



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

1. Najważniejsze dokonania Archicom Sp. z o.o. – SKA w roku obrotowym 2010 oraz perspektywy rozwoju na rok 2011.

Rok 2010 był dla rynku deweloperskiego okresem stabilizacji i normalności, po okresie boomu w latach 2006-2007, kryzysu w końcu 2008 i pierwszej połowie 2009. Ożywienie na rynku widać było w segmencie mieszkaniowym – rosła liczba udzielanych kredytów hipotecznych dla nabywców mieszkań, zwiększała się wielkość podaży, rósł popyt na mieszkania oraz ilości zawieranych umów przedwstępnych. Rok 2010 był także okresem znacznej poprawy na rynku nieruchomości biurowych w Polsce. Tendencja ta była widoczna zarówno w Warszawie jak i na rynkach regionalnych. Wśród miast o najniższym wskaźniku pustostanów wyróżnia się rynek na którym działa nasza Spółka - Wrocław. Ubiegły rok charakteryzował się rosnącą aktywnością najemców, co może być bardzo dobrym prognostykiem na 2011 rok.

Rok 2010 był także dobrym okresem dla Spółki oraz podmiotów należących do Grupy Archicom.

1. Z sukcesem zakończono sprzedaż projektów mieszkaniowych „Zielona Wyspa” i „Apartamenty Platinum”
2. Sprzedano większość mieszkań w projekcie Cztery pory roku Faza 4 Etapy 1-3, co pozwoliło na spłatę kredytu bankowego udzielonego na tę inwestycję oraz uruchomienie budowy kolejnego, czwartego etapu projektu. Projekt zapewnia nabywcom funkcjonalne rozkłady mieszkań, ergonomię i ekonomikę.
3. Zakończono budowę pierwszego budynku osiedla „Ogrody Hallera” i rozpoczęto realizację kolejnego etapu tej inwestycji. Rezydencja „Ogrody Hallera” to przemyślana urbanistyka, przyjazna mieszkańcom.
4. Rozpoczęto budowę pierwszego we Wrocławiu projektu loftów – Lofty Platinum. Projekt charakteryzuje się elegancką architekturą, dbałością o detal i otoczenie.

Zgodnie z przyjętą strategią, działalność Spółki koncentrowała się w roku 2010 na działalności finansowej w ramach grupy Archicom. Spółka poprawiła swoją sytuację o czym świadczy wpracowany zysk netto na poziomie 14 441 tys. zł. Wśród bardziej znaczących zmian we wskaźnikach finansowych Spółki można zaobserwować poprawę rentowności sprzedaży netto oraz poprawę płynności Spółki. Na osiągnięte wyniki pozytywny wpływ miało pozyskanie przez Spółkę środków pieniężnych z emisji obligacji na okaziciela. Pozyskane środki stały się źródłem kapitału i pozwoliły zrealizować strategię Grupy w zakresie współfinansowania realizacji osiedli mieszkaniowych – budowę łącznie 520 mieszkań o powierzchni 32.000 m². Grupa może pochwalić się dobrą sprzedażą, w bieżącym roku podpisano już umowy przedwstępne dotyczące 172 lokali (dane na 12 czerwca 2011). Istotny wpływ na działalność spółki Archicom Sp. z o.o. SKA miały przekształcenia spółki zależnej Archicom Sp. z o.o.-SKA- Projekt 8 SK. W 2010 roku nastąpiło rozwiązanie spółki Archicom Sp. z o.o.-SKA- Projekt 8 SK, która została zlikwidowana bez przeprowadzenia likwidacji, a której majątek w tym wszelkie prawa i obowiązki przeszły na Archicom Sp. z o.o.-SKA. Wchłonięcie miało duży wpływ na zmiany w bilansie Archicom Sp. z o.o.-SKA w szczególności na pozycje inwestycje długoterminowe (pożyczki udzielone spółkom z Grupy Archicom) zmiana spowodowana przejęciem o 111 664 tys. zł oraz zobowiązania długoterminowe zmiana o 62 407 tys. zł (pożyczki otrzymane od spółek z Grupy Archicom). Na koniec 2010 roku kwota pożyczek udzielonych przez Archicom Sp. z o.o. SKA innym spółkom z Grupy Archicom wynosiła łącznie 291 885 tys. zł i była o ponad 114 912. tys. zł wyższa od sumy pożyczek otrzymanych od spółek z Grupy. Istnieje możliwość kompensaty wzajemnych zobowiązań wewnątrz Grupy.



Naszym celem na 2011 jest zwiększanie wolumenu budowanych i sprzedawanych mieszkań przez spółki finansowane przez Archicom sp. z o.o. ska w czym powinien pomóc nowy projekt realizowany przez Grupę Archicom w bieżącym roku – Olimpia Port. Jest to początek nowej dzielnicy mieszkaniowej we Wrocławiu, która docelowo będzie liczyć ponad 4.000 mieszkań. Olimpia Port położona jest w najbardziej zielonej części miasta, przy nadodrzańskich bulwarach w bliskim sąsiedztwie powstającego Centrum Wypoczynkowego Wrocławia przy Hali Stulecia.

2. Wybrane dane finansowe

Bilans

Wybrane dane finansowe	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Kapitał (fundusz) własny	92 158,79	77 717,61	23 270,66	18 917,68
Kapitał (fundusz) podstawowy	352,00	352,00	88,88	85,68
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	209 244,01	7 423,30	52 835,39	1 806,95
Zobowiązania długoterminowe	206 449,35	0,00	52 129,73	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	2 622,66	7 139,08	662,24	1 737,76
Aktywa trwale	293 472,67	75 142,72	74 103,65	18 290,91
Inwestycje długoterminowe	293 223,93	74 811,14	74 040,84	18 210,20
Aktywa obrotowe	7 930,13	9 998,19	2 002,41	2 433,72
Należności krótkoterminowe	5 093,36	1 391,83	1 286,10	338,79
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 712,68	1 428,79	432,46	347,79

Rachunek wyników

Wybrane dane finansowe	okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	okres od 01.01.2010 do 31.12.2010
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	8 231,14	29 468,86	2 078,41	7 173,18
Zysk (strata) ze sprzedaży	4 074,87	15 398,56	1 028,93	3 748,25
Amortyzacja	77,13	218,97	19,48	53,30
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 457,53	18 142,21	2 640,59	4 416,10



ARCHICOM

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

Zysk (strata) brutto	14 441,18	18 357,51	3 646,49	4 468,50
Zysk (strata) netto	14 441,18	18 357,51	3 646,49	4 468,50
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-8 343,03	-32 372,63	-2 106,67	-7 880,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-131 145,07	-18 282,16	-33 114,93	-4 450,16
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	141 773,15	-17 847,35	35 798,59	-4 344,32
Przepływy pieniężne netto, razem	283,90	-4 021,60	71,69	-978,92

Przeliczenie kursu PLN/EUR	2010	2009
	3,9603	4,1082

Zarząd
Archicom Sp. z o.o.-SKA

Prezes Zarządu

Dorota Jarodzka - Śródka