,00%	-68
Zobowiązania ogółem	340 035	251 318	47,58%	46,40%	35,30%	88 718
Zobowiązania długoterminowe	128 450	81 255	17,97%	15,00%	58,08%	47 195
Zobowiązania krótkoterminowe	211 586	170 063	29,60%	31,40%	24,42%	41 523
RAZEM PASYWA	714 714	541 686	100,00%	100,00%	31,94%	173 028

Rok 2016 Grupa zamknęła skonsolidowaną sumą bilansową w wysokości 714,7 mln zł - wzrost o ok 32% w porównaniu z rokiem poprzednim.

Kluczową pozycję aktywów trwałych Grupy stanowiły nieruchomości inwestycyjne, w tym przede wszystkim budynek West Forum 1A oraz nieruchomości, na których realizowane będą kolejne inwestycje komercyjne w tym grunt pod dwa etapy kompleksu City Forum oraz kolejne etapy kompleksu West Forum.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła w 2016 roku o 32% w stosunku do roku poprzedniego i wynosiła 531,1 mln zł. Na wzrost ten wpływ miało przede wszystkim zwiększenie wartości zapasów o 63,5 mln zł w stosunku do 2015 roku. W pozycji tej 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.

Aktualny bank gruntów zapewnia Grupie możliwość stabilnej realizacji projektów mieszkaniowych w latach 2017-2019 zlokalizowanych w większości w kolejnych etapach inwestycji rozpoznawalnych na rynku i pozytywnie ocenianych przez nabywców.

Zasoby kapitałowe Grupy Archicom

Zasoby kapitałowe	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)		Dynamika	Zmiana
	2016	2015	2016	2015		
Pasywa						
Kapitał własny ogółem	374 679	290 368	52,42%	53,60%	29,04%	84 310
Kapitał podstawowy	232 781	186 225	32,57%	34,38%	25,00%	46 556
Akcje własne	-	-	-	-	-	-

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	122 415	100 315	17,13%	18,52%	22,03%	22 100
Pozostałe kapitały	-125 081	-124 592	-17,50%	-23,00%	0,39%	-489
Zyski zatrzymane	144 563	128 352	20,23%	23,69%	12,63%	16 211
Udziały niedające kontroli	-0	68	-	0,01%	-100,00%	-68
Zobowiązania	340 035	251 318	47,58%	46,40%	35,30%	88 718
Zobowiązania długoterminowe	128 450	81 255	17,97%	15,00%	58,08%	47 195
Zobowiązania krótkoterminowe	211 586	170 063	29,60%	31,40%	24,42%	41 523
RAZEM PASYWA	714 714	541 686	100,00%	100,00%	31,94%	173 028

Najważniejszym źródłem finansowania aktywów Grupy Archicom w latach 2015 i 2016 roku były kapitały własne. Ich wartość wzrosła w wyniku emisji akcji w wysokości 72,2 mln zł oraz. W porównaniu do roku poprzedniego wzrosły zobowiązania z tytułu emisji obligacji ok. 55 mln zł (zobowiązania długoterminowe) oraz przedpłaty i zaliczki klientów – o ok 25,3 mln zł (zaliczki i przedpłaty na koniec 2016 wyniosły 146,5 mln zł).

Wskaźniki zadłużenia Grupy Archicom

Wskaźniki zadłużenia:	Formuła	2016	2015
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania ogółem / Pasywa razem	48%	46%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	Zobowiązania długoterminowe / Pasywa razem	18%	15%
Wskaźnik długu netto	Zobowiązania finansowe netto / Kapitał własny ogółem	17%	14%

Mimo wzrostu w 2016 roku zobowiązań finansowych Grupy wskaźniki zadłużenia pozostają na bardzo bezpiecznych poziomach. Tym samym firma może zwiększać zadłużenie realizując swoją strategię rozwoju. Na uwagę dodatkowo zwraca fakt, iż istotny udział w strukturze zadłużenia finansowego mają długoterminowe kredyty związane z działalnością komercyjną – finansowanie budynków biurowych, na 31.12.2016 kwota 48,9 ml zł. Dodatkowo 17 mln zł to odroczone płatności dotyczące zakupu gruntu komercyjnego – dług netto części komercyjnej to 64,45 mln zł, czyli całość długu netto Grupy Archicom.

Analiza płynności finansowej Grupy Archicom

Wskaźniki płynności	Formuła	2016	2015
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	2,5	2,4
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe – Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,5	0,3

Wskaźnik płynności bieżącej Grupy Archicom kształtował się w analizowanym okresie na bezpiecznym poziomie powyżej 2. Wskaźnik płynności szybkiej (z wyłączeniem wartości zapasów po stronie aktywów obrotowych) wynosił 0,3 na koniec 2015 i 0,5 na koniec 2016 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 2016 roku i 2015 roku wyniosła odpowiednio 146,5 mln zł i 121,2 mln zł.

Wskaźniki rotacji Grupy Archicom

Cykl rotacji	Formuła	2016	2015
Cykl rotacji zapasów	Zapasy na koniec okresu / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie (365)	540	825
Cykl rotacji należności krótkoterminowych	Należności krótkoterminowe / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie (365)	51	26
Cykl rotacji zobowiązań bieżących	Zobowiązania bieżące (z wyłączeniem zobowiązań finansowych i rezerw) / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie (365)	264	371

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.



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.	2016	2015	Dynamika	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	19 132	6 799	181,4%	12 334
Przychody ze sprzedaży produktów	0	0	0,0%	0
Przychody ze sprzedaży usług	19 132	6 799	181,4%	12 334
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0,0%	0
Koszt własny sprzedaży	5 453	2 923	86,6%	2 530
Koszt sprzedanych produktów	0	0	0,0%	0
Koszt sprzedanych usług	5 453	2 923	86,6%	2 530
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0,0%	0
Zysk brutto ze sprzedaży	13 679	3 876	252,9%	9 803
Zysk (strata) na sprzedaży	7 012	2 091	235,3%	4 921
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 108	2 060	1264,2%	26 048
Zysk (strata) brutto	41 835	23 672	76,7%	18 163
Zysk (strata) netto	28 418	21 300	33,4%	7 117

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej Archicom SA

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	2016	2015	2016	2015
Aktywa trwałe	681 155	530 035	95,30%	97,85%
Wartości niematerialne i prawne	25 454	25 943	3,56%	4,79%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 090	27	0,15%	0,00%
Nieruchomości inwestycyjne	12 192	633	1,71%	0,12%
Inwestycje w jednostkach zależnych	302 695	266 770	42,35%	49,25%
Należności i pożyczki	335 236	230 157	46,90%	42,49%
Pozostałe aktywa trwałe	4 488	6 504	0,63%	1,20%
Aktywa obrotowe	24 100	35 781	3,37%	6,61%
Zapasy	-	9 622	0,00%	1,78%
Należności	21 559	21 907	3,02%	4,04%
Pożyczki, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	0,00%	0,00%

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 352	845	0,33%	0,16%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	189	3 406	0,03%	0,63%
RAZEM AKTYWA	705 256	565 815	98,67%	104,46%
Kapitał własny ogółem	494 058	418 126	69,13%	77,19%
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	494 058	418 126	69,13%	77,19%
Udziały niedające kontroli	-	-	0,00%	0,00%
Zobowiązania ogółem	211 198	147 689	29,55%	27,26%
Zobowiązania długoterminowe	199 771	146 644	27,95%	27,07%
Zobowiązania krótkoterminowe	11 427	1 045	1,60%	0,19%
RAZEM PASYWA	705 256	565 815	98,68%	104,45%

Analiza rentowności Archicom SA




Wskaźniki rentowności	Formuła	2016	2015
Rentowność brutto ze sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	71,5%	57,0%
Rentowność ze sprzedaży	Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	36,7%	30,8%
Rentowność EBIT	Wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży	146,9%	30,3%
Rentowność EBITDA	(Wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja)/przychody ze sprzedaży	151,3%	40,6%
Rentowność wyniku finansowego netto	Wynik finansowy netto/przychody ze sprzedaży	148,5%	313,3%

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 2016 rok.

17.2. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki Archicom SA i Grupy Archicom

Zarządzanie zasobami finansowymi Archicom SA oraz Grupy Archicom w 2016 roku było skupione na zapewnieniu Grupie możliwości rozwoju i wykorzystania dobrej sytuacji na rynku deweloperskim. W tym celu:

-  Zrealizowano Emisję akcji w wysokości 72,2 mln zł,
-  Przeprowadzono emisję obligacji we współpracy z mBank i SGB Bank (programy emisyjne na ok.128 mln zł, w części zrealizowane w 2016 roku),
-  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.



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

Rynek mieszkaniowy

Dane makroekonomiczne – powracają pozytywne tendencje, optymistyczne prognozy na 2017 r.

Po nieco mniejszej dynamice wzrostu PKB, którą zanotowano w 2016 r. (kwartalna dynamika wzrostu PKB: odpowiednio 3,0% w I kw., 3,1% w II kw., 2,5% w III kw. i 2,7% w IV kw.), odczyty płynące z gospodarki świadczą o tym, że od końcówki 2016 r. rozpoczęło się przyspieszenie. Wstępne szacunki wzrostu PKB w IV kw. 2016 r. wskazują, że kwartalna stopa wzrostu była najwyższa na tle ostatnich kwartałów roku w ciągu minionej dekady. Jeżeli nie zajdą nieprzewidziane zjawiska, tempo wzrostu PKB w całym 2017 r. powinno ponownie przekroczyć poziom 3% (**prognoza analityków Grupy Emerson na 2017 r.: 3,1%**).

Ożywieniu w gospodarce sprzyja utrzymująca się bardzo dobra sytuacja na rynku pracy. Utrzymuje się wyraźny trend wzrostowy poziomu zatrudnienia, a stopa bezrobocia notuje rekordowo niskie poziomy (na koniec lutego stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła jedynie 8,5%). Prognozy na 2017 r. zakładają dalszą poprawę w tym zakresie (wzrost zatrudnienia w gospodarce i spadek bezrobocia) – **prognoza stopy bezrobocia na 2017 r. analityków Grupy Emerson: 7,4%**.

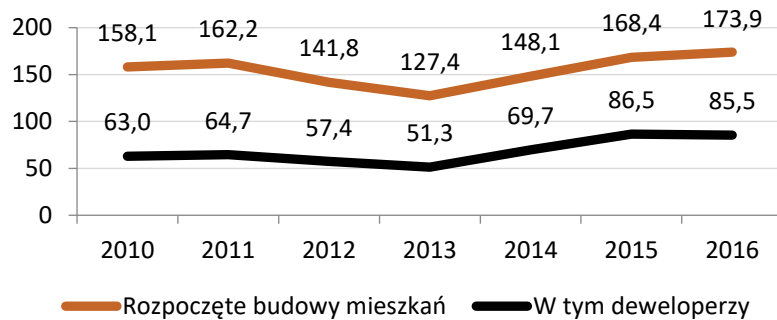
Do poprawiającej się sytuacji gospodarczej przyczyniły się bez wątpienia wzrosty wydatków konsumpcyjnych napędzanych wypłatami płynącymi z rządowego programu „500+”. O skali oddziaływania tego programu mogą świadczyć następujące dane: spożycie w sektorze gospodarstw domowych (a więc w ogólnym rozumieniu – wydatki konsumpcyjne osób fizycznych) wzrosły w IV kw. 2016 r. aż o 4,2% w ujęciu rocznym, co stanowiło najsilniejszy wzrost w ciągu minionych 8 lat. **Prognoza wzrostu sprzedaży detalicznej w 2017 r. analityków Grupy Emerson: 6,0%**.

Po długotrwałym, dwuipółletnim okresie spadku cen konsumpcyjnych, pod koniec 2016 r. gospodarka Polski wyszła z okresu deflacji. Początek roku przyniósł kontynuację wzrostów cen – zarówno konsumpcyjnych (CPI), jak i w przemyśle (wskaźnik PPI). Na obecny moment jednak Rada Polityki Pieniężnej opowiada się za stabilizacją obecnych stóp procentowych (rekordowo niska, obowiązująca od 3 lat stopa referencyjna na poziomie 1,5%) co najmniej do końca 2017 r. Można zatem założyć, że pomimo powrotu inflacji **ewentualne podwyżki stóp procentowych wystąpią dopiero w 2018 r.**

Dane statystyczne obrazujące rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce wskazują na bardzo silne ożywienie rynku budownictwa mieszkaniowego.

- **W 2016 po raz trzeci z rzędu wzrosła liczba rozpoczynanych budów mieszkań** (kluczowy wskaźnik świadczący o bardzo dobrej koniunkturze na rynku budownictwa mieszkaniowego). Rok 2016 zamknął się poziomem 174 tys. rozpoczętych budów mieszkań. Tak dobrego wyniku kategoria ta nie zanotowała od 2009 r. Co szczególnie istotne, za tak pozytywny obraz rynku budownictwa mieszkaniowego odpowiadają obie dominujące grupy inwestorów: deweloperzy oraz osoby fizyczne budujące domy jednorodzinne na własny użytek.

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w Polsce (w tys.), 2010 - 2016



Źródło: Grupa Emmerson, Dział Badań i Analiz na podstawie danych GUS

Wrocławski rynek mieszkaniowy – w czołówce najbardziej perspektywicznych rynków regionalnych w Polsce

Wrocławski pierwotny rynek mieszkaniowy jest trzecim co do wielkości rynkiem mieszkaniowym w kraju. Prawdopodobnie ta potwierdza się i pod względem poziomu podaży rynkowej, jak i realizowanego popytu. Bieżąca oferta nowych mieszkań w całym mieście kształtuje się na poziomie ok. 7,3 tys. mieszkań. Pod tym względem Wrocław uznaje wyższość nie tylko Warszawy, ale też Krakowa, z kolei dość wyraźnie wyprzedza Gdańsk i Poznań. W długim okresie czasu, począwszy od 2011 r. podaż rynku wrocławskiego kształtuje się w typowym przedziale między 6 a 8 tysięcy mieszkań.

Pod względem chłonności rynku zaznacza się w minionych latach wyraźna tendencja wzrostowa, a wynik osiągnięty w 2016 r. jest absolutnym rekordem w skali miasta. W III i IV kw. 2016 r. wolumeny sprzedaży mieszkań na rynku wrocławskim były nawet wyższe w porównaniu z rezultatami krakowskimi, co świadczy o bardzo silnej skali zgłaszanego popytu na tym rynku:

- 📊 szacowany poziom sprzedaży w 2014 r.: ok. **6,1 tys. mieszkań**;
- 📊 ok. **8,1 tys.** sprzedanych **mieszkań w 2015 r.**;
- 📊 rekord sprzedaży w 2016 r. : ok. **10,7 tys.** sprzedanych **mieszkań**.

- Pod względem uczestników rynku deweloperskiego, wyróżnić można trzy grupy inwestorów:

- grupa największych firm lokalnych – są to spółki wywodzące się z rynku wrocławskiego, posiadają największy udział w rynku – zdecydowanym liderem nie tylko w tej grupie, ale na całym rynku jest Grupa Archicom. Pozostali najwięksi lokalni deweloperzy, to: Lokum Deweloper, Vantage Development, Dach Bud, I2 Development, Milart, WPBM Mój Dom, Temar, Profit Development, Dewelopart;
- grupa deweloperów ogólnopolskich i zagranicznych obecnych na rynku wrocławskim, największe firmy z tej kategorii to: LC Corp (spółka także wywodząca się z Wrocławia), Atal, Murapol, Bouygues Immobilier, Dom Development, Echo Investment, Ronson Development;
- małe lokalne firmy, realizujące przedsięwzięcia na niewielką skalę.

Według danych analityków Grupy Emmerson, na koniec 2016 r. na wrocławskim rynku deweloperskim aktywnie działało ok. 115 spółek deweloperskich. Całkowita podaż oferowanych w mieście mieszkań dostarczana jest przez 260 inwestycji deweloperskich, choć należy mieć na względzie fakt, iż ok. połowa z nich to kolejne fazy inwestycji już wcześniej komercjalizowanych.

- Średnie ceny ofertowe na rynku wrocławskim kształtują się wyraźnie poniżej średnich obliczanych nie tylko dla Warszawy, czy Krakowa, ale także Gdańska i Poznania. 2016 r. to okres wyjątkowej stabilizacji cen na wrocławskim rynku mieszkaniowym. Średnia cena wszystkich mieszkań oferowanych na rynku pierwotnym oscylowała wokół poziomu 6,2 tys. zł/mkw. brutto. Na koniec ubiegłego roku średnia cena ofertowa mieszkań deweloperskich we Wrocławiu wynosiła 6 192 zł/mkw. brutto.
- Pod względem lokalizacyjnym oferta wrocławskiego rynku mieszkaniowego jest wyraźnie zdominowana przez południową część miasta. Na ten obszar Wrocławia (dzielnica: Krzyki) przypadało 40% wszystkich oferowanych we Wrocławiu mieszkań deweloperskich. Na drugą pozycję awansowało Psie Pole, gdzie oferta rynkowa wzrosła bardzo dynamicznie w ostatnim czasie. O skali tego wzrostu może świadczyć fakt, że jeszcze 4 lata temu Psie Pole było dopiero 4. dzielnicą pod względem wielkości oferty, obecnie skupia już ok. 23% podaży rynku wrocławskiego i zajmuje 2. pozycję z wyraźną przewagą nad kolejnymi

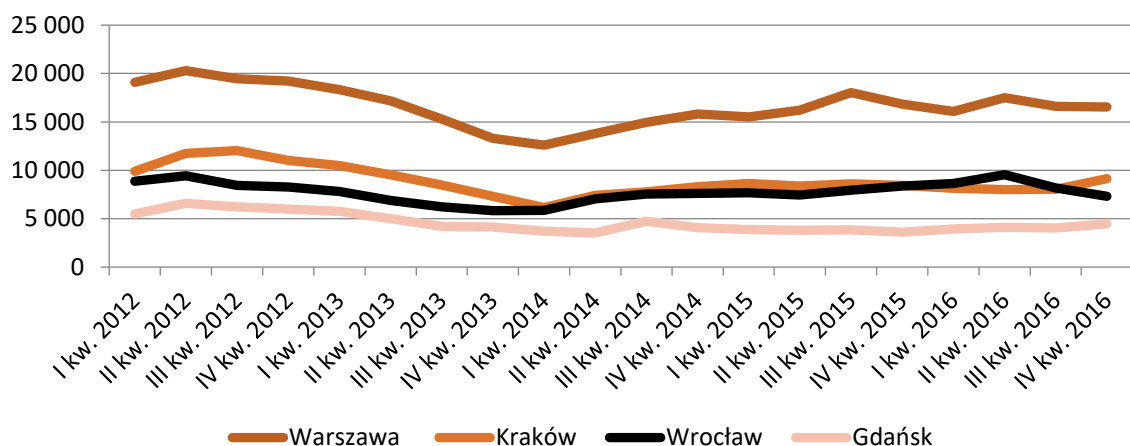
dzielnicami. Na trzecim miejscu w rankingu podażyowym znajduje się Fabryczna (ok. 16% podaży Wrocławia), na czwartym Śródmieście (ok. 12% podaży miasta) a najmniej liczna oferta charakteryzuje Stare Miasto (ok. 9% wrocławskiej oferty).

Rynek wrocławski należał do grupy miast lokalnych charakteryzujących się umiarkowaną dostępnością ofert na rynku pierwotnym kwalifikujących się do dopłat do kredytów w ramach programu Mieszkanie dla Młodych (MdM). W kwartale kończącym 2016 r., głównie za sprawą nowo wprowadzonych do sprzedaży inwestycji, wyraźnie zwiększyła się pula mieszkań, które mogły uczestniczyć w programie MdM – do ponad 1,1 tys. mieszkań (15% oferty miasta). Dostępne one były w trzech z pięciu wrocławskich dzielnic (Fabryczna, Psie Pole oraz Krzyki). Należy jednak podkreślić, że Program MdM znajduje się w schyłkowej fazie realizacji, już z początkiem lutego br. wstrzymano przyjmowanie wniosków o dopłaty z puli zarezerwowanej w programie na 2017 r. Obecnie dostępna jest jeszcze możliwość uczestnictwa jedynie w wypadku zakupu mieszkań, które będą zaplanowane do realizacji w 2018 r. Można zatem stwierdzić, że dopłaty w ramach MdM wzmocniły sprzedaż mieszkań w I kw. 2017 r. Podobna sytuacja wystąpi na początku 2018 r., gdyż z początkiem przyszłego roku zostanie odblokowana druga połowa środków z puli przeznaczonych na 2018 r.

Podsumowując sytuację oraz najważniejsze tendencje na rynku deweloperskim w Polsce w 2016 r. uwidacznia się następujące zjawisko: wyniki zajmującego trzecią pozycję Wrocławia zbliżają się do zajmującego drugie miejsce Krakowa. W II oraz III kw. 2016 r. poziom wrocławskiej podaży rynkowej przewyższył nawet analogiczną ofertę rynku krakowskiego, dopiero ostatni kwartał 2016 r. przyniósł powrót do zazwyczaj obserwowanej kolejności. Główną przyczyną była z jednej strony wyjątkowo wysoka sprzedaż mieszkań w kwartale zamykającym 2016 r. we Wrocławiu, z drugiej rekordowa skala aktywności deweloperów na rynku krakowskim (rozpoczęcie sprzedaży największej puli mieszkań w historii rynku krakowskiego). W poszczególnych kwartałach 2017 r. spodziewać się należy dalszej korelacji tych dwóch rynków, które w długim okresie czasu zachowują się bardzo podobnie. Wraz z rynkiem gdańskim, jako największe rynki regionalne poza Warszawą mają także najlepsze perspektywy dalszego rozwoju. Można stwierdzić, że poza naturalnym popytem mieszkaniowym generowanym przez mieszkańców, którzy chcą zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe, w tych miastach na najszerzą skalę w Polsce występuje także silny popyt powodowany motywem inwestycyjnym. Dzieje się tak na skutek kombinacji takich czynników, jak:

- olbrzymi potencjał gospodarczy tych miast (ośrodki gospodarcze przyciągające ludzi poszukujących pracy), na tle poprawiającej się sytuacji gospodarczej kraju;
- pozytywny wpływ ośrodków akademickich (studenci po studiach pozostają w tych miastach poszukując mieszkań);
- bardzo dobra sytuacja na lokalnych rynkach pracy (niskie stopy bezrobocia, rosące wynagrodzenia);
- relatywnie wysokie zarobki rekompensują wyższe poziomy cen, w efekcie czego zdolność nabywczą w tych miastach nie wypada źle na tle innych, „tańszych” miast;
- rozwinięty, szeroki rynek najmu, płynny rynek wtórny;
- coraz powszechniejsza opinia o relatywnie wysokiej zyskowności i dużym bezpieczeństwie formy lokowania kapitału w mieszkania (zakup mieszkań i ich wynajmowanie jest postrzegane obecnie jako najkorzystniejsza forma inwestowania).

Podaż na deweloperskim rynku mieszkaniowym (liczba dostępnych mieszkań), 2012-2016

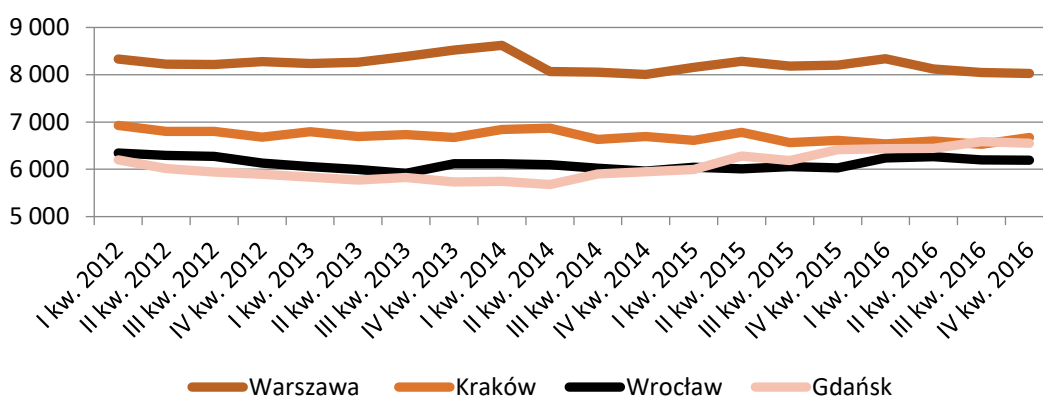


Źródło: Grupa Emmerison, Dział Badań i Analiz

Jak wspomniano wcześniej, 2016 r. okazał się rekordowym w dotychczasowej historii polskiego rynku deweloperskiego. Na tą sytuację złożyło się wiele czynników:

- silny popyt na rynku mieszkaniowym, wynikający z czynników demograficznych (dzieci z wyżu demograficznego z lat 1977-1986 stanowią poważną grupą klientów poszukujących pierwszych mieszkań), a także naturalnej fazy – cyklu ożywienia na rynku deweloperskim (rekordowe wyniki sprzedażowe i utrzymujący się wysoki poziom podaży na rynkach lokalnych);
- rosnąca zdolność nabywczą potencjalnych klientów (rosnące dochody przy w miarę stabilnych cenach mieszkań na największych rynkach regionalnych);
- niski poziom stóp procentowych oraz niepewność inwestycyjna zwiększające skłonność do inwestowania na rynku nieruchomości, w szczególności inwestowania w mieszkania na wynajem, co jest formą powszechnie dostępną dla inwestorów nie dysponujących wielkim kapitałem;
- wsparcie popytu dopłatami do kredytów w ramach programu Mieszkanie dla Młodych;
- utrzymujący się okres stabilizacji cenowej na największych rynkach (deweloperzy nie podnoszą przesadnie cen mieszkań, które utrzymują się w ostatnim roku na stabilnych poziomach):

Średnie ceny mieszkań (zł/mkw. brutto), 2012-2016



Źródło: Grupa Emmerson, Dział Badań i Analiz

Kluczowe czynniki determinujące pozytywne perspektywy Spółki na 2017 r.:

- Stabilne fundamenty – pozytywny obraz otoczenia makroekonomicznego

Korzystna sytuacja gospodarcza jest warunkiem koniecznym dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym. Prognozy na 2017 r. w zakresie najważniejszych danych determinujących sytuację gospodarczą są pozytywne – jak wspomniano wcześniej, przełom 2016 i 2017 r. stoi pod znakiem przyspieszenia gospodarczego. Wpływa to na pozytywne prognozy makroekonomiczne ogłaszane przez większość niezależnych ekonomistów oraz banków inwestycyjnych analizujących gospodarkę w Polsce.

- 2017 r. – spodziewane utrzymanie bardzo dobrej koniunktury na rynku deweloperskim największych miast, choć rekordy sprzedażowe prawdopodobnie nie zostaną kolejny raz pobite

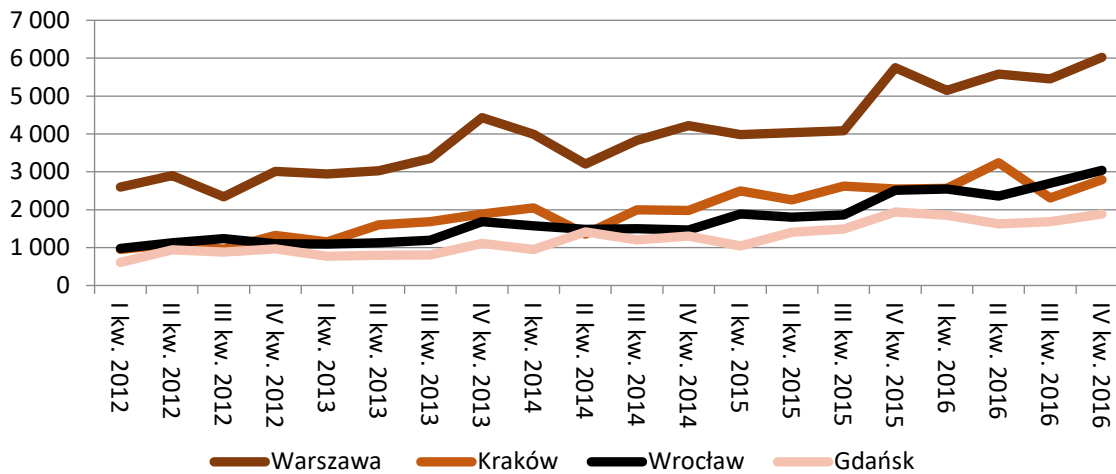
Największymi beneficjentami bardzo dobrej sytuacji na rynku deweloperskim są rynek warszawski oraz czołowe rynki regionalne, szczególnie najsilniejsze rynki: krakowski, wrocławski i gdański. Charakteryzują się one najsilniejszym popytem, w 2016 r. zanotowano rekordowy poziom sprzedaży na każdym z nich. Według danych analityków Grupy Emmerson, którzy monitorują największe rynki deweloperskie, w 2016 r.:

- W Warszawie sprzedaż mieszkań deweloperskich wzrosła o 24%;
- W Krakowie zanotowano 10% wzrost sprzedaży;
- We Wrocławiu sprzedaż mieszkań wzrosła najsilniej – aż o 32% w ujęciu rocznym;
- W Gdańsku wzrost osiągnął 20%.

Szczegółowa analiza danych sprzedażowych pokazuje, że w II półroczu 2016 r. sprzedaż na rynku wrocławskim przewyższała wyniki szacowane dla Krakowa. Co szczególnie istotne, dane z wszystkich porównywanych miast znajdują się w wyraźnym trendzie wzrostowym. Analiza danych płynących z rynku pozwala zakładać utrzymanie dobrej koniunktury w 2017 r., choć po rekordowych wynikach należy się spodziewać pewnej korekty, prawdopodobnie kolejne rekordy sprzedażowe nie zostaną już w tym roku pobite. Od początku 2017 r. zwiększył się wymagany wkład własny przy kredytach hipotecznych, nie będzie też już tak widocznego dopalacza

w postaci dopłat w programie MdM. Tym niemniej nie należy spodziewać się gwałtownych zmian, sprzedaż powinna ukształtować się tylko nieco niżej wyników z 2016 r.

Kwartalna sprzedaż mieszkań (liczba sprzedanych mieszkań w danym kwartale), 2012-2016



Źródło: Grupa Emmerson, Dział Badań i Analiz

O hossie na rynku firm deweloperskich świadczą z jednej strony twarde dane w postaci statystyk obrazujących liczbę rozpoczynanych budów (dane GUS), z drugiej fakt osiągnięcia rekordów sprzedażowych przez czołowych graczy, jak i stopień wykupienia gruntów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Przewaga popytu na rynku działek deweloperskich jest tak duża, że nabycie gruntów z przeznaczeniem pod inwestycje mieszkaniowe w racjonalnej i ekonomicznie uzasadnionej cenie na terenie największych miast jest obecnie zadaniem niezwykle trudnym.

- Korzystne prognozy dla lokalnego, wrocławskiego rynku deweloperskiego

Abstrahując od czynników o charakterze ponadlokalnym, a skupiając się na rynku wrocławskim, perspektywy rynkowe na 2017 r. także rysują się obiecująco. Po 2016 r., który był rekordowym okresem dla lokalnych deweloperów mieszkaniowych, prognozy na 2017 r. są nadal pozytywne. Popyt w 2016 r. na tle pozostałych największych rynków deweloperskich okazał się wyjątkowo silny – świadczą o tym dane nt. sprzedanych w 2016 r. mieszkań na 1 000 mieszkańców (dane analityków Grupy Emmerson):

- w Warszawie: 12,7 sprzedanych mieszkań na 1 000 mieszkańców;
- w Krakowie: 14,3 sprzedanych mieszkań na 1 000 mieszkańców;
- we Wrocławiu – 16,7;
- W Gdańsku – 15,2.

Obserwując zachowanie rynku wrocławskiego w minionym roku można było odnieść wrażenie, że im więcej deweloperzy wprowadzili mieszkań do oferty, tym silniejsza następowała fala popytu. Apogeum wystąpiło w końcu roku – padł rekord sprzedażowy, przeszło 3 tys. sprzedanych mieszkań w IV kw. W opinii analityków Grupy Emmerson najbardziej prawdopodobnym scenariuszem rozwoju dla rynku wrocławskiego będzie utrzymująca się w I połowie roku wysoka aktywność deweloperów (spodziewana zwiększona liczba nowych inwestycji). Sprzedaż w I kw. 2017 r. powinna utrzymać się na poziomie zbliżonym do średniej obserwowanej w II pół 2016 r., głównie za sprawą impulsu w postaci realizacji sprzedaży mieszkań kwalifikujących się do Programu MdM. Kolejne kwartały prawdopodobnie będą już nieco słabsze pod względem sprzedaży, lecz nie należy się spodziewać w tym zakresie gwałtownych zmian (na 2017 r. analitycy Grupy Emmerson prognozują nieznacznie niższy poziom sprzedaży na rynku wrocławskim, niż rekordowy wynik z 2016 r.).

- Pozycja zdecydowanego lidera na rynku wrocławskim

Po tym, jak w latach 2014 – 2015 Archicom zrealizował ponad 1 100 transakcji, w 2016 r. spółka sprzedała 942 mieszkania osiągając najwyższą sprzedaż w historii wrocławskiego rynku deweloperskiego.

- Korzystna sytuacja na lokalnym rynku pracy

Wrocław należy do grupy miast z najniższym bezrobociem w Polsce. Według danych GUS, na koniec 2016 r. zarejestrowanych było we Wrocławiu zaledwie 10,5 tys. bezrobotnych (aż o 14,5% mniej w porównaniu z poprzednim rokiem). Stopa bezrobocia wyniosła jedynie 2,8% (w całym województwie dolnośląskim: 7,8%).

- Dynamiczne wzrosty wynagrodzeń przekładające się na rosnącą zdolność nabywczą wrocławian

Poprawiająca się sytuacja na rynku pracy owocuje wzrostem wynagrodzeń. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto we Wrocławiu w 2016 r. wyniosło 4 551 zł i było o 4,6% wyższe niż rok wcześniej. Zestawiając tą wartość ze średnim poziomem cen ofertowych na rynku mieszkaniowym wynika, że za przeciętne wynagrodzenie miesięczne można nabyć 0,52 mkw. mieszkania (dla porównania, przed rokiem było to 0,48 mkw.)

- Ograniczony wpływ dopłat w programie MdM

Program MdM nie będzie miał już praktycznie wpływu przez większą część 2017 r. na lokalny rynek mieszkaniowy. Z uwagi na fakt, iż sprzedaż spółki nie była w dużej mierze uzależniona od klientów uczestniczących w MdM-ie jego wygaszenie nie będzie stanowiło zagrożenia dla spółki. W pierwszym kwartale ok. 20% klientów Archicomu zdecydowało się na zakup lokum z dopłatami rządowymi.

- Dywersyfikacja działalności – wchodzenie na inne rynki regionalne

Spółka w 2016r. i 2017 r. nabyła pierwsze działki w Krakowie, rozważa kolejne inwestycje poza Wrocławiem. Z ekonomicznego punktu widzenia jest to działanie jak najbardziej celowe, regionalne rynki deweloperskie będące w kręgu zainteresowań spółki mają także pozytywne perspektywy rynkowe (dane prezentowane na wykresach). Rynek krakowski jest nieco większym lecz bardzo podobnym rynkiem do wrocławskiego, średnie ceny mieszkań są nieco wyższe, rozmiary rynku także.

Rynek komercyjny

Rok 2016 był rekordowym pod względem aktywności deweloperów na rynku biurowym w kraju. W porównaniu z rokiem ubiegłym przyniósł on wzrost powierzchni oddanej do użytku o ponad 25%, tym samym łączna podaż zasobów biurowych w kraju przekroczyła poziom 9 mln mkw. Deweloperzy nadal koncentrują swoje działania w stolicy oraz na rynkach regionalnych, szczególnie Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście – obecnie buduje się ok. 1,4 mln mkw. nowych biur.

We Wrocławiu zasób powierzchni biurowej pod koniec 2016 r. przekroczył poziom 820 000 mkw. Nowa podaż w bieżącym roku wyniosła 146 750 mkw. W ostatnim roku popyt również utrzymywał się na wysokim poziomie, do końca roku wynajęto 124 500 mkw. Rok 2016 odznaczył się także stosunkowo dużym udziałem realizacji powierzchni biurowych na użytek własny. Wskaźnik pustostanów we Wrocławiu wynosi 12,5%, a średnie stawki czynszów w najlepszych lokalizacjach kształtują się w granicach 14-14,5 Euro/mkw./m-c. Z obserwacji wynika, że utrzymanie tempa przyrostu powierzchni na aktualnym poziomie spowoduje, iż w perspektywie 2-3 lat podaż w stolicy Dolnego Śląska przekroczy 1 mln mkw., co wpłynie korzystnie na postrzeganie wrocławskiej lokalizacji jako perspektywicznej dla inwestorów. Jednocześnie kurczenie się zasobów gruntowych w samym centrum Wrocławia skłania deweloperów do poszukiwania nowych lokalizacji, poza centrum, ale z dostępem do dobrze rozwiniętej komunikacji. Obserwujemy wydzielanie się czwartej strefy koncentracji powierzchni biurowej w mieście - obok lokalizacji centralnej, Zachodniego Centrum Biznesu i Południowej Osi Biznesu mamy nową strefę - Obszar Okołocentralny, który wyróżnia się atrakcyjnym skomunikowaniem z centrum miasta. Ponadto Wrocław odpowiadając na rosnące potrzeby najemców stara się rozpowszechniać i rozwijać nowe lokalizacje biurowe, m.in. przy ul. Armii Krajowej, ul. Krakowskiej, rejon Stadionu Miejskiego i obwodnicy AOW.

Zainteresowanie Polską i Wrocławiem ze strony sektora BPO i SSC powinno utrzymywać się w najbliższych latach na równie zadowalającym poziomie. W związku z wyjściem Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej będziemy obserwować zwiększone

zainteresowanie światowych firm, zainteresowanych relokacją z Wielkiej Brytanii do Europy, w tym do Polski, która dzięki potencjale ludzkim i doskonałej centralnej lokalizacji wyróżnia się na tle innych krajów w tym regionie.

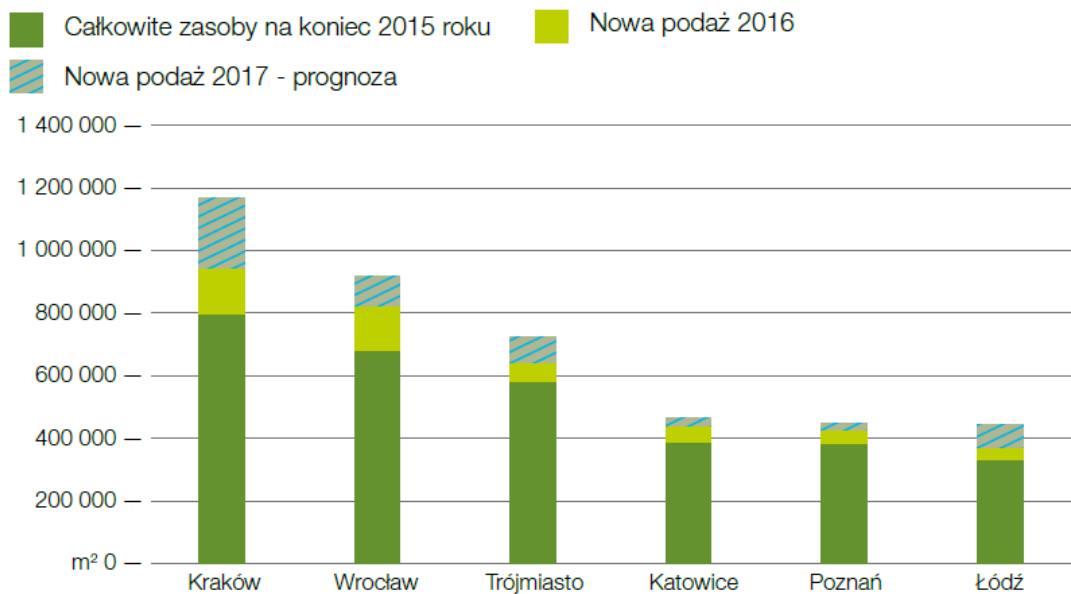
Stan rynku powierzchni biurowej we Wrocławiu pod koniec 2016 r.



W minionym roku w mieście przybyło 141.500 m² nowej powierzchni biurowej, m.in. w największym projekcie ukończonym w tym okresie na rynkach regionalnych – Business Garden Wrocław (36.600 m²) zrealizowanym przez Vastint Poland. Wrocław w 2016 roku utrzymał swoje drugie miejsce w miastach regionalnych.

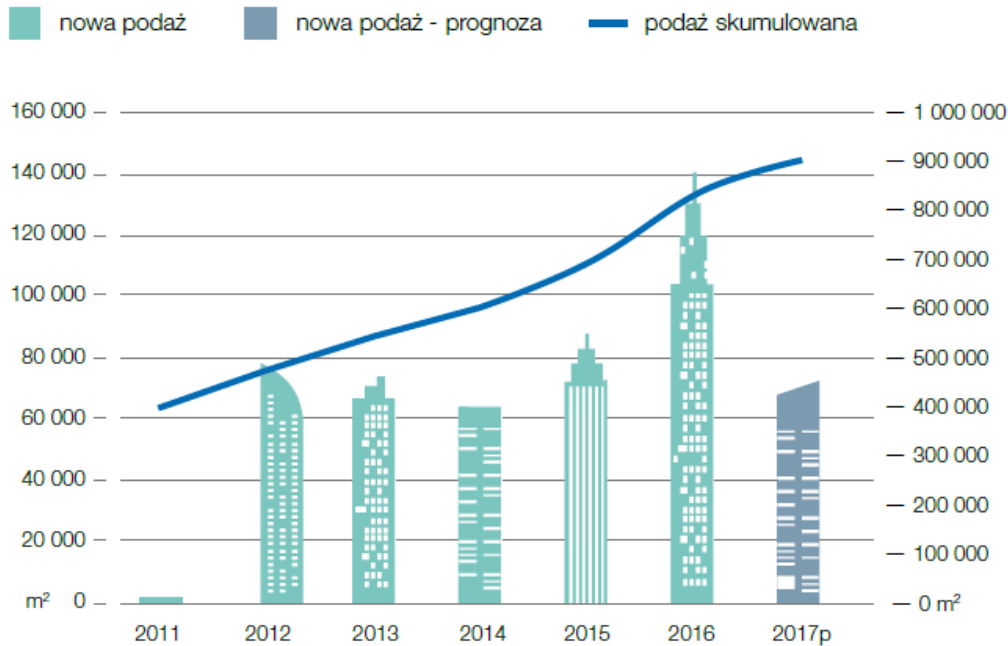
Istniejące zasoby, nowa podaż i projekty w budowie – porównanie z innymi rynkami regionalnymi 2016 r.

Istniejące zasoby, nowa podaż i projekty w budowie 2016



Źródło: Knight Frank, PORF

Skumulowana i roczna podaż powierzchni biurowej we Wrocławiu 2011 - 2017p

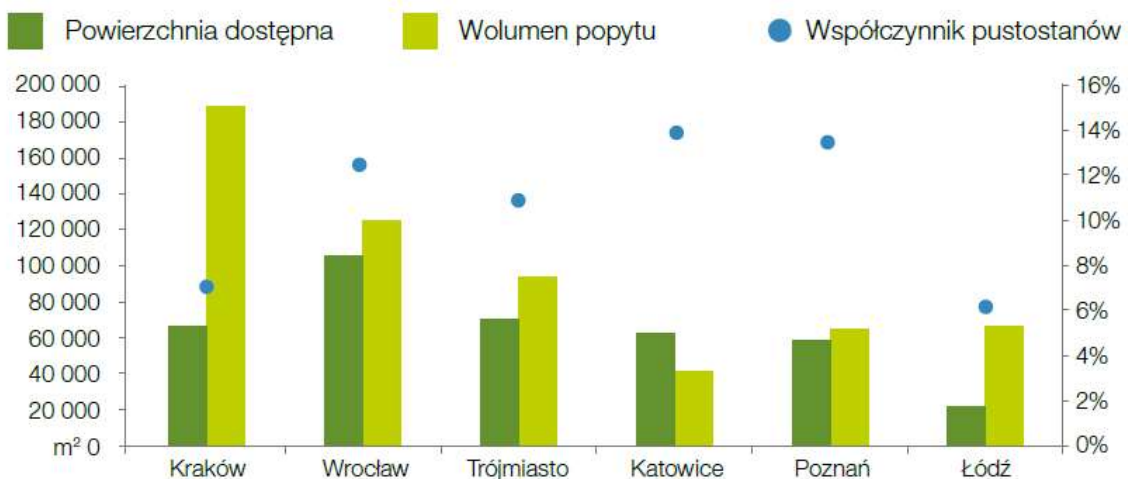


p- prognoza w oparciu o nową podaż i projekty w budowie na koniec grudnia 2016

Źródło: Knight Frank, PORF

Rekordowej podaży towarzyszyło wyraźne ożywienie po stronie popytu – wolumen podpisanych umów najmu osiągnął nienotowany dotychczas poziom 124.500 m².

Dostępna powierzchnia, wolumen popytu i współczynnik pustostanów na głównych rynkach regionalnych 2016



Źródło: Knight Frank, PORF

Mimo tak wysokiej aktywności najemców, pustostany w stolicy Dolnego Śląska przekroczyły 100.000 m², co oznacza wzrost współczynnika o 4,5 pp. r/r do poziomu 12,5%.

Współczynnik pustostanów na rynku biurowym we Wrocławiu
2011 - 2016



Źródło: Knight Frank, PORF

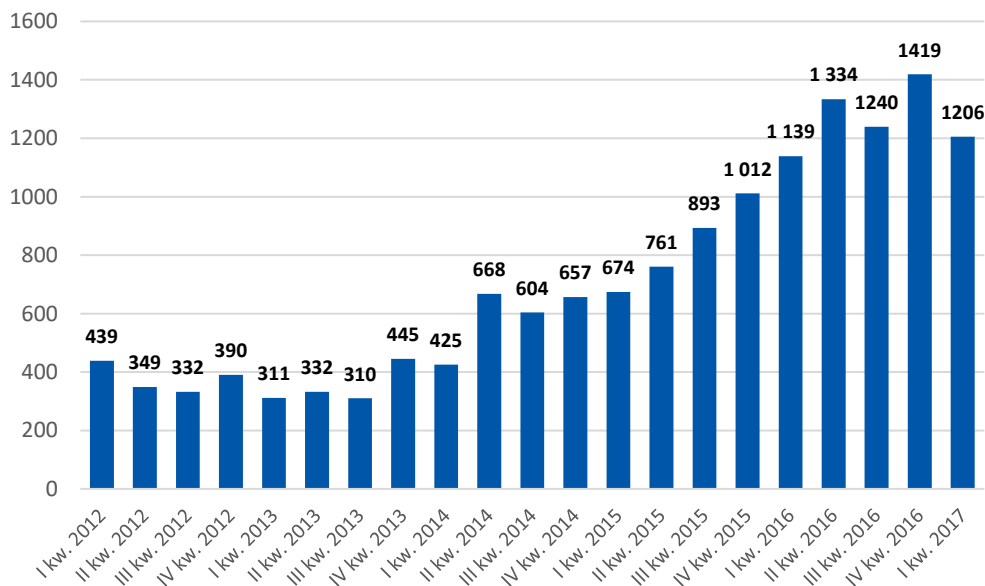
Cele Zarządu Archicom S.A. na 2017 roku

Celem na 2017 rok jest kontynuowanie rozwoju Grupy w segmencie mieszkaniowym we Wrocławiu, a także przygotowanie do wejścia na rynek Krakowski na przełomie lat 2017/2018.

Jednym z kluczowych czynników umożliwiających dalszy rozwój jest zabezpieczenie nowych gruntów. W 2017 r. Spółka zabezpieczyła na ten cel ok. 60 – 80 mln zł.

Kolejnym czynnikiem jest wprowadzanie nowych inwestycji do oferty sprzedaży. W 2016 r. Grupa wprowadziła do sprzedaży 1.345 lokali, a celem Zarządu jest wprowadzenie kolejnych 1.500 lokali w całym 2017 r. W pierwszym kwartale 2017 r. do sprzedaży trafiło 140 lokali w inwestycjach Cztery Pory Roku i Księżno. Liczba lokali w ofercie na koniec 2016 roku wynosiła 1.419, a na koniec I kwartału 2017 r. 1.190 lokali mieszkalnych i 16 lokali usługowych.

Liczba mieszkań w ofercie w latach 2012 – 2016 (szt.)



Rekordowy pod względem sprzedanych lokali rok 2016 i pierwszy kwartał 2017 r., przy założeniu utrzymania się dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym, pozwoliły na zwiększenie celu Zarządu z 1.000 do 1.200 lokali sprzedanych w 2017 r.

Celem Grupy jest jednocześnie zwiększanie ilości mieszkań w realizacji. W 2017 roku celem Zarządu jest zakończenie budowy 880 mieszkań, z czego 620 znalazło już nabywców (70%), jednocześnie w ofercie jest już 1.233 lokali z terminem zakończenia budowy na 2018 rok, 336 z nich jest już sprzedanych (27%). Celem Zarządu w 2017 roku jest także przekazanie aktami notarialnymi około 900 lokali.

Mieszkania wprowadzone do oferty w 2015 r. i 2016 r.

Inwestycja	Razem	Q1 2017	2016	2015
Ogrody Hallera	78		0	78
Cztery Pory Roku	266	56	134	132
Olimpia Port	678	84	411	267
Róży Wiatrów	256		106	150
Słoneczne Stabłowice	196		108	88
Na Ustroniu	60		0	60
Spirala Czasu	67		0	67
Siena	124		0	124
River Point	144		144	0
Księżno	172		172	0
Młodnik	138		138	0
Forma	132		132	0
RAZEM	2.311	140	1.345	966

Grupa Archicom planuje w 2017 roku kontynuację działalności w segmencie komercyjnym. Celem Zarządu jest wzrost wynajętych powierzchni (podpisane umowy najmu) w rekomercjalizowanym budynku West Forum 1A (dostępne ok. 3.800 m²) z 60% do ok. 90% oraz rozpoczęcie budowy budynku City Forum etap 1 (ok 12.000 m² GLA). Celem jest komercjalizacja Budynku City Forum etap 1 w 90% (podpisane umowy najmu) w okresie dwóch lat od rozpoczęcia budowy.

19. CZYNNIKI RYZYKA



Ryzyko 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. Grupa Archicom planuje także rozpoczęcie mieszkaniowej działalności deweloperskiej w Krakowie – w tym celu zakupiła grunty pod dwa projekty deweloperskie.

Ryzyko 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.

Ryzyko 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 wielkość założone w budżecie (np. w związku z niekorzystnymi warunkami pogodowymi, znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców, wzrostem kosztów finansowania działalności, nieszczęśliwymi wypadkami, nieprzewidzianymi trudnościami technicznymi itp.) oraz brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na oddanie do użytkowania budynku. Wystąpienie któregokolwiek 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.

Grupa prowadzi działalność na rynku od prawie 30 lat, posiada doświadczoną kadrę specjalizującą się w realizacji projektów deweloperskich i rozwiązywania bieżących problemów związanych z tą działalnością.

Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy i zatrudnieniem wykonawców

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

Grupa Archicom analizuje zmiany poziomu cen usług budowlanych i materiałów. W celu eliminacji zmienności w trakcie budowy zawiera kontrakty budowlane przewidujące stałą cenę.

Ryzyko związane z ograniczeniami lub zmianami sposobu zagospodarowania nieruchomości

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

Grupa Archicom monitoruje zmiany otoczenia formalno-prawnego, w tym w szczególności zmiany dotyczące Studium Zagospodarowania Przestrzennego oraz Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu na terenach znajdujących się w banku gruntów.

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.

Ryzyko 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 9.3 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.

dane w tys. zł	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Wzrost stopy procentowej	1%	-943	-294	542	774
Spadek stopy procentowej	-1%	943	294	-542	-774

Ryzyko 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.

dane w tys. zł	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:			Wpływ na pozostałe dochody całkowite:		
		EUR	USD	razem	EUR	USD	razem
Stan na 31.12.2016							
Wzrost kursu walutowego	10%	-170	0	-170	-4 877	0	-4 877
Spadek kursu walutowego	-10%	170	0	170	4 877	0	4 877
Stan na 31.12.2015							
Wzrost kursu walutowego	10%	-173	0	-173	-5 026	0	-5 026
Spadek kursu walutowego	-10%	173	0	173	5 026	0	5 026

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

W celu ograniczenia wpływu instrumentów zabezpieczających ryzyka przepływów pieniężnych na sprawozdanie finansowe Grupa Archicom prowadzi rachunkowość zabezpieczeń w oparciu o wymogi MSR 39. W okresie sprawozdaniem finansowym Grupa wyznaczyła kontrakty zamiany stopy procentowej (IRS) oraz kredyt walutowy jako zabezpieczające przepływy pieniężnych. Kontrakty IRS zostały zawarte w celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej w związku z kosztami finansowania w oparciu zmienną stopę procentową oparta o stawkę EURIBOR. Kredyt walutowy został wyznaczony przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem walutowym w związku z prawnie wiążącymi transakcjami.

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

W ocenie Zarządu Spółki od daty zakończenia ostatniego okresu obrachunkowego, (tj. 31 grudnia 2016 roku) zaszły następujące istotne zmiany w sytuacji finansowej Spółki:

- Przeprowadzenie emisji obligacji serii M2/2017 – kwota emisji 60.000.000 zł, ostateczny termin wykupu 3 lata tj. 10.03.2020 r.
- Nabycie przez Grupę na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego - nieruchomości położonej w Krakowie o powierzchni 0,39 ha za cenę netto 3.630.000,00 zł, przeznaczonej zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nieruchomość jest zlokalizowana w dzielnicy Bieżanów-Prokocim i pozwala na budowę ok. 85 mieszkań.
- Sprzedaż Grupy Archicom w I kwartale 2017 roku wyniosła 366 lokali czyli o ok. 70% więcej niż w tym samym okresie 2016 roku. Szczegółowe dane dotyczące sprzedaży zaprezentowano w pkt 4.1.



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

Wykaz pożyczek udzielonych (PLN)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Kwota całkowita pożyczki	Data wypłaty pożyczki	Kwota wypłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2016	Termin spłaty*
				14.01.2016	1 900 000,00		
	Archicom Fin Sp. z o.o	04.01.2016	6 500 000,00	15.01.2016	4 600 000,00	0,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o	05.01.2016	100 000,00	05.02.2016	100 000,00	0,00	31.12.2020
				15.02.2016	100 000,00		
				16.02.2016	1 000 000,00		
	Archicom Fin Sp. z o.o	15.02.2016	1 800 000,00	23.02.2016	700 000,00	0,00	31.12.2020
				25.02.2016	200 000,00		
	Archicom Fin Sp. z o.o	25.02.2016	700 000,00	26.02.2016	500 000,00	0,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o	29.03.2016	1 000 000,00	29.03.2016	1 000 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom S.A.	Archicom Fin Sp. z o.o	15.04.2016	8 000 000,00	15.04.2016	8 000 000,00	7 450 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o	26.04.2016	2 000 000,00	26.04.2016	2 000 000,00	2 000 000,00	31.12.2020
				28.04.2016	1 200 000,00		
	Archicom Fin Spzoo	28.04.2016	6 700 000,00	29.04.2016	5 500 000,00	6 700 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Spzoo SK	10.05.2016	3 800 000,00	10.05.2016	3 800 000,00	800 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Spzoo SK	12.05.2016	19 710 000,00	12.05.2016	19 710 000,00	19 710 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Spzoo SK	13.05.2016	22 450 000,00	13.05.2016	22 450 000,00	22 450 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Spzoo SK	19.05.2016	3 220 000,00	19.05.2016	3 220 000,00	3 220 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Spzoo SK	23.05.2016	51 700 000,00	23.05.2016	2 300 000,00	51 700 000,00	31.12.2020

			25.05.2016	26 600 000,00		
			30.05.2016	10 000 000,00		
			31.05.2016	12 800 000,00		
			01.06.2016	13 200 000,00		
			02.06.2016	3 100 000,00		
Archicom Fin Spzoo SK	01.06.2016	53 100 000,00	06.06.2016	36 800 000,00	53 100 000,00	31.12.2020
			10.06.2016	100 000,00		
			14.06.2016	700 000,00		
Archicom Fin Spzoo SK	10.06.2016	20 000 000,00	20.06.2016	19 200 000,00	20 000 000,00	31.12.2020
			21.06.2016	9 900 000,00		
			23.06.2016	200 000,00		
Archicom Fin Spzoo SK	20.06.2016	11 000 000,00	28.06.2016	900 000,00	11 000 000,00	31.12.2020
Archicom Fin Spzoo SK	11.07.2016	3 400 000,00	13.07.2016	3 400 000,00	3 400 000,00	31.12.2020
Archicom Fin Spzoo SK	13.07.2016	11 600 000,00	14.07.2016	11 600 000,00	11 600 000,00	31.12.2020
Archicom Fin Spzoo SK	19.07.2016	1 800 000,00	19.07.2016	1 800 000,00	1 800 000,00	31.12.2020
Archicom Fin Spzoo SK	22.07.2016	900 000,00	22.07.2016	900 000,00	900 000,00	31.12.2020
Archicom Fin Spzoo SK	25.07.2016	1 300 000,00	26.07.2016	1 300 000,00	1 300 000,00	31.12.2020
Archicom Fin Spzoo SK	28.07.2016	100 000,00	28.07.2016	100 000,00	100 000,00	31.12.2020
Archicom Fin Spzoo SK	04.08.2016	100 000,00	04.08.2016	100 000,00	100 000,00	31.12.2020
Archicom Fin Spzoo SK	08.08.2016	10 000 000,00	12.08.2016	10 000 000,00	10 000 000,00	31.12.2020
			22.08.2016	6 850 000,00		
Archicom Fin Spzoo SK	16.08.2016	12 450 000,00	24.08.2016	5 600 000,00	12 450 000,00	31.12.2020
Archicom Fin Spzoo SK	01.09.2016	600 000,00	14.09.2016	600 000,00	600 000,00	31.12.2020
Archicom Fin Spzoo SK	12.09.2016	5 000 000,00	16.09.2016	5 000 000,00	5 000 000,00	31.12.2020
			23.09.2016	2 500 000,00		
Archicom Fin Spzoo SK	20.09.2016	3 500 000,00	27.09.2016	1 000 000,00	3 500 000,00	31.12.2020
			06.10.2016	1 500 000,00		
			24.10.2016	17 000 000,00		
			27.10.2016	1 000 000,00		
Archicom Fin Spzoo SK	03.10.2016	20 400 000,00	28.10.2016	900 000,00	20 400 000,00	31.12.2020
Archicom Fin Spzoo SK	02.11.2016	4 000 000,00	02.11.2016	4 000 000,00	4 000 000,00	31.12.2020
			08.12.2016	700 000,00		
			15.12.2016	2 000 000,00		
			20.12.2016	9 000 000,00		
Archicom Fin Spzoo SK		12 700 000,00	29.12.2016	1 000 000,00	12 000 000,00	31.12.2020
Space Investment Strzegomska 3 Spzoo Kamieńskiego SK	15.01.2016	920 000,00	15.01.2016	920 000,00	0,00	31.12.2020
Razem		300 550 000,00		300 550 000,00	285 280 000,00	
			15.01.2016	1 700 000,00	1 700 000,00	31.12.2020
			29.03.2016	1 800 000,00	1 800 000,00	31.12.2020
			13.07.2016	10 500 000,00	10 500 000,00	31.12.2020
			18.07.2016	2 400 000,00	2 400 000,00	31.12.2020
			22.08.2016	1 100 000,00	1 100 000,00	31.12.2020
Archicom S.A.			20.10.2016	750 000,00	750 000,00	31.12.2020
			25.11.2016	1 800 000,00	1 800 000,00	31.12.2020
			09.12.2016	1 520 000,00	1 520 000,00	31.12.2020
Archicom Studio Projekt Sp z o.o.SK	10.03.2016	445 000,00	10.03.2016	445 000,00	0,00	31.12.2020
Europrofil Sp z o.o.	10.03.2016	9 500 000,00	14.03.2016	9 500 000,00	0,00	30.06.2016
Razem		31 515 000,00		31 515 000,00	21 570 000,00	

Archicom Residential
sp.zoo-SKA

	AD Management sp. z o.o.	18.07.2016	2 050 000,00	19.07.2016	2 050 000,00	2 050 000,00	31.12.2020
	Archicom sp.zoo-Consulting SK	04.04.2016	19 700 000,00	12.05.2016	19 700 000,00	19 700 000,00	31.12.2020
	Archicom Byczyńska Sp.z o.o.-SK	01.06.2016	9 700 000,00	01.06.2016	9 700 000,00	9 700 000,00	31.12.2020
	Archicom Byczyńska Sp.z o.o.-SK	28.06.2016	400 000,00	28.06.2016	400 000,00	400 000,00	31.12.2020
	Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. - spk	21.06.2016	1 100 000,00	21.06.2016	1 100 000,00	0,00	31.12.2020
	Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.Inwestycje-SKA	14.06.2016	50 000,00	14.06.2016	50 000,00	50 000,00	31.12.2020
	Archicom Dobrzykowice Park Sp z o.o. SKA	17.11.2016	30 000,00	17.11.2016	30 000,00	30 000,00	31.12.2020
	Archicom Hallera 2 Spzoo	17.11.2016	30 000,00	17.11.2016	30 000,00	30 000,00	31.12.2020
	Archicom Hallera 2 Spzoo	10.06.2016	100 000,00	10.06.2016	100 000,00	100 000,00	31.12.2020
	Archicom Jagodno Sp z o.o. SK	21.06.2016	2 000 000,00	21.06.2016	2 000 000,00	0,00	31.12.2020
	Archicom Loft Platinum sp. z o.o. SK	21.06.2016	2 400 000,00	21.06.2016	2 400 000,00	0,00	31.12.2020
	Archicom Loft Platinum sp. z o.o. SK	30.05.2016	2 400 000,00	30.05.2016	2 400 000,00	0,00	31.12.2020
	Archicom Loft Platinum sp. z o.o. SK	05.07.2016	800 000,00	25.07.2016	800 000,00	800 000,00	31.12.2020
	Archicom Loft Platinum sp. z o.o. SK	19.08.2016	650 000,00	19.08.2016	650 000,00	650 000,00	31.12.2020
	Archicom Loft Platinum sp. z o.o. SK	20.09.2016	340 000,00	20.09.2016	340 000,00	340 000,00	31.12.2020
	Archicom Loft Platinum sp. z o.o. SK	27.10.2016	200 000,00	27.10.2016	200 000,00	200 000,00	31.12.2020
	Archicom Loft Platinum sp. z o.o. SK	13.12.2016	200 000,00	13.12.2016	200 000,00	200 000,00	31.12.2020
Archicom FIN sp.zoo-SK	Archicom Marina sp. z o.o.-3 SK	21.06.2016	400 000,00	21.06.2016	400 000,00	400 000,00	31.12.2020
	Archicom Marina sp. z o.o.-3 SK	01.08.2016	9 900 000,00	12.08.2016	9 900 000,00	9 900 000,00	31.12.2020
	Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK	04.05.2016	2 700 000,00	19.05.2016	2 700 000,00	2 700 000,00	31.12.2020
	Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK			23.05.2016	2 300 000,00		31.12.2020
	Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK	16.05.2016	28 380 000,00	25.05.2016	26 080 000,00	28 380 000,00	31.12.2020
	Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK			23.06.2016	1 590 000,00		31.12.2020
	Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK	23.06.2016	1 650 000,00	24.06.2016	60 000,00	1 650 000,00	31.12.2020
	Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK			20.10.2016	1 400 000,00		31.12.2020
	Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK			27.10.2016	850 000,00		31.12.2020
	Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK	20.10.2016	3 250 000,00	28.10.2016	1 000 000,00	3 250 000,00	31.12.2020
	Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK	22.11.2016	5 040 000,00	23.11.2016	5 040 000,00	5 040 000,00	31.12.2020
	Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK	20.12.2016	3 800 000,00	20.12.2016	3 800 000,00	3 800 000,00	31.12.2020
	Archicom Sp z o.o.-Nieruchomości 1 SK	28.06.2016	500 000,00	28.06.2016	500 000,00	500 000,00	31.12.2020
	Archicom Sp z o.o.-Nieruchomości 1 SK	24.08.2016	2 250 000,00	25.08.2016	2 250 000,00	2 250 000,00	31.12.2020
	Archicom Sp z o.o.-Nieruchomości 1 SK	15.09.2016	4 700 000,00	16.09.2016	4 700 000,00	4 700 000,00	31.12.2020
	Archicom Sp z o.o.-Nieruchomości 1 SK	27.10.2016	1 000 000,00	27.10.2016	1 000 000,00	1 000 000,00	31.12.2020
	Archicom Sp z o.o.-Nieruchomości 2 SK	04.05.2016	250 000,00	19.05.2016	250 000,00	250 000,00	31.12.2020
	Archicom Sp z o.o.-Nieruchomości 2 SK	25.05.2016	350 000,00	25.05.2016	350 000,00	350 000,00	31.12.2020

Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 2 SK			14.06.2016	300 000,00		31.12.2020
	14.06.2016	500 000,00	14.07.2016	200 000,00	500 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 2 SK	28.07.2016	50 000,00	28.07.2016	50 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 2 SK	22.08.2016	12 850 000,00	22.08.2016	12 850 000,00	12 850 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 2 SK	20.10.2016	1 115 000,00	20.10.2016	1 115 000,00	1 115 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 2 SK	25.11.2016	750 000,00	25.11.2016	750 000,00	750 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 2 SK	15.12.2016	1 300 000,00	15.12.2016	1 300 000,00	1 300 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 3 SK	04.05.2016	120 000,00	19.05.2016	120 000,00	120 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 3 SK	24.08.2016	1 050 000,00	25.08.2016	1 050 000,00	1 050 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 3 SK	07.09.2016	84 000,00	07.09.2016	84 000,00	84 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 3 SK	23.09.2016	720 000,00	23.09.2016	720 000,00	720 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 3 SK	06.10.2016	750 000,00	06.10.2016	750 000,00	750 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 3 SK	17.11.2016	100 000,00	17.11.2016	100 000,00	100 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 3 SK	20.12.2016	3 900 000,00	20.12.2016	3 900 000,00	3 900 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 4 SK	23.09.2016	150 000,00	23.09.2016	150 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 4 SK	27.10.2016	100 000,00	27.10.2016	100 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 5 SK	11.05.2016	22 450 000,00	13.05.2016	22 450 000,00	16 600 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 5 SK	14.06.2016	300 000,00	14.06.2016	300 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 5 SK	27.09.2016	950 000,00	27.09.2016	950 000,00	950 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 5 SK	29.12.2016	450 000,00	29.12.2016	450 000,00	450 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 6 SK	24.06.2016	50 000,00	24.06.2016	50 000,00	50 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 6 SK	15.09.2016	30 000,00	15.09.2016	30 000,00	30 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 6 SK	31.10.2016	3 690 000,00	07.11.2016	3 690 000,00	3 690 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 6 SK	17.11.2016	50 000,00	17.11.2016	50 000,00	50 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 7 SK	13.07.2016	5 796 000,00	13.07.2016	5 796 000,00	4 900 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 7 SK	04.08.2016	100 000,00	04.08.2016	100 000,00	100 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 7 SK	29.12.2016	250 000,00	29.12.2016	250 000,00	250 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 8 SK	15.09.2016	30 000,00	15.09.2016	30 000,00	30 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 8 SK	05.12.2016	440 000,00	08.12.2016	440 000,00	40 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 9 SK	15.09.2016	30 000,00	15.09.2016	30 000,00	30 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 9 SK	28.12.2016	100 000,00	28.12.2016	100 000,00	100 000,00	31.12.2020
Archicom sp.zoo - Jagodno 5-SK	02.06.2016	6 900 000,00	02.06.2016	6 900 000,00	3 000 000,00	31.12.2020
Archicom sp.zoo - Jagodno 5-SK	24.10.2016	17 000 000,00	24.10.2016	17 000 000,00	17 000 000,00	31.12.2020
Archicom sp.zoo -RW SK	30.05.2016	1 240 000,00	30.05.2016	1 240 000,00	1 240 000,00	31.12.2020
Archicom sp.zoo -RW SK	26.07.2016	1 320 000,00	26.07.2016	1 320 000,00	1 320 000,00	31.12.2020

Archicom sp.zoo -RW SK	21.06.2016	1 200 000,00	21.06.2016	1 200 000,00	1 200 000,00	31.12.2020
Archicom sp.zoo -RW SK	22.09.2016	1 700 000,00	23.09.2016	1 700 000,00	1 700 000,00	31.12.2020
Archicom sp.zoo -RW SK	25.10.2016	1 950 000,00	25.10.2016	1 950 000,00	1 950 000,00	31.12.2020
Archicom sp.zoo -RW SK	24.11.2016	1 600 000,00	24.11.2016	1 600 000,00	1 600 000,00	31.12.2020
Archicom sp.zoo -RW SK	20.12.2016	1 600 000,00	20.12.2016	1 600 000,00	1 600 000,00	31.12.2020
Archicom AM sp.zoo	19.12.2016	250 000,00	19.12.2016	250 000,00	250 000,00	31.12.2020
Bartoszwice z o.o. - spk	30.05.2016	19 128 000,00	30.05.2016	6 400 000,00		31.12.2020
Bartoszwice z o.o. - spk	30.05.2016	19 128 000,00	31.05.2016	12 728 000,00	19 128 000,00	31.12.2020
Bartoszwice z o.o. - spk	23.08.2016	2 800 000,00	24.08.2016	2 800 000,00	0,00	31.12.2020
Bartoszwice z o.o. - spk	19.10.2016	35 000,00	19.10.2016	35 000,00	0,00	31.12.2020
SIS 3 Sp z o.o. Otyńska SK	21.06.2016	3 676 000,00	21.06.2016	3 676 000,00	3 676 000,00	31.12.2020
SIS 3 Sp z o.o. Otyńska SK	25.11.2016	700 000,00	25.11.2016	700 000,00	700 000,00	31.12.2020
Space Investment Strzegomska 2 Sp z o.o.- SK	06.06.2016	25 000 000,00	06.06.2016	25 000 000,00	25 000 000,00	31.12.2020
Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.-Kamieńskiego SK	06.06.2016	11 800 000,00	06.06.2016	11 800 000,00	11 800 000,00	31.12.2020
Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.-Kamieńskiego SK	14.07.2016	11 285 000,00	14.07.2016	11 285 000,00	11 285 000,00	31.12.2020
Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.-Kamieńskiego SK	27.07.2016	50 000,00	27.07.2016	50 000,00	50 000,00	31.12.2020
Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.-Kamieńskiego SK	13.09.2016	500 000,00	14.09.2016	500 000,00	500 000,00	31.12.2020
Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.-Kamieńskiego SK	06.10.2016	250 000,00	06.10.2016	250 000,00	250 000,00	31.12.2020
Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.-Kamieńskiego SK	21.10.2016	2 508 500,00	21.10.2016	2 508 500,00	0,00	31.12.2020
TN Stabłowice sp. z o.o. - spk	10.05.2016	3 800 000,00	10.05.2016	3 800 000,00	2 300 000,00	31.12.2020
TN Stabłowice sp. z o.o. - spk	20.06.2016	19 200 000,00	20.06.2016	19 200 000,00	14 603 520,00	31.12.2020
Archicom Residential 2 sp.zoo	11.08.2016	20 000,00	11.08.2016	20 000,00	20 000,00	31.12.2020
Space Investment Sp z o.o.	29.12.2016	15 000,00	29.12.2016	15 000,00	15 000,00	31.12.2020
DKR Holding Sp z o.o.- Property SK(d.DKR Property Sp z o.o. (d.Archicom Property 2 sp.zoo))	07.12.2016	10 000,00	07.12.2016	10 000,00	0,00	31.12.2020
Razem		297 712 500,00		297 712 500,00	269 116 520,00	
Archicom FIN sp.z o.o.	29.04.2016	5 500 000,00	29.04.2016	5 500 000,00	4 600 000,00	31.12.2020
Archicom Residential sp.zoo	24.05.2016	120 000,00	24.05.2016	120 000,00	120 000,00	31.12.2020
Archicom sp. z o.o.- Consulting SK	31.03.2016	30 000,00	31.03.2016	30 000,00	30 000,00	31.12.2020

Archicom sp. z o.o.- Consulting SK	14.04.2016	200 000,00	14.04.2016	200 000,00	200 000,00	31.12.2020
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp.k.	15.01.2016	1 800 000,00	15.01.2016	1 800 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp.k.	22.02.2016	220 000,00	22.02.2016	220 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. -IV Faza sp.k.	14.01.2016	1 900 000,00	14.01.2016	1 900 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Holding Sp. z o. o.	28.04.2016	813 000,00	28.04.2016	813 000,00	700 000,00	31.12.2020
Archicom Invest Sp. z o.o.	07.01.2016	50 000,00	07.01.2016	50 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Invest Sp. z o.o.	07.04.2016	65 000,00	07.04.2016	65 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Invest Sp. z o.o.	11.02.2016	40 000,00	11.02.2016	40 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Lofty Platinum sp. z o.o. SK	04.03.2016	100 000,00	04.03.2016	100 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK	05.01.2016	100 000,00	05.02.2016	100 000,00	100 000,00	31.12.2020
Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK	08.03.2016	1 450 000,00	08.03.2016	1 450 000,00	1 450 000,00	31.12.2020
Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK	17.03.2016	200 000,00	17.03.2016	200 000,00	200 000,00	31.12.2020
Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK	29.03.2016	117 000,00	29.03.2016	117 000,00	117 000,00	31.12.2020
Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK			01.04.2016	60 000,00		31.12.2020
Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK	01.04.2016	5 560 000,00	15.04.2016	5 500 000,00	5 560 000,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 1 SK	15.01.2016	70 000,00	15.01.2016	70 000,00	70 000,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 1 SK			08.03.2016	350 000,00		31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 1 SK	08.03.2016	450 000,00	24.03.2016	100 000,00	450 000,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 1 SK	01.04.2016	35 000,00	01.04.2016	35 000,00	35 000,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 1 SK			12.04.2016	60 000,00		31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 1 SK			28.04.2016	400 000,00		31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 1 SK	01.04.2016	2 960 000,00	15.04.2016	2 500 000,00	2 960 000,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 1 SK			11.05.2016	140 000,00		31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 1 SK	11.05.2016	900 000,00	12.05.2016	760 000,00	900 000,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 2 SK	15.02.2016	60 000,00	15.02.2016	60 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 2 SK	08.03.2016	810 000,00	08.03.2016	810 000,00	810 000,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 2 SK	17.03.2016	160 000,00	17.03.2016	160 000,00	160 000,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 3 SK			08.03.2016	260 000,00		31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 3 SK	08.03.2016	560 000,00	24.03.2016	300 000,00	560 000,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 3 SK	05.04.2016	155 000,00	05.04.2016	155 000,00	155 000,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 4 SK	08.03.2016	50 000,00	08.03.2016	50 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 5 SK	07.04.2016	1 230 000,00	07.04.2016	1 230 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 5 SK	28.04.2016	25 000,00	28.04.2016	25 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 7 SK	22.07.2016	50 000,00	22.07.2016	50 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom sp.zoo -RW SK			01.04.2016	40 000,00		31.12.2020
Archicom sp.zoo -RW SK	01.04.2016	350 000,00	12.04.2016	310 000,00	350 000,00	31.12.2020

Archicom Studio projekt Sp z o.o. SK	14.04.2016	350 000,00	14.04.2016	350 000,00	0,00	31.12.2020	
Bartoszewice z o.o. - spk	29.03.2016	150 000,00	29.03.2016	150 000,00	150 000,00	31.12.2020	
Archicom SA SKA	29.03.2016	310 000,00	29.03.2016	310 000,00	310 000,00	31.12.2020	
SIS 3 Sp z o.o. Otyńska SK	25.02.2016	275 000,00	25.02.2016	275 000,00	0,00	31.12.2020	
SIS 3 Sp z o.o. Otyńska SK	21.04.2016	230 000,00	21.04.2016	230 000,00	230 000,00	31.12.2020	
Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.-Kamieńskiego SK	26.02.2016	500 000,00	26.02.2016	500 000,00	0,00	31.12.2020	
Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.-Kamieńskiego SK	04.03.2016	80 000,00	04.03.2016	80 000,00	80 000,00	31.12.2020	
Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.-Kamieńskiego SK	29.03.2016	1 900 000,00	29.03.2016	1 900 000,00	1 900 000,00	31.12.2020	
Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.-Kamieńskiego SK	19.04.2016	50 000,00	19.04.2016	50 000,00	50 000,00	31.12.2020	
Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.-Kamieńskiego SK	19.04.2016	1 850 000,00	26.04.2016	1 850 000,00	1 850 000,00	31.12.2020	
Archicom Jagodno Sp z o.o. 5 SK	16.02.2016	1 335 000,00	16.02.2016	1 335 000,00	0,00	31.12.2020	
TN Stabłowice sp. z o.o. - spk	15.01.2016	2 811 000,00	15.01.2016	2 811 000,00	0,00	31.12.2020	
Razem		35 971 000,00		35 971 000,00	24 097 000,00	2 253 996,00	
Archicom S.A.	24.05.2016	350 000,00	24.05.2016	350 000,00	350 000,00	31.12.2020	
Archicom Hallera 2 Spzoo SK w likwidacji	Archicom FIN Sp z o.o.	14.04.2016	300 000,00	16.04.2016	300 000,00	300 000,00	31.12.2020
Razem		650 000,00		650 000,00	650 000,00		
Archicom Cadenza Hallera Sp. zoo SK	Archicom S.A.	20.12.2016	3 000 000,00	20.12.2016	3 000 000,00	3 000 000,00	31.12.2020
Razem		3 000 000,00		3 000 000,00	3 000 000,00		
Archicom Cadenza Hallera Spzoo Faza IV SK	Archicom S.A.	20.10.2016	3 500 000,00	20.10.2016	3 500 000,00	3 500 000,00	31.12.2020
Razem		3 500 000,00		3 500 000,00	3 500 000,00		
Archicom Jagodno Sp z o.o. SK	Archicom S.A.	20.12.2016	7 000 000,00	20.12.2016	7 000 000,00	6 200 000,00	31.12.2020
Razem		7 000 000,00		7 000 000,00	6 200 000,00		
P16 Inowrocławska Spzoo	Archicom S.A.	21.03.2016	1 500 000,00	21.03.2016	1 500 000,00	1 500 000,00	31.12.2020
Archicom Sp z o o RI SK	10.03.2016	2 600 000,00	10.03.2016	2 600 000,00	2 600 000,00	31.12.2020	
Razem		4 100 000,00		4 100 000,00	4 100 000,00		
Space Investment Strzegomska 2 Sp z o.o.- SK	Archicom FIN Sp z o.o.	10.06.2016	960 000,00	10.06.2016	960 000,00	960 000,00	31.12.2020
Razem		960 000,00		960 000,00	960 000,00		
Archicom Sp z o o RI SK	Archicom S.A.	14.01.2016	11 000 000,00	14.01.2016	11 000 000,00	0,00	31.12.2020
Razem		11 000 000,00		11 000 000,00	0,00		

*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.

**Wszystkie powyżej wymienione pożyczki oprocentowane są 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	Kwota całkowita pożyczki	Data wypłaty pożyczki	Kwota wypłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2016	Termin spłaty	
Archicom S.A.	Archicom Cadenza Hallera Spzoo SK	20.12.2016	3 000 000,00	20.12.2016	3 000 000,00	3 000 000,00	31.12.2020	
	Archicom Cadenza Hallera Spzoo Faza IV SK	20.10.2016	3 500 000,00	20.10.2016	3 500 000,00	3 500 000,00	31.12.2020	
	Archicom Hallera 2 Spzoo SK w likwidacji	24.05.2016	350 000,00	24.05.2016	350 000,00	350 000,00	31.12.2020	
	Archicom Jagodno Spzoo SK	20.12.2016	7 000 000,00	20.12.2016	7 000 000,00	6 200 000,00	31.12.2020	
	Archicom Spzoo RI SK	14.01.2016	11 000 000,00	14.01.2016	11 000 000,00	0,00	31.12.2020	
	Archicom Residential Spzoo SKA	15.01.2016	1 700 000,00	15.01.2016	1 700 000,00	1 700 000,00	31.12.2020	
	Archicom Residential Spzoo SKA	29.03.2016	1 800 000,00	29.03.2016	1 800 000,00	1 800 000,00	31.12.2020	
	Archicom Residential Spzoo SKA	13.07.2016	10 500 000,00	13.07.2016	10 500 000,00	10 500 000,00	31.12.2020	
	Archicom Residential Spzoo SKA	18.07.2016	2 400 000,00	18.07.2016	2 400 000,00	2 400 000,00	31.12.2020	
	Archicom Residential Spzoo SKA	22.08.2016	1 100 000,00	22.08.2016	1 100 000,00	1 100 000,00	31.12.2020	
	Archicom Residential Spzoo SKA	20.10.2016	750 000,00	20.10.2016	750 000,00	750 000,00	31.12.2020	
	Archicom Residential Sp.zoo SKA	25.11.2016	1 800 000,00	25.11.2016	1 800 000,00	1 800 000,00	31.12.2020	
	Archicom Residential Sp. z o. o. SKA	09.12.2016	1 520 000,00	09.12.2016	1 520 000,00	1 520 000,00	31.12.2020	
	P16 Inowrocławska Sp. z o.o.	21.03.2016	1 500 000,00	21.03.2016	1 500 000,00	1 500 000,00	31.12.2020	
	Razem w PLN			47 920 000,00		47 920 000,00	36 120 000,00	
	Archicom Fin Sp. z o.o.				14.01.2016	1 900 000,00		
		04.01.2016	6 500 000,00	15.01.2016	4 600 000,00	0,00	31.12.2020	
		05.01.2016	100 000,00	05.02.2016	100 000,00	0,00	31.12.2020	
				15.02.2016	100 000,00			
				16.02.2016	1 000 000,00			
		15.02.2016	1 800 000,00	23.02.2016	700 000,00	0,00	31.12.2020	
				25.02.2016	200 000,00			
		25.02.2016	700 000,00	26.02.2016	500 000,00	0,00	31.12.2020	
		29.03.2016	1 000 000,00	29.03.2016	1 000 000,00	0,00	31.12.2020	
		15.04.2016	8 000 000,00	15.04.2016	8 000 000,00	7 450 000,00	31.12.2020	
		26.04.2016	2 000 000,00	26.04.2016	2 000 000,00	2 000 000,00	31.12.2020	
				28.04.2016	1 200 000,00			
Archicom S.A.		28.04.2016	6 700 000,00	29.04.2016	5 500 000,00	6 700 000,00	31.12.2020	
Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o.- SK	10.06.2016	960 000,00	10.06.2016	960 000,00	960 000,00	31.12.2020		
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK w likwidacji	14.04.2016	300 000,00	16.04.2016	300 000,00	300 000,00	31.12.2020		
Razem w PLN			28 060 000,00		28 060 000,00	17 410 000,00		
Archicom Fin Sp. z o.o. SK		10.05.2016	3 800 000,00	10.05.2016	3 800 000,00	800 000,00	31.12.2020	
		12.05.2016	19 710 000,00	12.05.2016	19 710 000,00	19 710 000,00	31.12.2020	
	Archicom S.A.	13.05.2016	22 450 000,00	13.05.2016	22 450 000,00	22 450 000,00	31.12.2020	
		19.05.2016	3 220 000,00	19.05.2016	3 220 000,00	3 220 000,00	31.12.2020	
				23.05.2016	2 300 000,00			
		23.05.2016	51 700 000,00	25.05.2016	26 600 000,00	51 700 000,00	31.12.2020	

			30.05.2016	10 000 000,00			
			31.05.2016	12 800 000,00			
			01.06.2016	13 200 000,00			
			02.06.2016	3 100 000,00			
	01.06.2016	53 100 000,00	06.06.2016	36 800 000,00	53 100 000,00		31.12.2020
			10.06.2016	100 000,00			
			14.06.2016	700 000,00			
	10.06.2016	20 000 000,00	20.06.2016	19 200 000,00	20 000 000,00		31.12.2020
			21.06.2016	9 900 000,00			
			23.06.2016	200 000,00			
	20.06.2016	11 000 000,00	28.06.2016	900 000,00	11 000 000,00		31.12.2020
	11.07.2016	3 400 000,00	13.07.2016	3 400 000,00	3 400 000,00		31.12.2020
	13.07.2016	11 600 000,00	14.07.2016	11 600 000,00	11 600 000,00		31.12.2020
	19.07.2016	1 800 000,00	19.07.2016	1 800 000,00	1 800 000,00		31.12.2020
	22.07.2016	900 000,00	22.07.2016	900 000,00	900 000,00		31.12.2020
	25.07.2016	1 300 000,00	26.07.2016	1 300 000,00	1 300 000,00		31.12.2020
	28.07.2016	100 000,00	28.07.2016	100 000,00	100 000,00		31.12.2020
	04.08.2016	100 000,00	04.08.2016	100 000,00	100 000,00		31.12.2020
	08.08.2016	10 000 000,00	12.08.2016	10 000 000,00	10 000 000,00		31.12.2020
			22.08.2016	6 850 000,00			
	16.08.2016	12 450 000,00	24.08.2016	5 600 000,00	12 450 000,00		31.12.2020
	01.09.2016	600 000,00	14.09.2016	600 000,00	600 000,00		31.12.2020
	12.09.2016	5 000 000,00	16.09.2016	5 000 000,00	5 000 000,00		31.12.2020
			23.09.2016	2 500 000,00			
	20.09.2016	3 500 000,00	27.09.2016	1 000 000,00	3 500 000,00		31.12.2020
			06.10.2016	1 500 000,00			
			24.10.2016	17 000 000,00			
			27.10.2016	1 000 000,00			
	03.10.2016	20 400 000,00	28.10.2016	900 000,00	20 400 000,00		31.12.2020
	02.11.2016	4 000 000,00	02.11.2016	4 000 000,00	4 000 000,00		31.12.2020
	08.12.2016		08.12.2016	700 000,00			
			15.12.2016	2 000 000,00			
			20.12.2016	9 000 000,00			
		12 700 000,00	29.12.2016	1 000 000,00	12 000 000,00		31.12.2020
				272 830			
	Razem w PLN	272 830 000,00		000,00	269 130 000,00		
AD Management sp. z o. o.	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	18.07.2016	2 050 000,00	19.07.2016	2 050 000,00	2 050 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	29.04.2016	5 500 000,00	29.04.2016	5 500 000,00	4 600 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		7 550 000,00		7 550 000,00	6 650 000,00	
Archicom AM sp. z o.o.	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	19.12.2016	250 000,00	19.12.2016	250 000,00	250 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		250 000,00		250 000,00	250 000,00	
Archicom sp.zoo-Consulting SK	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	04.04.2016	19 700 000,00	12.05.2016	19 700 000,00	19 700 000,00	31.12.2020
		31.03.2016	30 000,00	31.03.2016	30 000,00	30 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	14.04.2016	200 000,00	14.04.2016	200 000,00	200 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		19 930 000,00		19 930 000,00	19 930 000,00	
Archicom Byczyńska Sp. z o.o.-SK		01.06.2016	9 700 000,00	01.06.2016	9 700 000,00	9 700 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	28.06.2016	400 000,00	28.06.2016	400 000,00	400 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		10 100 000,00		10 100 000,00	10 100 000,00	
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	21.06.2016	1 100 000,00	21.06.2016	1 100 000,00	0,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	15.01.2016	1 800 000,00	15.01.2016	1 800 000,00	0,00	31.12.2020

Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp.k		22.02.2016	220 000,00	22.02.2016	220 000,00	0,00	31.12.2020
	Razem w PLN		3 120 000,00		3 120 000,00	0,00	
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. Inwestycje-SKA	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	14.06.2016	50 000,00	14.06.2016	50 000,00	50 000,00	31.12.2020
		17.11.2016	30 000,00	17.11.2016	30 000,00	30 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		80 000,00		80 000,00	80 000,00	
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.-SKA	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	17.11.2016	30 000,00	17.11.2016	30 000,00	30 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		30 000,00		30 000,00	30 000,00	
Archicom Hallera 2 Sp.z o.o.	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	10.06.2016	100 000,00	10.06.2016	100 000,00	100 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		100 000,00		100 000,00	100 000,00	
Archicom Jagodno Sp. z o.o. SK	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	21.06.2016	2 000 000,00	21.06.2016	2 000 000,00	0,00	31.12.2020
	Razem w PLN		2 000 000,00		2 000 000,00	0,00	
		30.05.2016	2 400 000,00	30.05.2016	2 400 000,00	0,00	31.12.2020
		05.07.2016	800 000,00	25.07.2016	800 000,00	800 000,00	31.12.2020
		19.08.2016	650 000,00	19.08.2016	650 000,00	650 000,00	31.12.2020
Archicom Loft Platinum sp. z o.o. SK		20.09.2016	340 000,00	20.09.2016	340 000,00	340 000,00	31.12.2020
		27.10.2016	200 000,00	27.10.2016	200 000,00	200 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	13.12.2016	200 000,00	13.12.2016	200 000,00	200 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	04.03.2016	100 000,00	04.03.2016	100 000,00	0,00	31.12.2020
	Razem w PLN		4 690 000,00		4 690 000,00	2 190 000,00	
Archicom Marina sp. z o.o.-3 SK		21.06.2016	400 000,00	21.06.2016	400 000,00	400 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	01.08.2016	9 900 000,00	12.08.2016	9 900 000,00	9 900 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		10 300 000,00		10 300 000,00	10 300 000,00	
		04.05.2016	2 700 000,00	19.05.2016	2 700 000,00	2 700 000,00	31.12.2020
				23.05.2016	2 300 000,00		31.12.2020
		16.05.2016	28 380 000,00	25.05.2016	26 080 000,00	28 380 000,00	31.12.2020
				23.06.2016	1 590 000,00		31.12.2020
		23.06.2016	1 650 000,00	24.06.2016	60 000,00	1 650 000,00	31.12.2020
				20.10.2016	1 400 000,00		31.12.2020
				27.10.2016	850 000,00		31.12.2020
Archicom Marina 2 sp. z o.o.- SK		20.10.2016	3 250 000,00	28.10.2016	1 000 000,00	3 250 000,00	31.12.2020
		22.11.2016	5 040 000,00	23.11.2016	5 040 000,00	5 040 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	20.12.2016	3 800 000,00	20.12.2016	3 800 000,00	3 800 000,00	31.12.2020
		05.01.2016	100 000,00	05.02.2016	100 000,00	100 000,00	31.12.2020
		08.03.2016	1 450 000,00	08.03.2016	1 450 000,00	1 450 000,00	31.12.2020
		17.03.2016	200 000,00	17.03.2016	200 000,00	200 000,00	31.12.2020
		29.03.2016	117 000,00	29.03.2016	117 000,00	117 000,00	31.12.2020
				01.04.2016	60 000,00		31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	01.04.2016	5 560 000,00	15.04.2016	5 500 000,00	5 560 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		52 247 000,00		52 247 000,00	52 247 000,00	
		28.06.2016	500 000,00	28.06.2016	500 000,00	500 000,00	31.12.2020
		24.08.2016	2 250 000,00	25.08.2016	2 250 000,00	2 250 000,00	31.12.2020
		15.09.2016	4 700 000,00	16.09.2016	4 700 000,00	4 700 000,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 1 SK	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	27.10.2016	1 000 000,00	27.10.2016	1 000 000,00	1 000 000,00	31.12.2020
		15.01.2016	70 000,00	15.01.2016	70 000,00	70 000,00	31.12.2020
				08.03.2016	350 000,00		31.12.2020
		08.03.2016	450 000,00	24.03.2016	100 000,00	450 000,00	31.12.2020
		01.04.2016	35 000,00	01.04.2016	35 000,00	35 000,00	31.12.2020
				12.04.2016	60 000,00		31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	01.04.2016	2 960 000,00	28.04.2016	400 000,00	2 960 000,00	31.12.2020

			15.04.2016	2 500 000,00		31.12.2020	
			11.05.2016	140 000,00		31.12.2020	
		11.05.2016	900 000,00	12.05.2016	760 000,00	900 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		12 865 000,00		12 865 000,00	12 865 000,00	
		04.05.2016	250 000,00	19.05.2016	250 000,00	250 000,00	31.12.2020
		25.05.2016	350 000,00	25.05.2016	350 000,00	350 000,00	31.12.2020
				14.06.2016	300 000,00		31.12.2020
		14.06.2016	500 000,00	14.07.2016	200 000,00	500 000,00	31.12.2020
		28.07.2016	50 000,00	28.07.2016	50 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 2 SK		22.08.2016	12 850 000,00	22.08.2016	12 850 000,00	12 850 000,00	31.12.2020
		20.10.2016	1 115 000,00	20.10.2016	1 115 000,00	1 115 000,00	31.12.2020
		25.11.2016	750 000,00	25.11.2016	750 000,00	750 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	15.12.2016	1 300 000,00	15.12.2016	1 300 000,00	1 300 000,00	31.12.2020
		15.02.2016	60 000,00	15.02.2016	60 000,00	0,00	31.12.2020
		08.03.2016	810 000,00	08.03.2016	810 000,00	810 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	17.03.2016	160 000,00	17.03.2016	160 000,00	160 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		18 195 000,00		18 195 000,00	18 085 000,00	
		04.05.2016	120 000,00	19.05.2016	120 000,00	120 000,00	31.12.2020
		24.08.2016	1 050 000,00	25.08.2016	1 050 000,00	1 050 000,00	31.12.2020
		07.09.2016	84 000,00	07.09.2016	84 000,00	84 000,00	31.12.2020
		23.09.2016	720 000,00	23.09.2016	720 000,00	720 000,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 3 SK		17.11.2016	100 000,00	17.11.2016	100 000,00	100 000,00	31.12.2020
		06.10.2016	750 000,00	06.10.2016	750 000,00	750 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	20.12.2016	3 900 000,00	20.12.2016	3 900 000,00	3 900 000,00	31.12.2020
				08.03.2016	260 000,00		31.12.2020
		08.03.2016	560 000,00	24.03.2016	300 000,00	560 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	05.04.2016	155 000,00	05.04.2016	155 000,00	155 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		7 439 000,00		7 439 000,00	7 439 000,00	
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 4 SK		23.09.2016	150 000,00	23.09.2016	150 000,00	0,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	27.10.2016	100 000,00	27.10.2016	100 000,00	0,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	08.03.2016	50 000,00	08.03.2016	50 000,00	0,00	31.12.2020
	Razem w PLN		300 000,00		300 000,00	0,00	
		11.05.2016	22 450 000,00	13.05.2016	22 450 000,00	16 600 000,00	31.12.2020
		14.06.2016	300 000,00	14.06.2016	300 000,00	0,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 5 SK		27.09.2016	950 000,00	27.09.2016	950 000,00	950 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	29.12.2016	450 000,00	29.12.2016	450 000,00	450 000,00	31.12.2020
		07.04.2016	1 230 000,00	07.04.2016	1 230 000,00	0,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	28.04.2016	25 000,00	28.04.2016	25 000,00	0,00	31.12.2020
	Razem w PLN		25 405 000,00		25 405 000,00	18 000 000,00	
		24.06.2016	50 000,00	24.06.2016	50 000,00	50 000,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 6 SK		15.09.2016	30 000,00	15.09.2016	30 000,00	30 000,00	31.12.2020
		31.10.2016	3 690 000,00	07.11.2016	3 690 000,00	3 690 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	17.11.2016	50 000,00	17.11.2016	50 000,00	50 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		3 820 000,00		3 820 000,00	3 820 000,00	
		13.07.2016	5 796 000,00	13.07.2016	5 796 000,00	4 900 000,00	31.12.2020
Archicom Sp. z o.o.- Nieruchomości 7 SK		04.08.2016	100 000,00	04.08.2016	100 000,00	100 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	29.12.2016	250 000,00	29.12.2016	250 000,00	250 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	22.07.2016	50 000,00	22.07.2016	50 000,00	0,00	31.12.2020
	Razem w PLN		6 196 000,00		6 196 000,00	5 250 000,00	

Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 8 SK		15.09.2016	30 000,00	15.09.2016	30 000,00	30 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	05.12.2016	440 000,00	08.12.2016	440 000,00	40 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		470 000,00		470 000,00	70 000,00	
Archicom Sp z o.o.- Nieruchomości 9 SK		15.09.2016	30 000,00	15.09.2016	30 000,00	30 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	28.12.2016	100 000,00	28.12.2016	100 000,00	100 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		130 000,00		130 000,00	130 000,00	
Archicom sp.zoo - Jagodno 5-SK		02.06.2016	6 900 000,00	02.06.2016	6 900 000,00	3 000 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	24.10.2016	17 000 000,00	24.10.2016	17 000 000,00	17 000 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	16.02.2016	1 335 000,00	16.02.2016	1 335 000,00	0,00	31.12.2020
	Razem w PLN		25 235 000,00		25 235 000,00	20 000 000,00	
		30.05.2016	1 240 000,00	30.05.2016	1 240 000,00	1 240 000,00	31.12.2020
		26.07.2016	1 320 000,00	26.07.2016	1 320 000,00	1 320 000,00	31.12.2020
		21.06.2016	1 200 000,00	21.06.2016	1 200 000,00	1 200 000,00	31.12.2020
		22.09.2016	1 700 000,00	23.09.2016	1 700 000,00	1 700 000,00	31.12.2020
Archicom sp.zoo - RW SK		25.10.2016	1 950 000,00	25.10.2016	1 950 000,00	1 950 000,00	31.12.2020
		24.11.2016	1 600 000,00	24.11.2016	1 600 000,00	1 600 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	20.12.2016	1 600 000,00	20.12.2016	1 600 000,00	1 600 000,00	31.12.2020
				01.04.2016	40 000,00		31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	01.04.2016	350 000,00	12.04.2016	310 000,00	350 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		10 960 000,00		10 960 000,00	10 960 000,00	
				30.05.2016	6 400 000,00		31.12.2020
Bartoszewice z o.o. - sp.k.		30.05.2016	19 128 000,00	31.05.2016	12 728 000,00	19 128 000,00	31.12.2020
		23.08.2016	2 800 000,00	24.08.2016	2 800 000,00	0,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	19.10.2016	35 000,00	19.10.2016	35 000,00	0,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	29.03.2016	150 000,00	29.03.2016	150 000,00	150 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		22 113 000,00		22 113 000,00	19 278 000,00	
SIS 3 Sp z o.o. Otyńska SK		21.06.2016	3 676 000,00	21.06.2016	3 676 000,00	3 676 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	25.11.2016	700 000,00	25.11.2016	700 000,00	700 000,00	31.12.2020
		25.02.2016	275 000,00	25.02.2016	275 000,00	0,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	21.04.2016	230 000,00	21.04.2016	230 000,00	230 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		4 881 000,00		4 881 000,00	4 606 000,00	
Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o.- SK		06.06.2016	25 000 000,00	06.06.2016	25 000 000,00	25 000 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		25 000 000,00		30 386 000,00	25 000 000,00	
		06.06.2016	11 800 000,00	06.06.2016	11 800 000,00	11 800 000,00	31.12.2020
		14.07.2016	11 285 000,00	14.07.2016	11 285 000,00	11 285 000,00	31.12.2020
		27.07.2016	50 000,00	27.07.2016	50 000,00	50 000,00	31.12.2020
		13.09.2016	500 000,00	14.09.2016	500 000,00	500 000,00	31.12.2020
		06.10.2016	250 000,00	06.10.2016	250 000,00	250 000,00	31.12.2020
Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.- Kamieńskiego SK		06.10.2016	250 000,00	06.10.2016	250 000,00	250 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	21.10.2016	2 508 500,00	21.10.2016	2 508 500,00	0,00	31.12.2020
		26.02.2016	500 000,00	26.02.2016	500 000,00	0,00	31.12.2020
		04.03.2016	80 000,00	04.03.2016	80 000,00	80 000,00	31.12.2020
		29.03.2016	1 900 000,00	29.03.2016	1 900 000,00	1 900 000,00	31.12.2020
		19.04.2016	50 000,00	19.04.2016	50 000,00	50 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	19.04.2016	1 850 000,00	26.04.2016	1 850 000,00	1 850 000,00	31.12.2020
	Archicom SA	15.01.2016	920 000,00	15.01.2016	920 000,00	0,00	31.12.2020
	Razem w PLN		31 693 500,00		31 693 500,00	27 765 000,00	
TN Stabłowice sp. z o.o. - spk		10.05.2016	3 800 000,00	10.05.2016	3 800 000,00	2 300 000,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	20.06.2016	19 200 000,00	20.06.2016	19 200 000,00	14 603 520,00	31.12.2020
	Archicom Fin Sp. z o.o.	15.01.2016	2 811 000,00	15.01.2016	2 811 000,00	0,00	31.12.2020

	Razem w PLN		25 811 000,00		25 811 000,00	16 903 520,00	
Archicom Residential 2 sp.zoo	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	11.08.2016	20 000,00	11.08.2016	20 000,00	20 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		20 000,00		20 000,00	20 000,00	
Archicom Residential sp.zoo	Archicom Fin Sp. z o.o.	24.05.2016	120 000,00	24.05.2016	120 000,00	120 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		120 000,00		120 000,00	120 000,00	
Archicom Holding Sp z o.o.	Archicom Fin Sp. z o.o.	28.04.2016	813 000,00	28.04.2016	813 000,00	700 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		813 000,00		813 000,00	700 000,00	
Archicom Studio projekt Sp z o.o. SK	Archicom Fin Sp. z o.o.	14.04.2016	350 000,00	14.04.2016	350 000,00	0,00	31.12.2020
	Archicom Residential Spzoo SKA	10.03.2016	445 000,00	10.03.2016	445 000,00	0,00	31.12.2020
	Razem w PLN		795 000,00		795 000,00	0,00	
Archicom SA SKA	Archicom Fin Sp. z o.o.	29.03.2016	310 000,00	29.03.2016	310 000,00	310 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		310 000,00		310 000,00	310 000,00	
Archicom Sp. z o. o. RI SK	P16 Inowrocławska Spzoo	10.03.2016	2 600 000,00	10.03.2016	2 600 000,00	2 600 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		2 600 000,00		2 600 000,00	2 600 000,00	
Space Investment Sp. z o. o.	Archicom Fin Sp. z o.o. SK	29.12.2016	15 000,00	29.12.2016	15 000,00	15 000,00	31.12.2020
	Razem w PLN		15 000,00		15 000,00	15 000,00	
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. -IV Faza sp.k.	Archicom Fin Sp. z o.o.	14.01.2016	1 900 000,00	14.01.2016	1 900 000,00	0,00	31.12.2020
	Razem w PLN		1 900 000,00		1 900 000,00	0,00	

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.

**Wszystkie powyżej wymienione pożyczki oprocentowane są 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

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

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_spolek_regulacje.

Jednocześnie Spółka wyjaśnia, iż w 2016 roku nie stosowała innych niż wskazane powyżej zasady dobrych praktyk w zakresie ładu korporacyjnego, w tym wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym.

W 2016 roku nie znalazły zastosowania wszystkie zasady ładu korporacyjnego wynikające z „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” ze względu na fakt, iż spółka nie była dotychczas spółką notowaną na GPW. Intencją Zarządu Spółki jest trwale przestrzeganie większości zasad ładu korporacyjnego określonego w dokumencie „Dobre praktyki Spółek Notowanych na GPW”, jednak w raporcie bieżącym opublikowanym poprzez system EBI dnia 11.04.2016 r. Zarząd poinformował, że nie przewiduje przestrzegania niektórych zasad:

Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

I.Z.1.6. kalendarz zdarzeń korporacyjnych skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, kalendarz publikacji raportów finansowych oraz innych wydarzeń istotnych z punktu widzenia inwestorów – w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

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

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

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Zasady będą stosowane z zastrzeżeniem, że Grupa Emitenta w obecnym kształcie była formowana począwszy od 2012 roku i w związku z tym Emitent zestawienia wybranych danych finansowych i dane dotyczące dywidendy począwszy od 2012 roku.

W konsekwencji w ocenie Emitent nie jest celowe prezentowanie danych za wcześniejsze okresy.

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

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Zasady będą stosowane z zastrzeżeniem, że Grupa Emitenta w obecnym kształcie była formowana począwszy od 2012 roku i w związku z tym Emitent zestawienia wybranych danych finansowych i dane dotyczące dywidendy począwszy od 2012 roku.

W konsekwencji w ocenie Emitent nie jest celowe prezentowanie danych za wcześniejsze okresy.

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasady i rekomendacja nie będą stosowane. Mając na uwadze koszty i ryzyka z tym związane oraz aktualną strukturę akcjonariatu, Emitent nie zdecydował się na chwilę obecną na transmitowanie obrad Walnego Zgromadzenia w czasie. W

miarę upowszechniania się stosowania takich rozwiązań oraz zgłoszenia takiej potrzeby przez znaczącą liczbę akcjonariuszy, Emitent rozważy wprowadzenie tej praktyki w życie.

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

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

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

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

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

Systemy i funkcje wewnętrzne

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

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

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

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

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

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

Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

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

- 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 przekaze uzasadnienie, chyba że w inny sposób przedstawi akcjonariuszom informacje, które zapewnią podjęcie uchwały z należyтым rozeznaniem.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

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

Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

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

Wynagrodzenia

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

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki:

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

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

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

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

- ☀ 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



23. 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 DKR Investment sp. z o.o.



24. ZASADY ZMIANY STATUTU

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



25. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ

Informacje na temat wynagrodzenia członków zarządu oraz Rady Nadzorczej Grupy Archicom zostały przedstawione w nocie 31 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



26. ZATRUDNIENIE

Informacje na temat zatrudnienia pracowników Grupy Archicom zostały przedstawione w nocie 31 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

27. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

Opisano w punkcie 15.4. Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Archicom S.A. za 2016 rok.

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

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

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

Rada Nadzorcza 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	2.093
2	Oczekiwana liczba sprzedanych mieszkań netto	Bf	830	1.189	1.492
3	Oczekiwana wysokość osiągniętego zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację (EBITDA) w tys. zł.	Cf	49 401	48.388	63.283



28. 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.



29. AUDYTOR

W dniu 01 grudnia 2016 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 2016 rok.

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.

	2016	2015
Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom SA, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania	20 000	21 000
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania	29 000	29 000
Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom S.A. za okres zakończony 31.03.2016, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania	18 500	
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Archicom S.A., sporządzenie raportu z przeglądu	34 000	46 000



Badanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Archicom sporządzonych na 31.12.2012;31.12.2013;31.12.2014	0	76 000
Badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych z Grupy Archicom	114 400	65 500
Inne usługi poświadczające	3 200	
Usługi doradztwa podatkowego	nd	nd
Inne usługi	129 500	111 050
suma	348 600	348 550

Podpisy wszystkich członków Zarządu

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