

**ZWIĘZŁA OCENA SYTUACJI SPÓŁKI SELENA FM S.A. ZA ROK 2010**  
*przyjęta przez Radę Nadzorczą Selena FM S.A. w dniu 25 maja 2011 roku*

Zgodnie z rozdziałem III pkt 1 ppkt 1) „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” Rada Nadzorcza Selena FM S.A. przedkłada zwięzłą ocenę sytuacji Spółki z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki.

**Ważniejsze wydarzenia w roku 2010**

Najważniejszymi wydarzeniami dla Grupy Selena w 2010 roku były:

1. Zakup spółki PMI Izolacja-Matizol S.A.

W dniu 12 marca 2010 roku Selena FM S.A. zakupiła od spółki Boryszew S.A. 100% akcji spółki „Przedsiębiorstwo Materiałów Izolacyjnych Izolacja–Matizol S.A.” w Gorlicach. Cena zakupu wyniosła 18,5 mln zł. Spółka specjalizuje się w produkcji pokryć dachowych (papy, gonty, lepiki, masy asfaltowe), które wytwarzane są w dwóch zakładach produkcyjnych zlokalizowanych w Gorlicach i Chełmży.

2. Objęcie kontroli nad spółką FinSelena Oy

W dniu 18 lutego 2010 roku Selena Co. S.A. dokonała zakupu 50% akcji swojej spółki współzależnej FinSelena Oy (Lammi, Finlandia), stając się jej jedynym udziałowcem. Wartość nominalna nabytych akcji wyniosła 8 tys. euro.

3. Utworzenie spółki Selena USA Real Estate

W dniu 28 kwietnia 2010 roku została utworzona spółka Selena USA Real Estate Corp. z siedzibą w Elkhart (Indiana, USA). Właścicielem spółki jest Selena Co. S.A. Zadaniem nowoutworzonej spółki jest wykup i administrowanie nieruchomością w postaci gruntu i budynku, która dotychczas była wykorzystywana przez Selena USA Corp. w formie leasingu finansowego.

4. Nabycie spółki Selena Slovakia

W dniu 23 kwietnia 2010 roku Selena Co S.A. zawarła umowę zakupu od osób fizycznych 100% udziałów w spółce Selena Slovakia s.r.o. Łączna cena nabycia wyniosła 5 tys. euro. Spółka Selena Slovakia s.r.o. prowadzi działalność dystrybucyjną produktów Grupy Selena na rynku słowackim.

5. Połączenie spółek Selena Co. S.A. i Sima Technologie Przemysłowe sp. z o.o.

W dniu 31 marca 2010 roku zakończono proces połączenia spółek Selena Co. S.A. oraz Sima Technologie Przemysłowe sp. z o.o. Połączenie ma na celu restrukturyzację działalności prowadzonej przez spółkę Sima oraz skupienie w ramach jednego podmiotu funkcji dystrybucyjnych realizowanych dotychczas niezależnie przez obie jednostki.

## 6. Reorganizacja działalności Grupy w Turcji

W 2009 roku została założona w Turcji spółka Selena Danismanlik, której udziałowcami są jednostki zależne spółki Selena FM – Carina Silicones sp. z o.o. (99%) oraz Reserach Center of Construction Technology sp. z o.o.(1%). Nowopowstała spółka przejęła działalność oraz majątek zakupionej przez Grupę w 2008 roku spółki Polyfoam. Kontynuowany jest proces restrukturyzacji zadłużenia spółki Polyfoam, która na dzień 31 grudnia 2010 roku wykazuje z zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek w wysokości 9,6 mln zł (w tym 4,3 mln zł wobec jednostek Grupy Selena FM).

Na mocy porozumienia z Grupą Selena, udziałowiec mniejszościowy spółki Polyfoam, który gwarantował kredyty bankowe spółki, spłacił je z własnych środków w I kwartale 2011 roku.

## 7. Reorganizacja działalności Centrali Grupy

W 2010 roku Zarząd Grupy rozpoczął projekt optymalizacji struktury organizacyjno-finansowej Centrali Grupy, którego elementami są: restrukturyzacja finansowa spółki Selena Co. S.A. oraz przeniesienie działalności operacyjnej oraz funkcji nadzoru właścicielskiego nad działalnością spółek zagranicznych do Selena FM S.A.

## 8. Reorganizacja spółki Siloxane sp. z o.o.

W dniu 21 października 2010 roku dokonano zmiany nazwy spółki Siloxane sp. z o.o. na Research Centre of Construction Technology sp. z o.o. (RCoCT).

Spółka w nowej formie rozpoczęła działalność jesienią 2010 roku. Jej zadaniem jest integracja i intensyfikacja działań badawczo-rozwojowych prowadzonych dotychczas niezależnie w poszczególnych spółkach w Grupie oraz wsparcie strategii budowania przewagi konkurencyjnej Grupy w oparciu o innowacyjne produkty i rozwiązania techniczne.

## 9. Zakończenie akwizycji spółki Quilosa – zdarzenie po dacie bilansu

W dniu 30 marca 2011 roku Selena Co. S.A. i Holding Lowinter XXI S.L. (następca prawny Quilosa Holding XXI S.L.) podpisali dodatkową umowę, na mocy której Selena Co. S.A. dokonała zakupu pozostałych 49% udziałów spółki Quilosa przed terminem przewidzianym w umowie pierwotnej. Cena zakupu udziałów wyniosła 5,31 mln euro.

## 10. Uruchomienie produkcji testowej w fabryce w Nantongu

W grudniu 2010 roku zakończono budowę zakładu produkcyjnego w Nantongu (Chiny) i rozpoczęto produkcję testową pian montażowych. W lutym 2011 roku nastąpiło uruchomienie regularnej

produkcji. Docelowo nowa fabryka będzie również produkować kleje i uszczelniacze, a jej planowane przychody mają przekroczyć 30 mln euro.

#### Podstawowe wyniki finansowe Grupy i Spółki

W okresie sprawozdawczym Grupa Seleno osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 879 mln zł wobec 640 mln zł w roku 2009, tj. wyższe o 37 %. Zysk brutto na sprzedaży w 2010 roku wyniósł 267 mln zł wobec 216 mln zł w roku 2009, co oznacza wzrost o 23 % i uzyskanie rentowności na poziomie 30 %.

Zysk netto w 2010 roku ukształtował się na poziomie 24 mln zł wobec 16 mln zł w 2009 roku. Oznacza to osiągnięcie rentowności netto na poziomie 3 %.

Suma bilansowa Grupy Seleno na dzień 31 grudnia 2010 roku wyniosła 603 mln zł, co oznacza jej wzrost o 12 % w odniesieniu do stanu na koniec 2009 r. Największy udział w wartości aktywów przypada na aktywa obrotowe – 334 mln zł., w których największą wartość stanowią należności handlowe (137 mln zł) oraz zapasy (119 mln zł).

Aktywa trwałe o wartości 270 mln zł stanowią 45 % wartości sumy bilansowej Grupy, a największy udział w tej pozycji bilansowej mają rzeczowe aktywa trwałe, które wynoszą 215 mln zł.

Majątek Grupy finansowany jest przede wszystkim przez kapitał własny w kwocie 359 mln zł oraz zobowiązania krótkoterminowe o wartości 183 mln zł.

Natomiast sama Spółka w okresie sprawozdawczym osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 10 mln zł.

Suma bilansowa na koniec 2010 roku wynosiła 259 mln zł. Największy udział w tej kwocie przypada na aktywa obrotowe w wysokości 171 mln zł., w których największą wartość stanowią należności krótkoterminowe. Majątek ten finansowany jest przez kapitał własny w wysokości 255 mln zł. Spółka za rok 2010 odnotowała zysk netto w kwocie 59 mln zł.

#### Czynniki ryzyka

Rady Nadzorczej zgadza się ze stanowiskiem Zarządu Seleno FM S.A., że do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń na jakie jest narażona Grupa Kapitałowa należy zaliczyć:

- kształtowanie się koniunktury gospodarczej w Polsce i w świecie, która wpływa bezpośrednio na poziom popytu na materiały budowlane, w tym produkty chemii budowlanej, Komisja Europejska szacuje wzrost PKB w Polsce w 2011 roku na 3,9%. Na ważnym dla Grupy rynku rosyjskim wzrost PKB w 2011 szacuje na 3,8%, tureckim – 5,5%, a chińskim – 9,2%. Dla będącego w latach 2009-2010 w trudnej sytuacji rynku hiszpańskiego Komisja przewiduje wzrost o 0,7%.
- trendy rozwoju budownictwa, zwłaszcza obiektowego, Zgodnie z danymi GUS z 17 lutego 2011 roku, liczba oddanych mieszkań w styczniu i w lutym zmniejszyła się o 21,4% w stosunku do roku 2010, ale liczba nowych inwestycji mieszkaniowych wzrosła o 23,9%, co jest ważne dla perspektyw roku 2011 i 2012. Wzrost liczby rozpoczętych projektów deweloperskich o 22% w naturalny sposób tworzy zwiększony popyt na materiały budowlane w roku 2011 i jest oznaką powrotu optymizmu na rynek, zwłaszcza deweloperski.

- kształtowanie się dostępności kredytów dla budownictwa, wykazujące w Polsce w ostatnich miesiącach pozytywny trend

Według danych Open Finance, kredyty mieszkaniowe wciąż zyskują na atrakcyjności. Średnia marża ofert bankowych z końca grudnia 2010 wynosiła tylko 1,69% dla kredytów złotówkowych i 2,5% dla euro. Według danych Związku Banków Polskich, w 2010 roku banki sprzedały 230 tys. kredytów mieszkaniowych, tj. o 22% więcej niż w kryzysowym 2009 roku, co pozwala oszacować ich wartość na ok. 48 mld zł, czyli ok. 9 mld zł więcej niż w 2009 roku. Realna wizja pogorszenia się warunków kredytów programu „Rodzina na Swoim” oraz realizacja przez banki rekomendacji T może jednak negatywnie wpłynąć na ich liczbę. Szacowana przez Open Finance na 2011 rok liczba kredytów mieszkaniowych wyniesie ok. 200-210 tys.
- ryzyko wzrostu cen surowców i ich dostępność (głównie ropopochodnych),

Rok 2010 roku charakteryzował się brakami w zaopatrzeniu w niektóre podstawowe surowce używane do produkcji artykułów chemii budowlanej oraz wzrostem cen większości surowców. Wobec obserwowanego wzrostu popytu na surowce chemiczne na rynkach rozwijających się (z chińskim na czele), wzrostem cen ropy, trend wzrostowy cen na surowce chemiczne utrzyma się prawdopodobnie do końca III kwartału 2011. Biorąc pod uwagę zauważalny, choć umiarkowany wzrost popytu na materiały budowlane, przenoszenie wzrostu cen surowców na ceny sprzedaży produktów chemii budowlanej może być relatywnie łatwiejsze.
- możliwość nasilenia się opóźnień w spływie należności i zatorów płatniczych,

Maksymalna ekspozycja Grupy z tytułu ryzyka kredytowego na koniec okresu sprawozdawczego sięga pełnej wysokości salda należności z tytułu dostaw i usług, pożyczek, środków pieniężnych oraz pozostałych należności, bez uwzględnienia wartości godziwej przyjętych zabezpieczeń. Ryzyko, że nie nastąpi wpływ środków pieniężnych z tytułu wymienionych składników aktywów oceniane jest jako niskie. W sytuacjach podwyższonego ryzyka kredytowego zostały bowiem utworzone odpisy aktualizujące aktywa, co uwzględnione jest w ich wartościach bilansowych.
- niestabilność kursów walutowych na rynkach działania spółek Grupy,

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 (złoty polski). W konsekwencji, wahania kursów wpływają na wyrażony w walucie funkcjonalnej poziom przepływów pieniężnych generowanych przez spółki w grupie (zarówno od strony przychodowej, jak i kosztowej), oraz na otwarte pozycje bilansowe (aktywa netto) wyrażone w walutach obcych.
- tempo i efektywność procesu integracji nowo nabytych Spółek (Quilosa, Matizol),

W związku z finalizacją w marcu 2011 roku akwizycji spółki Quilosa (odkupienie od udziałowców mniejszościowych pozostałych 49% udziałów), oczekiwana jest kontynuacja integracji spółki z Grupą, obejmująca m.in. współpracę zespołów badawczych, realizację synergii w obszarze zakupu surowców oraz wzajemną wymianę oferty produktowej. Wzrostu sprzedaży i poprawy efektywności ekonomicznej należy oczekiwać od nabytej w 2010 roku spółki „Przedsiębiorstwo Materiałów Izolacyjnych Izolacja –Matizol S.A.”, a także od spółki Selena Danismanlik w Turcji, gdzie dobiega końca proces restrukturyzacji operacyjnej (przeniesienie działalności ze spółki Polyfoam do Selena Danismanlik), finansowej (spłata przez udziałowca mniejszościowego

kredytów bankowych spółki) i organizacyjnej (objęcie przez Grupę Selena 100% udziałów w spółce Polyfoam).

- ryzyko zmian regulacji prawnych.

#### Kontrola wewnętrzna

Zarząd Seleny FM S.A. w sposób ciągły monitoruje wyniki Grupy i poszczególnych spółek ją tworzących.

Mając na uwadze wiarygodność sporządzanych sprawozdań finansowych, Spółka wdrożyła i rozwija system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem. System ten obejmuje swoim zakresem między innymi następujące obszary:

- Controlling,
- Księgowość wraz ze sprawozdawczością i konsolidacją,
- Prognozowanie i analizy finansowe.

W ramach systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem funkcjonują m.in. następujące rozwiązania:

- stosowanie usystematyzowanego modelu raportowania finansowego dla potrzeb zewnętrznych i wewnętrznych,
- jasny podział obowiązków i kompetencji służb finansowych oraz kierownictwa średniego i wyższego szczebla,
- cykliczność i formalizację procesu weryfikacji i aktualizacji założeń budżetowych oraz prognoz finansowych,

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta.

W ocenie Rady Nadzorczej 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 pozytywnie ocenia osiągnięte wyniki finansowe oraz działania Zarządu zmierzające do rozwoju i wzmocnienia Grupy Selena.

Wrocław, 25 maja 2011