

**ZWIĘZŁA OCENA SYTUACJI SPÓŁKI SELENA FM S.A. ZA 2020 ROK**  
*przyjęta przez Radę Nadzorczą Selena FM S.A. w dniu 22 kwietnia 2021 roku*

Zgodnie z zasadą szczegółową II.Z.10 „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” Rada Nadzorcza przedkłada ocenę sytuacji Spółki z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz audytu wewnętrznego.

Ocena ta została przygotowana w oparciu o przygotowane przez Zarząd dokumenty, dyskusje przeprowadzone z udziałem Zarządu oraz z innymi pracownikami Spółki, a także z uwzględnieniem sprawozdań finansowych i sprawozdań Zarządu z działalności Spółki i Grupy oraz na podstawie wniosków wynikających z badania ksiąg rachunkowych przez biegłego rewidenta.

### **Uwarunkowania makroekonomiczne**

Duży wpływ na popyt na rynku chemii budowlanej ma i będzie miała sytuacja w budownictwie mieszkaniowym, gdzie występuje największe zużycie tych materiałów. Dane GUS z marca 2021 roku, za okres 12 miesięcy 2020 roku, odnotowują wzrost o 6,7% liczby mieszkań oddanych do użytku w porównaniu do 2019 roku, przy jednoczesnym wzroście liczby wydanych pozwoleń na budowę o 2,7% i spadku liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych o 5,7%. Widoczny jest umiarkowany spadek dynamiki przyrostu (mieszkania oddane do użytku oraz nowe pozwolenia) w stosunku do roku 2019, kiedy te wskaźniki były wyższe oraz wyraźny spadek rozpoczętych inwestycji.

### **Realizacja założeń strategicznych**

Głównym filarem dobrych wyników Grupy Selena w 2020 roku są efekty strategii opartej na współpracy z użytkownikiem i innowacyjnych produktach opracowanych przez międzynarodowe zespoły R&D koordynowane przez Selenę Labs. Jednym z najistotniejszych kierunków rozwoju Grupy jest ścisła współpraca Seleny z budowniczymi w wielu krajach świata. Grupa w swoich produktach i rozwiązaniach systemowych stawia przede wszystkim na innowacyjność – rozumianą jako wartość dodaną dla Użytkownika, przede wszystkim w aspekcie szybkości i wygody aplikacji, trwałości, energooszczędności, aspektów środowiskowych, odporności pogodowej w różnych szerokościach geograficznych, wydajności, kompleksowości oferowanych rozwiązań oraz bezpieczeństwa użytkownika. W efekcie Grupa Selena konsekwentnie rozwija swoją ofertę produktów.

### **Podstawowe wyniki finansowe Grupy i Spółki**

W okresie sprawozdawczym Grupa Selena osiągnęła przychody z umów z klientami w wysokości 1.384,7 mln PLN, które były o 4,4% (tj. o 58,2 mln PLN) wyższe od przychodów osiągniętych w roku ubiegłym. Grupa Selena wygenerowała w 2020 roku zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 468,1 mln PLN, tj. o 70,5 mln PLN wyższy niż w roku ubiegłym. Koszty sprzedaży w 2020 roku wyniosły 228,8 mln PLN i były wyższe o 11,9 mln PLN w stosunku do kosztów w roku ubiegłym, a koszty ogólnego zarządu w 2020 roku wzrosły o 6,1 mln PLN w stosunku do kosztów poniesionych w roku 2019. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej z uwzględnieniem straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych i niefinansowych był dodatni i wyniósł 1,9 mln PLN. W 2020 roku Grupa wygenerowała zysk operacyjny w wysokości 127,2 mln PLN wobec 63,6 mln PLN zysku w roku poprzednim, co stanowi poprawę o 100,1% r/r. Grupa Selena w 2020 roku wygenerowała zysk netto w wysokości 76,3 mln PLN, w porównaniu do 39,7 mln PLN w roku poprzednim, co oznacza wzrost o 92,4 p.p.

Wartość aktywów Grupy Selena na koniec 2020 roku wyniosła 926,0 mln PLN i była wyższa o 77,2 mln PLN od sumy bilansowej na koniec 2019 roku.

Przepływy pieniężne netto w 2020 roku były ujemne wyniosły -31,0 mln PLN wobec dodatnich w wysokości 40,1 mln PLN w 2019 roku.

W ujęciu jednostkowym Spółka Selena FM S.A. w 2020 roku osiągnęła przychody z umów z klientami w wysokości 766,0 mln PLN, które były o 126,6 mln PLN wyższe niż w 2019 roku. Jednocześnie koszt własny sprzedaży wzrósł o 84,6 mln PLN.

W rezultacie osiągnięta marża brutto na sprzedaży była o 42,1 mln PLN wyższa od marży osiągniętej w roku ubiegłym. Koszty sprzedaży w 2020 roku wyniosły 45,7 mln PLN i były wyższe o 20% od kosztów roku ubiegłego. Z kolei koszty ogólnego zarządu poniesione w roku 2020 wyniosły 38,6 mln PLN i były wyższe o 5,8 mln PLN od poniesionych w 2019 roku. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej z uwzględnieniem straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych oraz dywidend od jednostek zależnych był dodatni i wyniósł 33,2 mln PLN. Z kolei wynik na działalności finansowej wyniósł 6,2 mln PLN. W efekcie Spółka zakończyła 2020 rok z zyskiem netto na poziomie 75,4 mln PLN, tj. o 43% wyższym niż w roku ubiegłym.

Wartość aktywów na koniec 2020 roku wyniosła 605,1 mln PLN i była wyższa o 72,8 mln PLN od sumy bilansowej na koniec 2019 roku.

Zmiana stanu środków pieniężnych za 2020 rok była dodatnia i złożyły się na nią: dodatnie saldo środków pieniężnych z działalności operacyjnej w wysokości 33,1 mln PLN oraz ujemne salda środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej (-15,6 mln PLN) oraz finansowej (-17,4 mln PLN).

### **Czynniki ryzyka**

W ocenie Rady Nadzorczej głównymi rodzajami ryzyka rynkowego, na które narażona jest Spółka, są:

1. ryzyko wynikające z koniunktury gospodarczej na świecie:

Rozproszona działalność Seleny (sprzedaż do niemal 100 krajów) redukuje ale nie zabezpiecza w pełni od ewentualnych zagrożeń wynikających z dekonunktury w jednym czy w kilku krajach. Prognoza Międzynarodowego Funduszu Walutowego (IMF) pokazuje, że w 2021 roku prognozowane jest globalne odbicie gospodarki światowej (w tym dla krajów rozwijających się), która odnotowała w 2020 roku spadek PKB. Międzynarodowe instytucje wskazują również na prognozowany wzrost PKB dla głównych rynków Grupy Selena.

2. ryzyko wzrostu cen surowców:

Rok 2020 charakteryzowała niespotykane duża dynamika - ceny wielu surowców osiągnęły najniższe i najwyższe poziomy od wielu lat. Przyczyną były globalne zakłócenia w łańcuchu dostaw spowodowane restrykcjami pandemicznymi i spadkiem konsumpcji większości segmentów aplikacyjnych, co wpłynęło na konieczność zmniejszenia podaży, a następnie skokowym odbiciem konsumpcji i niewydolnością podaży w zaopatrzeniu rynku. W związku brakiem balansu między podażą i popytem, od III kwartału 2020 roku ceny surowców chemicznych są w trendzie wzrostowym.

3. ryzyko niestabilności kursów walutowych:

W przypadku Grupy ryzyko to wynika z faktu, że znaczna część jej operacji jest prowadzona poza granicami Polski i rozliczana w walutach innych niż waluta funkcjonalna. W konsekwencji, wahania kursów wpływają na wyrażony w walucie funkcjonalnej poziom przepływów pieniężnych generowanych przez Spółki z Grupy Selena (zarówno od strony przychodowej, jak i kosztowej) oraz na otwarte pozycje bilansowe (aktywa netto) wyrażone w walutach obcych. Grupa Selena stosuje wybrane instrumenty finansowe (głównie transakcje typu forward) w celu zabezpieczenia wartości wyrażonych w walutach obcych planowanych przepływów pieniężnych oraz wartości aktywów netto jednostek zagranicznych. Grupa Selena zabezpiecza tzw. aktywną część ekspozycji walutowej, dotyczącą należności i zobowiązań handlowych tj. takich, które w perspektywie 12 miesięcy mogą faktycznie zostać zrealizowane. Grupa Selena dokonuje również zabezpieczenia ekspozycji walutowej poprzez wykorzystywanie wielowalutowych linii kredytowych oraz poprzez finansowanie zewnętrzne w walutach lokalnych spółek zależnych.

4. ryzyko płynności finansowej:

W ramach zawartych wieloproduktowych umów z bankami Spółka zobowiązała się do utrzymywania określonych skonsolidowanych wskaźników finansowych na uzgodnionym poziomie. Grupa uzyskała bardzo dobry wskaźnik relacji zadłużenia netto do EBITDA, który na dzień 31.12.2020 r. osiągnął poziom 0,17.

Grupa ma stabilną sytuację w zakresie płynności i zdolności do bieżącego regulowania zobowiązań.

5. ryzyko kredytowe:

Ze względu na charakter i skalę prowadzonej działalności, ryzyko kredytowe jest przedmiotem regularnej analizy dla wszystkich jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy. Grupa Selena zawiera transakcje handlowe z firmami wykazującymi dobrą zdolność kredytową. Klienci, którym przyznawane są kredyty kupieckie, poddawani są procedurom weryfikacji uzależnionym od charakteru i skali kooperacji, w wyniku czego indywidualnie ustalany jest limit

kredytowy oraz warunki płatności klienta. Spółki z Grupy Selena regularnie monitorują poziom i przeterminowanie należności oraz podejmują działania windykacyjne w celu minimalizacji ryzyka kredytowego. Ponadto wybrane Spółki z Grupy Selena zawarły umowę ubezpieczenia należności handlowych.

### **Pandemia COVID-19**

Rada Nadzorcza odbywa regularne spotkania z Zarządem Spółki w temacie wpływu pandemii COVID-19 na sytuację biznesową Grupy Selena. Jest informowana o pracach specjalnego zespołu, który na bieżąco monitoruje i ocenia ryzyka związane z pandemią, a także o opracowywaniu i wdrażaniu procedur mających na celu zminimalizowanie ryzyka zarażenia wśród pracowników, jak i kontrahentów. Rada Nadzorcza zapoznaje się z analizowanymi przez Zarząd Spółki możliwymi scenariuszami wpływu pandemii na działalność Grupy Selena oraz podejmowanymi działaniami oszczędnościowymi.

### **Compliance**

Zgodnie z zasadą szczegółową II.Z.10.1 „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” Rada Nadzorcza informuje, że w 2020 roku w Grupie Selena zostały podjęte działania, mające na celu stworzenie szczelnego i dobrze funkcjonującego obszaru Compliance. Działania te podzielone zostały na następujące obszary: dokumentacji, wdrożeniowy oraz kontrolny.

1. Obszar Dokumentacji – została dokonana weryfikacja oraz aktualizacja posiadanej dokumentacji. Kolejnym krokiem było stworzenie nowych dokumentów, które mają być podstawą przestrzegania Compliance w Grupie.

a) Zaktualizowana dokumentacja:

- Polityka Bezpieczeństwa Ochrony Danych Osobowych w Selena FM S.A.;
- Polityka Antykorupcyjna Grupy Selena.

b) Nowa dokumentacja:

- Kodeks Etyki – dokument odzwierciedlający wartości etyczne, jakim hołduje Grupa i jakich chce przestrzegać. Dokument stanowiący dla pracowników oraz współpracowników wzorzec postępowania w relacjach służbowych zarówno wewnętrznych, jak i zewnętrznych. Zasady zaprezentowane w Kodeksie znajdują w znakomitej większości swoje rozwinięcie i sprecyzowanie w obowiązujących w Grupie Selena politykach i procedurach wewnętrznych dedykowanych dla pracowników i współpracowników Grupy;
- Kodeks Postępowania - dokument kreślący poglądy, którymi powinni kierować się pracownicy Grupy Selena, w tym obszary dotyczące podstawowych praw pracowniczych, ogólny zakres najważniejszych polityk, procedur i regulaminów. Podstawowym celem dokumentu jest określenie pożądaných wartości oraz schematów zachowań pracowników wobec pracowników oraz pracowników wobec kontrahentów Grupy;
- Procedura w zakresie Przeciwdziałania Prania Pieniędzy i finansowania terroryzmu;
- Procedura okresowej oceny Transakcji Zawieranych z Podmiotami Powiązanymi przez spółkę Selena FM S.A., na warunkach rynkowych w ramach zwykłej działalności spółki.

2. Obszar Wdrożeniowy – po pełnej realizacji obszaru Dokumentacji, zostały zaplanowane działania, mające na celu poprawne i efektywne wdrożenie systemu Compliance w Grupie. Wdrożenie zostało zaplanowane na cały 2021 rok, z uwzględnieniem wstępnej zapowiedzi rozpoczęcia kompleksowej działalności obszaru Compliance, działań promocyjnych, zaprojektowaniem działań szkoleniowych w formie online oraz e-learningów dla wszystkich pracowników Grupy.

3. Obszar Kontrolny - wraz z Obszarem Wdrożeniowym, równolegle zostały przewidziane działania Kontrolne, mające na celu weryfikację poprawności działania systemu Compliance w Grupie. Głównym narzędziem kontrolnym ma być wdrożenie w 2021 roku platformy do zgłaszania naruszeń w Grupie. Zgłoszeń dokonywać będą mogli wszyscy pracownicy Grupy a także kontrahenci współpracujący z Grupą Selena. Platforma do zgłaszania naruszeń jest odpowiedzią na wymogi ustawowe, Dobre Praktyki Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych oraz konieczność zapewnienia zgodności oraz efektywnego budowania systemu Compliance w Grupie Selena. Prace nad platformą trwają od 2020 roku i mają zakończyć się z końcem drugiego kwartału 2021 roku.

W Grupie Selena nadal funkcjonuje pakiet Polityk Bezpieczeństwa, w skład którego wchodzi dokumenty zaktualizowane i nowo wdrożone w 2020 roku, a także:

1. Polityka Grupy Selena dotycząca ochrony informacji poufnych;
2. Polityka Grupy Selena dotycząca zakazu konkurencji oraz konfliktu interesów;
3. Regulamin IT zawierający zasady ochrony danych i korzystania z systemu informatycznego i Internetu.

Jednocześnie w 2020 roku nie odnotowano zgłoszeń naruszenia wyżej wymienionego pakietu Polityk Bezpieczeństwa.

### **Kontrola wewnętrzna**

Zgodnie z zasadą szczegółową II.Z.10.1 „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” Rada Nadzorcza informuje, że Zarząd Spółki jest bezpośrednio odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej i skuteczność jego funkcjonowania w procesie sporządzania sprawozdań finansowych. W 2016 roku powołano działy prawny i audytu wewnętrznego celem wsparcia tego procesu.

Mając na uwadze wiarygodność sporządzanych sprawozdań finansowych, Spółka wdrożyła i aktywnie rozwija System Kontroli Wewnętrznej, który bazuje na modelu COSO i oparty jest na 3 liniach obrony. Podstawą systemu jest identyfikacja, ocena i przeciwdziałanie oraz zminimalizowanie ryzyk. W celu zapewnienia realizacji podstawowych funkcji Systemu w Grupie Selena wdrożono następujące rozwiązania:

1. standardowy sposób zarządzania dokumentacją, taką jak procedury, instrukcje i praktyki wspomagające współpracowników w efektywnym, skutecznym i pozbawionym nadużyć wykonywaniu obowiązków, które tworzą „środowisko kontroli”;
2. mechanizmy identyfikowania, oceny, klasyfikowania oraz zarządzania ryzykiem, realizowane zarówno na poziomie poszczególnych spółek Grupy Selena, jak i Spółki;
3. czynności kontrolne w formie standardowych działań kontrolnych realizowanych przez wszystkie spółki Grupy Selena, jak i zindywidualizowanych mechanizmów dostosowanych do poszczególnych rynków, których wykonanie potwierdzają regularne raporty składane do Centrali;
4. mechanizmy obiegu informacji i komunikacji, zaczynając od standardowych raportów z wykonanych działań kontrolnych, poprzez ustandaryzowaną formę raportowania wyników, a kończąc na Procedurze reakcji na ryzyko w Grupie Selena, która określa sposób postępowania w przypadku identyfikacji nadużyć oraz materializacji ryzyka o krytycznym znaczeniu z poziomu Grupy;
5. monitoring, w formie standardowego przeglądu ryzyk, statusu wykonania działań kontrolnych, wdrożenia programów naprawczych.

W obszarze sprawozdań finansowych, który wymaga szczególnej staranności, system został wzmocniony poprzez zapewnienie działania następujących funkcji:

1. kontroling i rachunkowość zarządczą;
2. księgowość wraz ze sprawozdawczością finansową (jednostkową i skonsolidowaną);
3. prognozowanie i analizy finansowe;
4. audyt wewnętrzny.

W ramach systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, funkcjonujące rozwiązania organizacyjne, procedury oraz standardy korporacyjne wspomagają skuteczność kontroli procesu sprawozdawczego i identyfikację oraz eliminowanie ryzyk w tym obszarze. Wymienić tutaj należy:

1. opracowanie standardowych zasad identyfikacji, oceny i monitoringu ryzyka;
2. opracowanie mechanizmów kontroli dla zidentyfikowanych ryzyk wraz z częstotliwością ich wykonania (przez wszystkie spółki Grupy Selena);
3. regularne (co miesiąc) raportowanie wyników kontroli, w tym w obszarze sprawozdań finansowych;
4. ujednoczenie polityki rachunkowości, zasad sprawozdawczości i ewidencji księgowej;
5. stosowanie usystematyzowanego modelu raportowania finansowego dla potrzeb zewnętrznych i wewnętrznych – zarządzania operacyjnego;

6. podział obowiązków i kompetencji służb finansowych oraz kierownictwa średniego i wyższego szczebla;
7. cykliczność i formalizację procesu weryfikacji i aktualizacji założeń budżetowych oraz prognoz finansowych;
8. poddawanie sprawozdań finansowych przeglądowi i badaniom przez niezależnego biegłego rewidenta;
9. wdrożenie wspólnej dla wszystkich spółek Grupy Selena platformy informatycznej SAP BI.

Spółka na bieżąco śledzi wymagane przepisami zmiany i regulacje zewnętrzne odnoszące się do wymogów sprawozdawczości giełdowej i przygotowuje się do ich wprowadzenia ze znacznym wyprzedzeniem czasowym.

W cyklu miesięcznym, po zamknięciu ksiąg rachunkowych, sporządzany jest raport zawierający informację zarządczą, która prezentuje kluczowe dane finansowe i wskaźniki operacyjne segmentów biznesowych. Zarząd wraz z kadrą kierowniczą analizuje i omawia wyniki Spółki i Grupy każdego miesiąca poświęcając na to dwa dni.

W cyklu kwartalnym Zarząd Spółki dokonuje weryfikacji rzetelności i aktualności budżetów rocznych oraz prognoz krótkoterminowych. W razie potrzeby, wraz z kierownictwem spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, weryfikuje i aktualizuje przyjęte założenia budżetowe.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe badaniu (przeglądowi) przez niezależnego biegłego rewidenta, wybranego przez Radę Nadzorczą z grona renomowanych firm audytorskich, gwarantujących wysokie standardy usług i niezależność zawodową.

### **Obowiązki informacyjne**

Selena FM S.A. przyjęła do przestrzegania w 2020 roku wprowadzone Uchwałą Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 13 października 2015 roku „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” z wyłączeniem zasad opisanych w nocie. 4.2. *Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2020*. Zgodnie z zasadą szczegółową II.Z.10.3 „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wypełnianie przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania ładu korporacyjnego i nie zgłasza uwag co do sposobu ich wypełniania przez Spółkę.

### **Polityka działalności sponsoringowej i charytatywnej**

Zgodnie z zasadą szczegółową II.Z.10.4 „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” Rada Nadzorcza informuje, że Spółka nie przyjęła polityki określającej działalność sponsoringową i charytatywną. Tym niemniej, w 2020 roku Spółka prowadziła aktywną działalność w tym zakresie, kontynuując umowy i wsparcie zapoczątkowane w latach ubiegłych lub zawierając nowe umowy o charakterze sponsoringowym wspierające różnego rodzaju inicjatywy społeczne w kraju i za granicą. W 2020 roku Spółka realizowała m.in. następujące projekty CSR: wsparcie studentów z koła Politechniki Wrocławskiej PWR Racing Team; Bieg Firmowy 2020, w tym pomoc Fundacji Everest; wsparcie dolnośląskich, publicznych placówek medycznych i seniorów w ramach akcji #SelenaPomaga – przekazanie ponad 10 tys. sztuk środka do dezynfekcji rąk; przekazanie 8. ton kleju marki Tytan Professional na rzecz Centrum Zdrowia Dziecka – projekt Tytani Ceramiki. W okresie bożonarodzeniowym Spółka przekazała środki na potrzeby Fundacji Między Niebem a Ziemią pomagającej dzieciom nieuleczalnie chorym. Aktywnie wspierano również młodych architektów i inżynierów budownictwa w programie Builder for The Future, w tym udział w Dniach Młodego Inżyniera on-line na uczelniach technicznych w całej Polsce.

W ocenie Rady Nadzorczej na tle uwarunkowań rynkowych sytuacja ekonomiczna Spółki i Grupy Selena jest dobra.

Zdaniem Rady Nadzorczej, Spółka zarządzana jest profesjonalnie i Selena FM S.A., jako podmiot dominujący, pozytywnie wpływa na rozwój i pozycję na rynkach Grupy Selena.

Rada Nadzorcza ocenia pozytywnie działania Zarządu zmierzające do rozwoju i wzmocnienia Grupy Selena.