

Skonsolidowany raport kwartalny

GRUPY KAPITAŁOWEJ
ARCHICOM S.A.
ZA I KWARTAŁ 2023 ROKU



2023

Spis treści

1. CZĘŚĆ 1 SPRAWOZDANIE ZARZĄDU 4

1.1	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom.....	4
1.2	Strategia Grupy Archicom.....	5
1.3	Model biznesowy.....	5
1.4	Struktura i opis akcji Archicom.....	6
1.5	Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące	8
1.6	Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2023 r.....	9
1.7	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	10
1.8	Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom	11
1.9	Segmenty Grupy Archicom.....	13
1.10	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	20
1.11	Portfel nieruchomości.....	21
1.12	Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2023 roku – zakupy nieruchomości..	24
1.13	Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2023 roku.....	24
1.14	Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	25
1.15	Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom S.A.....	26
1.16	Informacje o dywidendzie	33
1.17	Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej.....	34
1.18	Zobowiązania pozabilansowe	35
1.19	Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa.....	37

2. CZĘŚĆ 2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE..... 39

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	39
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku	41
Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	42
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	43
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	44

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego..... 46

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom 72

2.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom.....72

2.2 Grupa Archicom.....80

3. CZĘŚĆ 3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A..... 85

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej85

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku87

Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję88

Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów88

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....89

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....91

Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego93

4. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI 96

1. CZĘŚĆ 1

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom S.A. (dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”) jest Archicom Spółka Akcyjna (dalej zwana „Spółką dominującą”, „Spółką”, „Emitentem”).

Spółka dominująca została utworzona 5 lipca 2006 roku (jako Archicom Projekt 5 sp. z o.o.). Następnie, po przekształceniu i zmianach nazwy, 25 maja 2015 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę nazwy Spółki na Archicom S.A. Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie nastąpiły zmiany w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych, poza zmianą adresu spółki.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000555355. Spółce nadano numer statystyczny REGON 020371028.

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Powstańców Śląskich 9 we Wrocławiu, 53-332 Wrocław, Polska. Miejscem rejestracji Spółki jest Wrocław, ul. Powstańców Śląskich 9, Polska.

Jednostką dominującą wobec Archicom S.A. jest DKR Echo Investment sp. z o.o. (spółka zależna od Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach), a jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres.

Zarząd Archicom S.A.

W skład Zarządu Emitenta na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych do publikacji wchodziło:



W okresie od przekazania ostatniego sprawozdania finansowego w składzie zarządu Emitenta nie zaszyły żadne zmiany.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta na dzień bilansowy i na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych

Nicklas Lindberg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Gabryjelski	I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Konrad Płochocki	II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Drozd	Członek Rady Nadzorczej
Rafał Mazurczak	Członek Rady Nadzorczej
Małgorzata Turek	Członek Rady Nadzorczej

W okresie od przekazania ostatniego sprawozdania finansowego w składzie Rady Nadzorczej Emitenta nie zaszły żadne zmiany.

1.2 Strategia Grupy Archicom

Strategia Grupy Archicom od 2022 r. zakłada:

Dalszy systematyczny wzrost skali działalności Grupy na rynku nieruchomości mieszkaniowych. 	Utrzymanie atrakcyjnej polityki dywidendowej przy zachowaniu środków na finansowanie biznesu. 	Maksymalizacja stopy zwrotu z kapitału własnego dla Akcjonariuszy przy zachowaniu mocnego bilansu i płynności. 	Kreowanie dobrych przestrzeni do życia, wpływających pozytywnie na rozwój miast i społeczności. 	Dążenie do działania zgodnie z zasadami ESG i wzmacniania roli lidera branży nieruchomości w obszarze zrównoważonego rozwoju. 
--	--	---	--	--

1.3 Model biznesowy

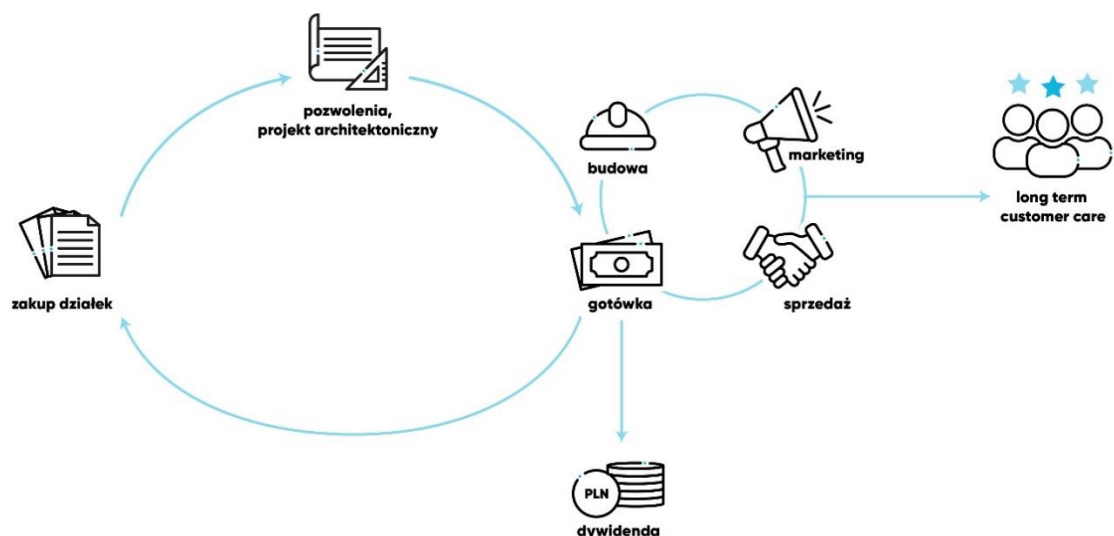
Model biznesowy Grupy polega na samodzielnym prowadzeniu kompleksowych projektów na rynku real estate. Zbudowaliśmy kompetencje w zakresie pozyskiwania gruntów, opracowania koncepcji projektów, realizacji inwestycji w ramach własnych struktur zarządzających realizacją pakietową lub przez zewnętrznych generalnych wykonawców.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

- budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Spółka Archicom S.A., jako spółka holdingowa, zajmuje się głównie:

- pozostałą finansową działalnością usługową, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- dzierżawą własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.



1.4 Struktura i opis akcji Archicom

Na 31 marca 2023 r. oraz na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego do publikacji kapitał zakładowy Spółki Archicom S.A. wynosił 256.703.430,00 zł i dzielił się na 25.670.343 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym:

Liczba akcji		Seria
19 462 841	zwykłe akcje na okaziciela	A
6 207 502	uprzywilejowane akcje imienne*	B1

*uprzywilejowanie oznacza, że na każdą z akcji uprzywilejowanych przypadają 2 głosy

Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki na dzień zatwierdzenia raportu do publikacji oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego

Tabela poniżej prezentuje wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio i pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki Archicom S.A. wg stanu na dzień zatwierdzenia raportu finansowego.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Echo Investment S.A., w tym:	20 481 901	79,79%	26 689 403	83,72%
bezpośrednio	2	0,00001%	2	0,00001%
pośrednio, poprzez:	20 481 899	79,79%	26 689 401	83,72%
DKR Echo Investment sp. z o.o., w tym:	13 504 985	52,61%	17 598 873	55,21%
seria: A	9 411 097	36,66%	9 411 097	29,52%
seria: B1	4 093 888	15,95%	8 187 776	25,68%
DKR Echo Invest S.A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
DKRA sp. z o.o., w tym:	2 132 964	8,31%	4 246 578	13,32%
seria: A	19 350	0,08%	19 350	0,06%
seria: B1	2 113 614	8,23%	4 227 228	13,26%
Allianz Polska PTE	3 637 144	14,17%	3 637 144	11,41%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	1 551 298	6,04%	1 551 298	4,87%
RAZEM:	25 670 343	100,0%	31 877 845	100,0%

W okresie od daty przekazania ostatniego sprawozdania finansowego Emitent otrzymał:

- w dniu 12 kwietnia 2023 r. na podstawie art. 69a ust. 1 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych od spółki WING International Zrt. zawiadomienie dotyczące pośredniego nabycia akcji spółki Archicom S.A. Pośrednie nabycie akcji Emitenta nastąpiło w wyniku nabycia przez spółkę WING International Zrt. udziałów i tym samym kontroli w spółce Lisala Sp. z o.o. która to spółka posiada kontrolny pakiet w spółce Echo Investment S.A., która jest podmiotem dominującym Emitenta. Szczegółowe informacje, w tym treść otrzymanego Zawiadomienia Emitent przedstawił w raporcie bieżącym Nr 12/2023 opublikowanym w dniu 12 kwietnia 2023 r.
- w dniu 18 kwietnia 2023 r. zawiadomienie w trybie art. 69 ust. 1 pkt 2 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych dotyczące spółki Archicom S.A., wystosowane przez Panią Dorotę Jarodzką-Śródkę oraz Pana Rafała Jarodzkiego informujące, iż w wykonaniu postanowień Umowy Opcji Drugiego Etapu zawartej w dniu 22 kwietnia 2021 r., Echo Investment S.A. stała się jedynym wspólnikiem spółki DKRA sp. z o.o. tj. podmiotu będącego akcjonariuszem Emitenta, posiadającego akcje serii A i serii B1 stanowiących łącznie ok. 8,31% kapitału zakładowego Emitenta i uprawniających do wykonywania ok. 13,32% ogólnej liczby głosów. Szczegółowe informacje, w tym treść otrzymanego Zawiadomienia Emitent przedstawił w raporcie bieżącym Nr 17/2023 opublikowanym w dniu 18 kwietnia 2023 r.
- w dniu 20 kwietnia 2023 r. zawiadomienia o zmianie stanu posiadania akcji Spółki zgodnie z przepisem art. 69 ust. 1 pkt 1), art. 69 ust. 2 pkt 1) lit a) oraz art. 69 ust. 2 pkt 2) w zw. z art. 69a ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych ("Zawiadomienia") od: (i) Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, adres: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce ("Echo"), (ii) Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Litewska 1, 00-581 Warszawa, (iii) WING INTERNATIONAL Zrt. z siedzibą w Budapeszcie, Węgry, adres: Máriássy utca 7, 1095 Budapeszt, Węgry, (iv) WING IHC Zrt. z siedzibą w Budapeszcie, Węgry, adres: Máriássy utca 7, 1095 Budapeszt, Węgry, (v) WINGHOLDING Zrt. z siedzibą w Budapeszcie, Węgry, adres: Máriássy utca 7, 1095 Budapeszt, Węgry, (vi) Dayton-Invest Kft. z siedzibą w Budapeszcie, Węgry, adres: Honvéd u. 20, 1055 Budapeszt, Węgry oraz (vii) Pana Tibor Veres, adres do doręczeń: Honvéd u. 20, 1055 Budapeszt, Węgry (łącznie "Zawiadamiający"). Zgodnie z treścią Zawiadomień,

w wyniku zawarcia i wykonania w dniu 18 kwietnia 2023 r. przez Echo, jako kupującego, oraz p. Dorotę Jarodzką-Śródka i p. Rafała Jarodzkiego, jako sprzedających, umowy sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym DKRA sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu, tj. podmiotu będącego akcjonariuszem Spółki, doszło do pośredniego nabycia przez Zawiadamiających łącznie 2.113.614 akcji imiennych serii B1 uprzywilejowanych co do głosu oraz 19.350 akcji zwykłych na okaziciela serii A, tj. łącznie 2.132.964 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących łącznie około 8,31% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających łącznie do 4.246.578 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Szczegółowe informacje, w tym treść otrzymanych Zawiadomień Emitent przedstawił w raporcie bieżącym Nr 18/2023 opublikowanym w dniu 20 kwietnia 2023 r.

- d) w dniu 16 maja 2023 r. komunikat o stanie posiadania akcji Spółki na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 1) w związku z art. 87 ust. 1 pkt 2b) ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn. zm.; „Ustawa”) od Powszechne Towarzystwo Emerytalne Allianz Polska S.A. zarządzające Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym (dalej: Allianz OFE), iż na podstawie art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 28 sierpnia 1997 r. o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2342 z późn. zm.) w dniu 12 maja 2023 r., w wyniku likwidacji Drugiego Allianz Polska Otwartego Funduszu Emerytalnego (dalej: Drugi Allianz OFE) w drodze przeniesienia jego aktywów do Allianz OFE udział w ogólnej liczbie głosów spółki Archicom S.A. na rachunkach Allianz OFE wynosił powyżej 10%.

Po likwidacji Drugiego Allianz OFE na rachunku Allianz OFE, zapisanych było 3.637.144 akcji, stanowiących 14,17% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co daje prawo do wykonywania 3.637.144 głosów z akcji stanowiących 11,41% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące

Według najlepszej wiedzy Spółki, spośród osób sprawujących w Archicom S.A. funkcje zarządcze lub nadzorcze, akcjonariuszami Spółki jest jedynie Konrad Płochocki, II Wiceprzewodniczący i niezależny członek Rady Nadzorczej.

Stan posiadania akcji Archicom S.A. przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu oraz wskazanie zmian w stanie posiadania

Nazwisko Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Konrad Płochocki II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	2 500	0,01%	2 500	0,01%
RAZEM:	2 500	0,01%	2 500	0,01%

Według najlepszej wiedzy Spółki stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące, sprawujące swoje funkcje na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych, nie uległ zmianie w stosunku do stanu na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego.

Według najlepszej wiedzy Spółki, żaden z pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie jest bezpośrednio ani pośrednio akcjonariuszem lub obligatariuszem Spółki na dzień publikacji raportu, nie był nim 31 marca 2023 roku i od daty publikacji ostatniego okresowego raportu finansowego nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.

1.6 Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2023 r.

Zawiadomienie o przekroczeniu progu w znacznych pakietach akcji

W dniu 10 stycznia 2023 Zarząd Spółki poinformował o przekroczeniu progu w znacznych pakietach akcji, w wyniku otrzymanej informacji od Powszechnego Towarzystwa Emerytalnego Allianz Polska S.A. zarządzające Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym, dalej Allianz OFE, zarządzające Allianz Polska Dobrowolnym Funduszem Emerytalnym, dalej Allianz DFE zawiadomienie, iż w wyniku połączenia ze spółką Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva Santander Spółka Akcyjna zarządzające Drugim Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny (Drugi Allianz OFE), udział w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów spółki ARCHICOM S.A. na rachunkach Allianz OFE, Allianz DFE i Drugi Allianz OFE osiągnął powyżej 10%.

Zawarcie przez Archicom S.A. aneksu do umowy o współpracy strategicznej ze spółką Echo Investment S.A.

Zarząd spółki Archicom S.A. w nawiązaniu do informacji dot. zawarcia umowy o współpracy strategicznej ze spółką Echo Investment S.A., przekazanej raportem bieżącym Nr 2/2022 w dniu 20 stycznia 2022 r. poinformował, iż w dniu 20 stycznia 2023 r. Spółka zawarła ze spółką Echo Investment S.A. aneks do umowy o współpracy strategicznej („Umowa”). Na mocy aneksu Umowa została przedłużona na okres kolejnego roku, czyli do dnia 20 stycznia 2024 roku. Wszelkie pozostałe istotne warunki Umowy przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym Nr 2/2022 z dnia 20 stycznia 2022 r. pozostały bez zmian.

Zmiana terminu, w którym może być wykonana opcja kupna dotycząca pośredniego nabycia pakietu akcji w Archicom S.A.

10 marca 2023 roku Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach zawarła aneks do umowy opcji z dnia 22 kwietnia 2021 r., o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 9/2021 z dnia 17 lutego 2021 r. („Umowa Opcji”). Na podstawie Umowy Opcji Echo uprawniona jest do nabycia lub wskazania podmiotu, który nabędzie, od Pani Doroty Jarodskiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich udziałów w kapitale zakładowym DRKA sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, która posiada 2.132.964 akcji w kapitale zakładowym Spółki, co stanowi łącznie 8,31% kapitału zakładowego, uprawniających łącznie do 4.246.578 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących łącznie około 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Na mocy aneksu, po zmianie, Echo może skorzystać z opcji kupna najpóźniej do dnia 18 kwietnia 2023 r. Pozostałe warunki Umowy Opcji, o których Emitent informował w raporcie bieżącym nr 9/2021 z dnia 17 lutego 2021 r., pozostały bez zmian.

Emisja obligacji przez Archicom S.A.

17 marca 2023 spółka Archicom S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii M7/2023 o łącznej wartości 62.000 tys. zł, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę dla inwestorów, o okresie zapadalności 2 lat. Obligacje były proponowane do nabycia bez konieczności sporządzania przez Spółkę prospektu ani memorandum informacyjnego. Świadczenia Spółki z tytułu obligacji mają charakter wyłącznie pieniężny i polegają na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania. Obligacje podlegają wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Dzień wykupu Obligacji został wyznaczony na 17 marca 2025 roku.

Przyjęcie strategii ESG Echo-Archicom 2030

W dniu 28 marca 2023 roku Zarząd Archicom S.A. przyjął strategię ESG Echo-Archicom 2030. Strategia zrównoważonego rozwoju określa cele Grupy Kapitałowej Echo-Archicom z obszaru ESG, tj. środowiskowego, społecznego oraz ładu korporacyjnego do roku 2030.

1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Zmiana adresu siedziby Spółki

Spółka Archicom S.A. zawiadomiła, że w dniu 13 kwietnia 2023 r. została podjęta przez Zarząd Spółki uchwała o zmianie adresu siedziby Spółki z ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław na nowy następujący adres Spółki: ul. Powstańców Śląskich 9, 53-332 Wrocław. Uchwała weszła w życie z dniem 17 kwietnia 2023 r.

Zawarcie porozumienia wstępnego dotyczącego transakcji obejmującej wniesienie do spółki Archicom S.A. przez spółkę Echo Investment S.A., aportu w postaci „Pionu Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”, stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki Echo Investment S.A.

W dniu 18 kwietnia 2023 r., Spółka oraz Echo Investment S.A. zawarły wstępne porozumienie w sprawie realizacji transakcji, dotyczącej wniesienia do Archicom przez Echo, aportu w postaci zespołu składników materialnych i niematerialnych, obejmujących segment mieszkaniowy działalności Echo, wyodrębniony organizacyjnie jako „Pion Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”, stanowiący zorganizowaną część przedsiębiorstwa Echo i prowadzący działalność w zakresie realizacji i sprzedaży deweloperskich projektów mieszkaniowych tj. sprzedaż lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych realizowanych w ramach projektów mieszkaniowych. W celu uniknięcia wątpliwości przedmiotem Transakcji nie będą składniki majątku Echo związane z realizacją mieszkań na wynajem (tzw. private rented sector).

Zgodnie z treścią Porozumienia, Transakcja polegać będzie na wniesieniu do Spółki przez Echo wkładu niepieniężnego w postaci „Pionu Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.” („Aport”) w zamian za nowe akcje w kapitale zakładowym Spółki, które Spółka wyemituje z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zaoferuje do objęcia przez Echo po dokonaniu przez Strony i ich organy wszelkich czynności, a także po uzyskaniu wszelkich zgód, które są wymagane dla skutecznego przeprowadzenia Transakcji.

W Porozumieniu Strony wyraziły zamiar realizacji Transakcji, uzgodniły jej wstępny harmonogram oraz zobowiązały się do podjęcia działań zmierzających do jej przeprowadzenia, w tym do przygotowania niezbędnej dokumentacji, uzgodnienia parametrów ekonomicznych Transakcji, w tym wyceny Aportu, metody ustalenia ceny emisyjnej nowych akcji Spółki oraz liczby nowych akcji, a także do podjęcia działań mających na celu uzyskanie wszystkich niezbędnych zgód korporacyjnych. W szczególności Strony zobowiązały się do zwołania nadzwyczajnych walnych zgromadzeń obu spółek z porządkiem obrad obejmującym podjęcie uchwał niezbędnych dla przeniesienia Aportu jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa Echo oraz do emisji nowych akcji przez Spółkę.

Przekazanie do publicznej wiadomości opóźnionej informacji poufnej dotyczącej rozpoczęcia negocjacji zmierzających do zawarcia wstępnego porozumienia, dotyczącego transakcji obejmującej wniesienie do spółki Archicom S.A. przez spółkę Echo Investment S.A., aportu w postaci „Pionu Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”, stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki Echo Investment S.A.

Zarząd Archicom w dniu 18 kwietnia 2023 poinformował o treści opóźnionej informacji poufnej i jest ona następująca: w dniu 3 lutego 2023 r., Archicom oraz Echo Investment S.A. rozpoczęły przygotowania, w tym negocjacje zmierzające do zawarcia wstępnego porozumienia, w sprawie transakcji dotyczącej wniesienia do Archicom przez spółkę Echo Investment, aportu w postaci zespołu składników materialnych i niematerialnych, obejmujących segment mieszkaniowy działalności Echo Investment, wyodrębniony organizacyjnie jako „Pion Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”, stanowiący zorganizowaną część przedsiębiorstwa Echo Investment i prowadzący działalność w zakresie realizacji i sprzedaży deweloperskich projektów mieszkaniowych tj. sprzedaż lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych realizowanych w ramach projektów mieszkaniowych („Transakcja”). Prowadzone prace i negocjacje zmierzały do ustalenia podstawowych warunków Transakcji, w szczególności uzgodnienia trybów prawnych i procesów właściwych dla czynności faktycznych niezbędnych do realizacji Transakcji.

Zmiana stanu posiadania akcji Archicom S.A.

Po dniu bilansowym Spółka otrzymała zawiadomienia informujące o zmianie stanu posiadania akcji Spółki przez jej akcjonariuszy. Zmiany zostały szczegółowo opisane w punkcie 1.4 niniejszego sprawozdania.

Rekomendacja Zarządu Spółki w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2022 oraz wyznaczenia daty ZWZA

12 maja 2023 r. Zarząd Spółki Archicom S.A. przekazał do publicznej wiadomości rekomendację w sprawie przeznaczenia zysku netto Emitenta za rok obrotowy 2022 oraz wyznaczenia daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki.

18 maja 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu.

Szczegóły zostały opisane w punkcie 1.16 niniejszego raportu.

1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom

Rynek mieszkaniowy w Polsce i we Wrocławiu

Pierwszy kwartał 2023 roku był okresem znacznie lepszym dla rynku deweloperskiego, niż spodziewano się jeszcze kilka miesięcy temu. Najważniejszym czynnikiem, który wpłynął na obserwowaną odwilż była zapowiedź „Bezpiecznego kredytu 2%”. Choć program ma zostać uruchomiony dopiero z początkiem lipca 2023, rynek nieruchomości zwykle dość szybko reaguje na samą informację o zdarzeniu. Tak było i w tym przypadku, gdzie program rządowy zmobilizował do zakupów dotychczas wahających się, zwłaszcza iż można było spodziewać się, że docelowo spowoduje on zwiększenie średnich cen nieruchomości mieszkaniowych. Uwolnienie popytu związane było także ze zmniejszeniem bufora oszczędnościowego przez KNF do poziomu 2,5 punkta procentowego dla kredytów o okresowo stałej stopie procentowej. Spadła także stawka WIBOR 3M z osiągniętego w listopadzie 2022 roku szczytowego poziomu 7,61 proc. Na koniec marca 2023 roku wynosiła ona już 6,89 proc.

Według JLL sprzedaż mieszkań na sześciu największych rynkach w Polsce w pierwszym kwartale 2023 roku wyniosła 11,4 tys. jednostek, co w porównaniu z ostatnim kwartałem 2022 roku daje 34 proc. wzrost. Jednocześnie jest to wynik bardzo zbliżony

do uzyskanego w pierwszym kwartale 2022 roku, gdzie sprzedaż wyniosła trochę ponad 10 tys. mieszkań. Trudno jednak mówić tu optymistycznie o powolnym powrocie do wyników sprzed pandemii, gdyż dla faktycznego potwierdzenia poprawy na rynku nieruchomości, konieczne będzie spojrzenie długoterminowe, w perspektywie co najmniej kilku miesięcy. Popyt mogą hamować również rosnące ceny nieruchomości z uwagi chociażby na ciągle utrzymującą się wysoką inflację. Według JLL w pierwszym kwartale 2023 roku na sześciu największych rynkach w Polsce nastąpił wzrost średnich cen mieszkań w ofercie o 2-3 proc. Stałe obecne na rynku są także alternatywy inwestycyjne w postaci wysokooprocentowanych obligacji skarbowych, zwłaszcza w przypadku osób, które nie miały zgromadzonej wystarczającej ilości środków na zakup nieruchomości, a utrudniony dostęp do kredytów nie pozwalał im na ich zaciągnięcie.

Łączna liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w pierwszym kwartale 2023 roku na sześciu największych rynkach w Polsce wyniosła około 6,8 tys. Łączna oferta mieszkań pod koniec marca 2023 roku na analizowanym obszarze wyniosła 44 tys. jednostek.

Oferta mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu w pierwszym kwartale 2023 roku wyniosła 5,5 tys. co stanowiło 16 proc. spadek w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz nieznaczny gdyż jedynie 0,6 proc. wzrost w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Liczba wprowadzonych mieszkań była za to drastycznie mniejsza zarówno kw/kw jak i r/r i wyniosła 775 jednostek (analogicznie spadek o 26,5 proc. oraz 51,6 proc.). W pierwszym kwartale 2023 roku we Wrocławiu sprzedano na rynku pierwotnym 1,6 tys. mieszkań i był to znaczący, ponad 30 proc. wzrost kw/kw oraz 8,9 proc. wzrost r/r. Zaobserwowano również wzrost średnich cen mieszkań na rynku pierwotnym do poziomu 12.526 zł. W skali ostatniego kwartału był to jedynie 2 proc. wzrost, jednakże w skali ostatniego roku, można mówić już o prawie 20 proc. wzroście cen. [Emmerson]

Osiągnięcia Archicom w segmencie mieszkań na sprzedaż

Archicom w pierwszym kwartale 2023 r. zajmował pierwsze miejsce w rankingu największych deweloperów we Wrocławiu pod względem podaży, z udziałem w ofercie wynoszącym 9,4 proc. (Emmerson). Wyniki sprzedaży Archicom w 2023 r. zagwarantowały spółce również pierwsze miejsce we Wrocławiu, z udziałem wynoszącym 16,2 proc. rynku (Emmerson). Strategią Grupy Archicom jest utrzymanie przewagi konkurencyjnej zarówno pod względem podaży jak i popytu.

Od początku 2023 r. Archicom zawarł we Wrocławiu 258 przedwstępnych umów sprzedaży lokali i umów deweloperskich, w porównaniu do 334 umów zawartych w analogicznym okresie 2022 r. Liczba lokali przekazanych klientom w tym czasie wyniosła 129, w porównaniu do 282 lokali przekazanych w pierwszym kwartale 2022 r.

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa rozpoczęła się w 2023 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowana data zakończenia
Sady nad Zieloną 2 A1, C / ul. Blizanowicka	5 000	97	IV kw. 2024
Razem	5 000	97	

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa zakończyła się w 2023 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Data zakończenia
Browary Wrocławskie BA2, BA3 / ul. Jedności Narodowej	13 800	239	I kw. 2023
Razem	13 800	239	

Największym zagrożeniem rynku mieszkaniowego, prócz czynników zewnętrznych, jest obecnie ograniczona podaż gruntów. Przewagą konkurencyjną Archicomu jest w tym zakresie stale dostosowywany do aktualnego otoczenia rynkowego harmonogram realizacji przedsięwzięć, o zróżnicowanym charakterze, zabezpieczający w przyszłości budowę łącznie 2.307 lokali we Wrocławiu, 287 w Krakowie oraz 257 w Warszawie i 559 w Poznaniu.

W dobie możliwych zmian w przepisach prawnych Archicom uważnie monitoruje działania rządu i stara się prognozować prawdopodobne scenariusze przygotowując jednocześnie strategię działania dopasowaną do tych zmian.

Zestawienie lokali sprzedanych przedwstępnyymi umowami w pierwszym kwartale 2023 r. przedstawia poniższa tabela.

Inwestycja	1.01- 31.03.2023
Awipolis	29
Browary Wrocławskie	72
Olimpia Port	67
Planty Racławickie	29
Sady nad Zieloną	2
Kępa Mieszczańska	59
Mieszkania i lokale usługowe	258

1.9 Segmenty Grupy Archicom

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- działalność w segmencie mieszkaniowym obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- działalność w segmencie komercyjnym obejmująca budowę, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek,
- pozostała działalność nie przypisana do wcześniejszych segmentów, z których żadna nie przekracza progów ilościowych do oddzielnego wydzielenia.

Grupa prowadziła działalność na terenie Polski i 100% przychodów we wszystkich Segmentach działalności generowanych jest w Polsce. Grupa nie posiada jednostek działających poza granicami kraju. Przychody w segmencie mieszkaniowym nie są uzależnione od jednego odbiorcy – Grupa posiada wielu rozproszonych odbiorców, spośród których żaden nie generuje 10% lub więcej przychodów segmentu. Przychody operacyjne w segmencie komercyjnym za pierwszy kwartał 2023 roku były wygenerowane w większości przez pięciu odbiorców, spośród których każdy wygenerował więcej niż 10% przychodów segmentu.

Grupa, poprzez podpisaną umowę z firmą pośredniczącą, aktywnie prowadzi sprzedaż projektu komercyjnego City2 prezentując go różnym podmiotom m.in. podczas targów branżowych. Są to inwestorzy instytucjonalni z krajów takich jak Austria, Czechy, Litwa, Łotwa, Estonia, Szwecja.

W związku z planowanym zbyciem nieruchomości inwestycyjnej City2, o którym mowa w nocie 10 części drugiej niniejszego raportu, oraz planowanym rozszerzeniem działalności Archicom również na inne miasta (obecna działalność prowadzona jest głównie we Wrocławiu), w kolejnych okresach sprawozdawczych Zarząd dokona analizy zasadności prezentowanych segmentów sprawozdawczych na bazie analizowanych raportów dla celów planowania, zarządzania i podejmowania decyzji.

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.03.2023

AKTYWA	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	RAZEM
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	165	-	165
Wartości niematerialne	4 617	-	4 617
Rzeczowe aktywa trwałe	9 797	1 788	11 585
Nieruchomości inwestycyjne	-	10 869	10 869
Należności długoterminowe	1 314	-	1 314
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	28 658	8 342	37 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 259	48	26 307
Grunty przeznaczone pod zabudowę	5 807	-	5 807
Aktywa trwałe razem	76 617	21 047	97 664
Aktywa obrotowe			
Zapasy	678 641	-	678 641
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	107 706	15 567	123 273
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 984	-	2 984
Należności z tytułu pozostałych podatków	12 522	2 367	14 889
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	18 405	183	18 588
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	320 445	23 350	343 795
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	151 109	151 109
Aktywa obrotowe razem	1 140 703	192 576	1 333 279
Aktywa razem	1 217 320	213 623	1 430 943

PASYWA	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	RAZEM
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	61 403	-	61 403
Zobowiązania z tytułu leasingu	20 601	3 644	24 245
Pozostałe zobowiązania	18 568	6	18 574
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 669	5 230	17 899
Pozostałe rezerwy długoterminowe	4 281	176	4 457
Zobowiązania długoterminowe	117 522	9 056	126 578
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	280 244	-	280 244
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	53 814	888	54 702
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 364	20	1 384
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	2 148	449	2 597
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	20 722	20 722
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe	171 474	-	171 474
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 679	764	4 443
Rezerwy krótkoterminowe	17 967	994	18 961
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	904	904
Zobowiązania krótkoterminowe	530 690	24 741	555 431
Zobowiązania razem	648 212	33 797	682 009

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.12.2022

AKTYWA	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	RAZEM
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	165	-	165
Wartości niematerialne	4 533	-	4 533
Rzeczowe aktywa trwałe	9 374	1 636	11 010
Nieruchomości inwestycyjne	-	10 869	10 869
Należności długoterminowe	535	-	535
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	28 658	8 342	37 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 335	10	27 345
Grunty przeznaczone pod zabudowę	5 245	-	5 245
Aktywa trwałe razem	75 845	20 857	96 702
Aktywa obrotowe			
Zapasy	645 784	-	645 784
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	115 189	15 088	130 277
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 969	-	1 969
Należności z tytułu pozostałych podatków	24 699	2 136	26 835
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	11 327	79	11 406
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	241 133	23 299	264 432
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	149 538	149 538
Aktywa obrotowe razem	1 040 101	190 140	1 230 241
Aktywa razem	1 115 946	210 997	1 326 943

PASYWA	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	RAZEM
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	110 000	-	110 000
Zobowiązania z tytułu leasingu	19 395	3 429	22 824
Pozostałe zobowiązania	17 472	6	17 478
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 910	5 299	20 209
Pozostałe rezerwy długoterminowe	4 898	573	5 471
Zobowiązania długoterminowe	166 675	9 307	175 982
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	244 539	-	244 539
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	59 784	1 876	61 660
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 156	17	5 173
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	3 885	24	3 909
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	20 883	20 883
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe	62 002	-	62 002
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 278	694	3 972
Rezerwy krótkoterminowe	14 479	1 634	16 113
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	1 013	1 013
Zobowiązania krótkoterminowe	393 123	26 141	419 264
Zobowiązania razem	559 798	35 448	595 246

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2023-31.03.2023

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	83 065	3 461	1	86 527
Przychody ze sprzedaży produktów	82 306	-	-	82 306
Przychody ze sprzedaży usług	759	3 461	1	4 221
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	45 095	983	-	46 078
Koszt sprzedanych produktów	44 556	-	-	44 556
Koszt sprzedanych usług	539	983	-	1 522
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	37 970	2 478	1	40 449
Koszty sprzedaży	4 886	55	-	4 941
Koszty ogólnego zarządu	3 565	94	1	3 660
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	7 966	156	-	8 122
Pozostałe przychody operacyjne	1 045	1 046	-	2 091
Pozostałe koszty operacyjne	4 564	18	-	4 582
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	(618)	-	(618)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 034	2 583	-	20 617
Przychody finansowe	3 686	408	-	4 094
Koszty finansowe	2 898	99	-	2 997
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	18 822	2 892	-	21 714
Podatek dochodowy	3 897	580	-	4 477
Zysk (strata) netto z działalności	14 925	2 312	-	17 237

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2022-31.03.2022

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	149 562	2 140	80	151 782
Przychody ze sprzedaży produktów	147 635	-	-	147 635
Przychody ze sprzedaży usług	105	2 140	80	2 325
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 822	-	-	1 822
Koszt własny sprzedaży	94 501	919	-	95 420
Koszt sprzedanych produktów	92 686	-	-	92 686
Koszt sprzedanych usług	-	919	-	919
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 815	-	-	1 815
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	55 061	1 221	80	56 362
Koszty sprzedaży	3 330	421	-	3 751
Koszty ogólnego zarządu	4 183	36	67	4 286
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	7 227	73	-	7 300
Pozostałe przychody operacyjne	1 229	-	-	1 229
Pozostałe koszty operacyjne	833	60	-	893
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	11 730	-	11 730
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	40 717	12 361	13	53 091
Przychody finansowe	3 547	248	-	3 795
Koszty finansowe	3 176	188	-	3 364
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	41 088	12 421	13	53 522
Podatek dochodowy	9 844	2 227	2	12 073
Zysk (strata) netto z działalności	31 244	10 194	11	41 449

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I kwartał 2023 roku w podziale na segmenty				
Amortyzacja	(758)	(58)	-	(816)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	(618)	-	(618)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości aktywów finansowych z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(3 110)	-	-	(3 110)
Zysk (strata) z dyskonta kaucji	(1)	93	-	92
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I kwartał 2022 roku w podziale na segmenty				
Amortyzacja	(687)	(2)	-	(689)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	11 730	-	11 730
Zysk (strata) z aktualizacji wartości aktywów finansowych z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(101)	-	-	(101)
Zysk (strata) z dyskonta kaucji	2 607	-	-	2 607

1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W dniu 14 marca 2023 r. Emitent zawarł z osobami fizycznymi umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce MIOGA INVESTMENT sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie za kwotę 5 tys. zł. Aktywa netto przejętej jednostki na dzień nabycia wynosiły 5 tys. zł. W ocenie Zarządu wartość godziwa przejmowanych aktywów netto nie odbiega istotnie od ich wartości księgowej. Ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartości zidentyfikowanych aktywów oraz zobowiązań przejętej spółki przedstawiały się następująco:

	MIOGA INVESTMENT sp. z o.o.
AKTYWA	
Aktywa trwałe	
Aktywa trwałe razem	-
Aktywa obrotowe	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5
Aktywa obrotowe razem	5
Aktywa razem	5
PASYWA	
Zobowiązania	
Zobowiązania długoterminowe	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-
Pasywa razem	-

W okresie porównywalnym w strukturze Grupy Archicom nie doszło do zmian, które skutkowałyby uzyskaniem lub utratą kontroli nad jednostkami zależnymi.

Wykaz jednostek zależnych i współzależnych wraz ze stopniem kontroli przedstawiono w informacjach ogólnych niniejszego skonsolidowanego raportu kwartalnego.

1.11 Portfel nieruchomości

Mieszkania

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Poziom sprzedaży – pozycja zawiera lokale sprzedane klientom umowami deweloperskimi w formie aktów notarialnych.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów utrzymania zapasów, kosztów odsetkowych oraz aktywowanych kosztów finansowych, marketingu oraz całościowych kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem inwestycyjnym, które Spółka szacuje na ok. 6% podanej wartości budżetu.

Zestawienie projektów w budowie

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba miesz- kań	Poziom sprzedaży [% sprze- danych lokalii]	Plano- wane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany bu- dżet [mln PLN]	Ponie- sione na- kłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończe- nie budowy
Wrocław								
Olimpia Port M24, M25, M26 / ul. Ameriga Vespucciego	10 700	181	60%	127,8	69,9	74%	III kw. 2021	III kw. 2023
Awipolis etap 3 / ul. Władysława Chachaja	6 600	121	83%	60,4	43,0	88%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Olimpia Port M37, M39 / ul. Ameriga Vespucciego	7 800	156	69%	81,5	55,8	75%	IV kw. 2021	II kw. 2023
Planty Racławickie R8 / ul. Wichrowa / Racławicka	5 500	94	90%	59,4	38,0	80%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Nowa Kępa Mieszczańska KM4 / ul. Mieszczańska	8 700	184	58%	119,4	79,9	65%	I kw. 2022	I kw. 2024
Browary Wrocławskie BP5-6 / ul. Jedności Narodowej	9 300	188	79%	108,7	63,7	67%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Planty Racławickie R9 / ul. Wichrowa / Racławicka	9 500	177	12%	118,3	77,6	35%	III kw. 2022	II kw. 2024
Nowa Kępa Mieszczańska KM5 / ul. Mieszczańska	2 000	18	-	28,6	24,2	24%	III kw. 2022	I kw. 2025
Nowa Kępa Mieszczańska KM6 / ul. Mieszczańska	7 200	165	21%	101,3	72,0	46%	II kw. 2022	III kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 A1, C / ul. Blizanowicka	5 000	97	-	48,2	36,3	22%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Razem	72 300	1 381	51%	853,5	560,5	59%		

Zestawienie projektów w przygotowaniu

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba miesz- kań	Poziom sprzedaży [% sprze- danych lokalii]	Plano- wane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany bu- dżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończe- nie budowy
Wrocław								
Planty Racławickie R10 / ul. Wichrowa / Racławicka	5 500	98	-	67,9	45,1	15%	III kw. 2023	II kw. 2025
Gwarna / ul. Gwarna	4 000	107	-	58,7	42,1	30%	III kw. 2023	III kw. 2025
Iwiny - Schuberta / ul. Schuberta	4 000	60	-	35,2	26,4	12%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Awipolis etap 4a / ul. Władysława Chachaja	10 000	188	-	98,2	73,9	12%	II kw. 2023	I kw. 2025
Awipolis etap 4b / ul. Władysława Chachaja	3 200	56	-	32,0	24,1	11%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2 B / ul. Blizanowicka	6 400	123	-	64,4	46,6	19%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Czarneckiego - M / ul. Stefana Czarneckiego	4 000	97	-	53,0	36,7	14%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Czarneckiego - AH / ul. Stefana Czarneckiego	2 200	58	-	32,3	23,2	12%	III kw. 2024	I kw. 2027
Iwiny - Radomierzycka 1 / ul. Radomierzycka	9 500	179	-	90,09	65,25	19%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Iwiny - Radomierzycka 2 / ul. Radomierzycka	10 800	202	-	102,80	74,03	17%	IV kw. 2024	II kw. 2026
Iwiny - Radomierzycka 3 / ul. Radomierzycka	10 700	199	-	102,08	73,88	17%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Meridian K1 / ul. Karkonoska	14 700	285	-	179,26	123,72	16%	I kw. 2024	II kw. 2026
Meridian K2 / ul. Karkonoska	9 500	187	-	116,74	77,11	16%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Browary Wrocławskie R1R2 / ul. Rychalska	6 600	128	-	86,72	57,68	11%	I kw. 2024	I kw. 2026
Górska 1 / ul. Górska	6 900	124	-	90,95	59,58	16%	I kw. 2025	I kw. 2027
Górska 2 / ul. Górska	11 000	216	-	142,54	95,80	16%	II kw. 2025	II kw. 2027
Warszawa								
Projekt Mokotów / ul. Domaniewska	14 400	257	-	239,5	171,4	39%	III kw. 2023	II kw. 2025
Poznań								
Projekt Poznań I / ul. Janickiego	12 500	266	-	139,6	105,1	23%	I kw. 2024	I kw. 2026
Projekt Poznań II / ul. Janickiego	14 000	293	-	159,5	116,9	23%	III kw. 2024	II kw. 2026
Kraków								
Dąbrowskiego D1 D2, Kraków ul. Dąbrowskiego	2 700	55	-	37,49	25,08	16%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Dąbrowskiego D3, Kraków ul. Dąbrowskiego	1 400	31	-	19,50	13,10	18%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Duża Góra, Kraków ul. Duża Góra	4 700	76	-	52,51	37,43	10%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Razem	168 800	3 285	-	2 001,2	1 414,2	20%		

Bank ziemi

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]
Projekt Kraków	3 400	7 000
Razem	3 400	7 000

Pozostałe grunty Grupy Archicom

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]
Wrocław, Murowana	3 100
Wrocław, Jagodno	3 500
Wrocław, Vespuciego	701
Razem	7 301

Projekt biurowy

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

NOI – (net operating income) – dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych, które Spółka szacuje na ok. 7% podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera kosztów sprzedaży projektu.

Projekty biurowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godzinowej [mln PLN]	Zakończenie budowy
City Forum – City 2 ul. Traugutta 55, Wrocław	12 700	98%	2,4	95,4	96,9%*	51,1	II kw. 2020

* do poniesienia pozostały nakłady na fit-outy dla najemców

W związku z aktywnym poszukiwaniem nabywcy i planowanym zbyciem nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (biu dynek City 2) w ciągu roku, w pierwszym kwartale 2022 roku dokonano reklasyfikacji tej nieruchomości do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Zgodnie z postanowieniami umowy o współpracy strategicznej z Echo Investment, Archicom zamierza skoncentrować się jedynie na działalności na rynku projektów mieszkaniowych.

1.12 Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2023 roku – zakupy nieruchomości

26 stycznia 2023 r. spółka Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o. zawarła z osobami fizycznymi przyrzeczoną umowę zakupu udziałów w nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Sokolniczej/Zelwerowicza. Obecnie spółka Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o. jest właścicielem 23,96% udziałów w nieruchomości.

14 marca 2023 r. spółka Archicom SA zakupiła 100% udziałów w spółce pod firmą MIOGA INVESTMENT sp. z o.o., która to spółka w dniu 23 marca 2023 r. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o potencjale ok. 7.000 m² PU.

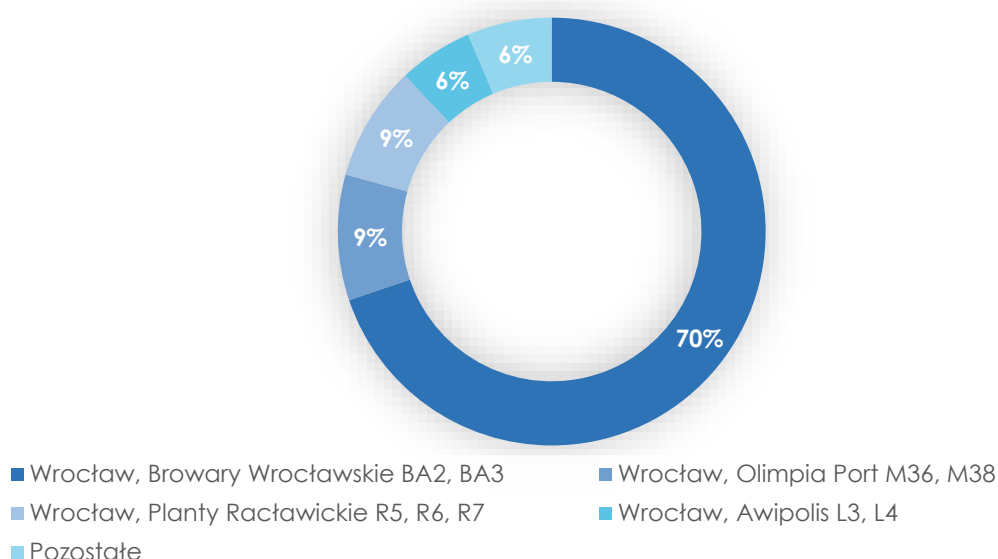
Na dzień 31 marca 2023 roku, Grupa Archicom miała zabezpieczoną umową przedwstępną nieruchomość w Poznaniu pozwalającą wybudować blisko 26,5 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkań. Umowa przyrzeczona dotycząca zakupu ww. nieruchomości została zawarta w dniu 28 kwietnia 2023 r.

Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów planistycznych i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest ustalane na późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień, potencjału rynku oraz ostatecznie przyjętych koncepcji projektów.

1.13 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2023 roku

W pierwszym kwartale 2023 roku rozpoznano przychód z 126 mieszkań i lokali użytkowych w porównaniu do 281 mieszkań i lokali użytkowych w pierwszym kwartale 2022 roku.

Udział poszczególnych projektów w całkowitej liczbie lokali, od których rozpoznano przychód



1.14 Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Czynniki wewnętrzne, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki:

- Wydanie kupującym mieszkań Archicom, w tym w II kwartale 2023 roku głównie w projektach we Wrocławiu:
 - Browary Wrocławskie
 - Olimpia Port,
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.
- Wycena i sprzedaż budynku biurowego City 2 we Wrocławiu.
- Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy.

Czynniki o charakterze makroekonomicznym i ponadlokalnym, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki:

Pozytywne:

- Przyjęcie ustawy wprowadzającej program Pierwsze Mieszkanie, zawierającej Bezpieczny Kredyt 2 proc. i Konto Mieszkaniowe (program wejdzie w życie 1 lipca 2023 r.).
- Bardziej liberalne podejście niektórych banków do mierzenia zdolności kredytowej.
- Utrzymująca się wysoka inflacja jako przyczyna wzrostu popytu inwestycyjnego na lokale mieszkaniowe tj. 16,6%, 18,4% i 16,1% odpowiednio w styczniu, lutym i marcu 2023 r. w porównaniu do analogicznych miesięcy roku 2022. (GUS).
- Wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w marcu 2023 r. o 12,6% r/r. (GUS).
- Strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań.
- Obserwowane większe zainteresowanie zakupami mieszkań przez cudzoziemców.

Negatywne:

- Wysoka inflacja jako przyczyna pogorszenia się sytuacji gospodarstw domowych, ograniczająca możliwości zakupowe oraz obniżająca ufność konsumentów.
- Alternatywy inwestycyjne przynoszące wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka co nieruchomości mieszkaniowe (obligacje skarbowe). Rosnące oprocentowanie lokat depozytowych.
- Niepewność co do cen surowców i energii.
- Wzrost cen materiałów budowlanych. Ceny w marcu 2023, w stosunku do marca 2022, wzrosły średnio o 11%. (Murator).
- Nieznaczny, ale wyższy poziom stopy bezrobocia rejestrowanego – w marcu 2023 r. na poziomie 5,4% w porównaniu z grudniem 2022 r. – 5,2%.

1.15 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom S.A.

Opisane poniżej czynniki ryzyka zostały przedstawione zgodnie z najlepszą wiedzą, na podstawie informacji dostępnych na moment tworzenia opisu. Działalność Grupy ma charakter ciągły oraz zmienny w zależności od specyfiki i indywidualnego charakteru realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, tak, więc i czynniki ryzyka mogą ulegać zmianie. Rozdział przedstawia kluczowe czynniki ryzyka identyfikowane przez Grupę, w tym takie na które Grupa nie ma wpływu. Zarówno kolejność poszczególnych grup jak i poszczególnych czynników w ramach grup nie została zaprezentowana w porządku prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ważności wpływu na prowadzoną działalność.

Ryzyko sytuacji makroekonomicznej

Głównym źródłem zagrożeń w obszarze makroekonomicznym pozostają finansowe skutki napięć geopolitycznych. Agresja Rosji na Ukrainę doprowadziła do ograniczenia dostaw surowców energetycznych z Rosji do Unii, dalszego wzrostu cen tych surowców na rynkach światowych a także wzrostu ogólnej niepewności w gospodarkach światowych. Negatywny szok popytowy zainicjował trwające silne procesy inflacyjne, a w konsekwencji istotnie wpłynął na gospodarkę krajową.

Działalność deweloperska jest ściśle powiązana z siłą nabywczą oraz zdolnością kredytową nabywców, a co za tym idzie z sytuacją makroekonomiczną. Sytuacja ekonomiczna kraju w stopniu znaczącym wpływa na poziom popytu na nieruchomości. Czynniki takie jak zmiany PKB, wzrost wysokości stóp procentowych, podaż kredytów, dostępność finansowania dla inwestycji, bezrobocie, inflacja, mają pośredni i bezpośredni wpływ na sytuację nabywców lokali i najemców oraz nabywców obiektów biurowych, a co za tym idzie mogą przełożyć się na wyniki działalności Grupy.

Działania Spółki: Grupa na bieżąco monitoruje sytuację makroekonomiczną kraju w oparciu o zasoby wewnętrzne, z uwzględnieniem raportów zewnętrznych doradców i firm badających rynek. Zarząd Grupy uwzględnia ryzyko zmian sytuacji ekonomicznej w opracowywaniu planów oraz w bieżącej aktywności rynkowej, dopasowując swoje działania do zmiennego otoczenia.

Spółka nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terenach Ukrainy, Białorusi ani Rosji i nie jest bezpośrednio narażona na skutki działań wojennych ani sankcji gospodarczych.

W ramach funkcjonujących procedur zarządzania płynnością spółka regularnie monitoruje stan środków pieniężnych na poziomie grupy, optymalizując działania pod kątem zapewnienia stabilności działania. Modelowane i analizowane są także scenariusze kryzysowe o różnym stopniu nasilenia – pozwalając ocenić odporność Spółki, przygotować się na sytuację kryzysową oraz dostosować bieżące działania.

Ryzyko związane z pandemią SARS-CoV-2

W związku ze zmniejszającą się ilością przypadków zakażenia wirusem COVID-19, a także spadkiem liczby chorych, których stan wymaga hospitalizacji, z dniem 28 marca 2022 roku, zniesiono w Polsce najistotniejsze obostrzenia wprowadzone w związku z pandemią a następnie z dniem 16 maja zniesiono stan epidemii i zastąpiono go stanem zagrożenia epidemicznego. Spółka na bieżąco monitoruje globalną sytuację gospodarczą, w celu oceny jej potencjalnego negatywnego wpływu na Grupę Kapitałową i podjęcia wyprzedzających działań mitygujących ten wpływ.

Ryzyko realizacji inwestycji deweloperskich

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatkowo 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 obciążone są wieloma

ryzykami, w szczególności: nieuzyskaniem pozwoleń na budowę co powoduje nieoptymalne inwestycje na gruntach zgodnie z założonymi planami organizacji, opóźnieniami w zakończeniu budowy, kosztami przewyższającymi wielkości 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 użytkowanie budynków. Wystąpienie któregośkolwiek 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.

Działania Spółki: Spółka działa w oparciu o profesjonalną organizację procesu inwestycyjnego od wyboru i zakupu gruntu, przez etapy projektowania, realizacji, sprzedaży i rękomi. Optymalne ułożenie poszczególnych etapów, profesjonalne mechanizmy raportowania, doskonale przygotowane kadry zarządcze i wykonawcze oraz precyzyjne obliczenia w powiązaniu z wieloletnim doświadczeniem Grupy na rynku pozwalają na znaczące ograniczenie ryzyk, a w razie potrzeby na realizację działań korygujących z wyprzedzeniem.

Ryzyko stopy procentowej

Realizowane przez Grupę projekty deweloperskie finansowane są w znacznej części z zewnętrznych źródeł finansowania, głównie kredytów bankowych oraz wyemitowanych obligacji. W przypadku wzrostu poziomu stóp procentowych następuje wzrost kosztów obsługi finansowania dłużnego pozyskanego na realizację projektów, co prowadzi do spadku rentowności realizowanych inwestycji. Równocześnie wzrost poziomu stóp procentowych zmniejsza skłonność i zdolność potencjalnych nabywców mieszkań do zaciągania kredytów hipotecznych, które stanowią podstawowe źródło finansowania zakupu mieszkań oferowanych przez Grupę i w konsekwencji mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w związku z tym spadek zainteresowania projektami deweloperskimi.

Działania Spółki: W celu zarządzania potencjalnym ryzykiem zmian stopy procentowej Grupa prowadzi cykliczną analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów. Analizujemy wypowiedzi m.in. Prezesa NBP, Członków RPP oraz zachowania banków centralnych w innych krajach Unii Europejskiej.

Ryzyko ograniczenia dostępności kredytów hipotecznych oraz zdolności kredytowej klientów

Banki udzielają kredytów mieszkaniowych nabywcom mieszkań, których zabezpieczeniem jest hipoteka na prawie własności danego lokalu mieszkalnego. Kredyt bankowy jest istotnym źródłem finansowania zakupu mieszkań dla klientów Grupy. Podstawą do udzielania kredytów przez banki, obok oceny wiarygodności kredytowej klientów, poziomu stóp procentowych oraz poziomu cen rynkowych mieszkań, jest też sytuacja makroekonomiczna oraz regulacyjna warunkująca zdolność banków do prowadzenia akcji kredytowej. Banki, w przypadku negatywnej oceny lub prognoz warunków makroekonomicznych lub sytuacji materialnej potencjalnych kredytobiorców, mogą ograniczyć zakres prowadzonej akcji kredytowej lub wprowadzić większe wymagania wobec klientów, co w konsekwencji może wpłynąć na zmniejszenie prowadzonej przez nie akcji kredytowej. Na skalę udzielanych kredytów przez banki mają również istotny wpływ regulacje oraz rekomendacje wydawane przez Komisję Nadzoru Finansowego. Wysokie stopy procentowe dotyczą inwestorów oraz klientów indywidualnych, którzy zmagają się z pogorszeniem zdolności kredytowej oraz wyższymi kosztami kredytów hipotecznych.

Ryzyko wzrostów kosztów budowy

W poprzednich latach notowano istotny wzrost kosztów budowy. Wynikał on zarówno ze wzrostu kosztów materiałów budowlanych, jak i kosztu siły roboczej. Zmiana poziomu cen robót budowlanych ma istotny wpływ na rentowność realizowanych inwestycji deweloperskich w efekcie może przełożyć się na rentowność Grupy.

Działania Spółki: Spółka prowadzi stały monitoring kosztów budowy, w szczególności cen materiałów budowlanych oraz kosztów wykonawstwa. Rośnie profesjonalizacja procesów zakupowych z uwzględnieniem benchmarkingu i przetargów. Ma miejsce bieżąca analiza rentowności projektów deweloperskich, w tym aktualizacja cen produktów oparta o przesłanki rynkowe z uwzględnieniem zmian poziomów oraz struktury kosztów.

Ryzyko wzrostów cen oraz braku podaży gruntu

Zasadnicze znaczenie dla przyszłego rozwoju Grupy ma zdolność pozyskania atrakcyjnych - z punktu widzenia lokalizacji, uzbrojenia i warunków finansowych - gruntów, głównie pod budownictwo mieszkaniowe stanowiące przeważającą część aktywności biznesowej Grupy. Właściwa lokalizacja jest czynnikiem warunkującym osiągnięcie celu podstawowego każdego projektu deweloperskiego, jakim jest uzyskanie zadowalającej marży ze sprzedaży oraz satysfakcjonującego tempa sprzedaży. Proces pozyskania gruntów napotyka szereg trudności, a wśród nich można wymienić m.in.: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą i odpowiednim przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka prowadzi stały monitoring gruntów w oparciu o specjalistów Działu Ekspansji wykorzystując przekrojowo doświadczenie organizacji a także ekspertyzę współpracujących podmiotów zewnętrznych. W ramach swojej bieżącej działalności Grupa z wyprzedzeniem planuje i realizuje zakupy gruntów inwestycyjnych, utrzymując dzięki tym działaniom bank gruntów zakupionych w cenach odzwierciedlających kilkuletnią średnią i zapewniający bazę pod realizację projektów w horyzoncie długoterminowym.

Ryzyko koncentracji działalności

Znaczna część działalności Grupy koncentruje się w segmencie mieszkaniowym, w ramach projektów realizowanych na terenie Wrocławia. Zdecydowana większość przychodów ze sprzedaży jest realizowana na wrocławskim rynku. W związku z powyższym generowane przez Grupę przychody i zyski będą uzależnione w istotnym stopniu od sytuacji panującej na wrocławskim rynku mieszkaniowym i komercyjnym. Grupa nie może dać gwarancji utrzymania obecnie panującej dobrej sytuacji lokalnych rynków, co w przyszłości w przypadku ich pogorszenia może mieć negatywny wpływ na perspektywy Grupy. Niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka aktywnie dąży do dywersyfikacji źródeł przychodów w znaczeniu segmentów produktowych i grup klientów, dla których przygotowuje ofertę. Segmentacja taka mityguje ryzyko związane z koncentracją pozwalając w pełni wykorzystać pozycję lidera mieszkaniowego we Wrocławiu.

Ryzyko regulacyjne

Grupa działa na uregulowanym rynku, w szczególności w oparciu o „Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkaniowego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym” – znowelizowanej dnia 20 maja 2021 roku (tzw. ustawa deweloperska). Nowelizacja przepisów przeprowadzona w 2021 roku wprowadza szereg poprawek oraz zmian wpływających bezpośrednio na organizację procesu sprzedażowego oraz powiązane z nim procesy zarówno po stronie dewelopera jak i banków zarządzających powiązanymi rachunkami powierniczymi. Na mocy ustawy utworzono także bezwrotny Fundusz Gwarancyjny. Nowe regulacje zaczęły obowiązywać deweloperów, banki oraz nabywców od 1 lipca 2022 roku. Szeroki zakres zmian wprowadzany przez ustawę, oraz potencjalne rozbieżności interpretacyjne pomiędzy zaangażowanymi stronami mogą negatywnie wpłynąć na efektywność powiązanych procesów deweloperskich zwłaszcza w początkowym okresie obowiązywania przepisów.

Kolejnym czynnikiem ryzyka prawnego są potencjalne zmiany przepisów w zakresie:

1. prowadzenia robót budowlanych,
2. wymaganych parametrów technicznych obiektów,
3. postępowań administracyjnych związanych z prowadzeniem projektów deweloperskich,
4. prawa pracy.

Działania Spółki: Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Prawny, który monitoruje potencjalne zmiany legislacyjne oraz ich wpływ na prowadzoną działalność. Ponadto Spółka korzysta ze współpracy z podmiotami zewnętrznymi, zarówno kancelariami prawnymi jak i stowarzyszeniami branżowymi, celem udziału w kształtowaniu przepisów dotyczących branży deweloperskiej, budowania świadomości skutków planowanych wdrażanych zmian oraz wczesnego reagowania na zmiany otoczenia prawnego.

Ryzyko postępowań administracyjnych i prawnych

W związku z uregulowanym charakterem działalności deweloperskiej, realizacja projektów mieszkaniowych i biurowych wymaga szeregu decyzji administracyjnych oraz działań Grupy we współpracy z organami administracji publicznej i samorządowej, w szczególności zgód, zaświadczeń i pozwoleń. Decyzje takie mogą być wydłużane w czasie lub opóźniane, także w wyniku działań osób trzecich mogących je zaskarżać. Występują również ryzyka wystąpienia wad prawnych kupowanych gruntów inwestycyjnych oraz zmian w istniejących sposobach dopuszczalnego zagospodarowania nieruchomości. W konsekwencji powyższych istnieje ryzyko opóźnienia lub wstrzymania projektów inwestycyjnych oraz zmiany założeń planów inwestycyjnych wraz ze wszystkimi negatywnymi konsekwencjami dla Grupy.

Działania Spółki: Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Formalnej Obsługi Inwestycji, wieloletnie doświadczenie oraz profesjonalne narzędzia prowadzenia złożonych projektów deweloperskich, mające na celu minimalizowanie negatywnego wpływu ryzyka opóźnień postępowań administracyjnych i prawnych. Jednym z etapów procesu deweloperskiego jest wielowymiarowy proces weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem. Proces Due Diligence zakupu gruntów jest prowadzony w oparciu o zasoby własne przy współpracy ze sprawdzonymi specjalistami branżowymi z rynku eksperckiego. Istnieje jednak ryzyko, że nawet pomimo przeprowadzenia szczegółowej weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem, nie będzie możliwe ujawnienie wszystkich wad danej nieruchomości.

Ryzyko konkurencyjne

Kluczowym rynkiem funkcjonowania Grupy pozostaje Wrocław, należący do najbardziej atrakcyjnych rynków deweloperskich w Polsce, co determinuje, iż działa tu również duża liczba konkurujących podmiotów, zarówno lokalnych, jak i ogólnokrajowych. Oferta mieszkaniowa większości deweloperów jest coraz bardziej zbliżona pod względem jakości wykonawstwa i parametrów technicznych budynków i lokali mieszkalnych. Dlatego istotnego znaczenia nabierają inne elementy konkurencji: lokalizacja i otoczenie danego projektu deweloperskiego, różnorodność i dopasowanie oferty do zapotrzebowania rynku w zakresie liczby mieszkań i ich struktury, promocja projektu, postrzeganie i opinie klientów o danym deweloperze. Konkurencja występuje więc na każdym poziomie działania dewelopera poczynwszy od pozyskiwania atrakcyjnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, aż do promocji i sprzedaży projektu. Należy spodziewać się silnej konkurencji już na etapie pozyskiwania tańszych lub lepiej zlokalizowanych gruntów, czy też skuteczniejszej promocji swoich projektów przez konkurencyjnych deweloperów. Powyższe elementy mogą spowodować zmniejszenie sprzedaży przez Grupę. W efekcie Grupa może zostać zmuszona do wprowadzenia dodatkowych promocji w celu sprzedaży zrealizowanych projektów, co w efekcie może spowodować obniżenie rentowności działalności Grupy i poziomu realizowanych zysków. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywę Grupy.

Działania Spółki: Spółka na bieżąco monitoruje aktywność konkurencji w oparciu o zasoby wewnętrzne i z uwzględnieniem zewnętrznych narzędzi monitoringu rynku (Dział Analiz i Badań Rynkowych, raporty zewnętrzne, monitoring oferty i działań

promocyjnych). Zarząd Spółki uwzględnia ryzyko konkurencji w opracowywaniu planów oraz w bieżącej aktywności rynkowej, dopasowując swoje działania do zmiennego otoczenia.

Ryzyko cenowe

Czynniki ekonomiczne w skali mikro jak i makro, podobnie jak i struktura kosztów realizacji inwestycji mają wpływ na kształtowanie się stawek najmu oraz cen nieruchomości mieszkaniowych i biurowych. Zmiany cen mają bezpośredni wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy.

Działania Spółki: Spółka na bieżąco i w sposób zorganizowany monitoruje poziom cen w oparciu o zasoby wewnętrzne oraz zewnętrzne źródła badania rynku. Cykliczne analizy cenowe oraz zespół ekspertów rynku nieruchomości pozwalają realizować z wyprzedzeniem działania ograniczające negatywny wpływ ryzyka cenowego na działalność Grupy.

Ryzyko występujące po sprzedaży lokali mieszkaniowych

W związku z prowadzoną działalnością deweloperską Grupa może być narażona na ewentualne spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi projektami. W ich wyniku Grupa może zostać zobowiązana do spełnienia świadczeń z tytułu rękojmi lub udzielonej gwarancji, tj. m.in. usunięcia ewentualnych wad, zwrotu części lub całości ceny. Ich wystąpienie może istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka nadzoruje to ryzyko na bieżąco monitorując jakość wykonywanych prac budowlanych. Profesjonalna organizacja procesu deweloperskiego pod nadzorem ekspertów ma eliminować powody występowania roszczeń ze strony klientów. Ponadto na poziomie współpracy z dostawcami usług Spółka zabezpiecza interesy swoje i swoich klientów wprowadzając stosowne zapisy odpowiedzialności finansowej i karnej podwykonawców za nienależyte przeprowadzenie robót, nakładając na nich obowiązki usunięcia wad w okresach gwarancji i rękojmi. Spółka prowadzi zorganizowany i profesjonalny sposób obsługi posprzedażowej oraz realizacji napraw gwarancyjnych a także aktywnie współpracuje w tym zakresie z wspólnotami mieszkaniowymi.

Ryzyko walutowe

W związku z tym, że Grupa ma część kredytów zaciągniętych w EUR, uzyskuje część przychodów z tytułu najmu w EUR oraz niektóre koszty odsetkowe ma również w EUR, ponosi ryzyko walutowe.

Działania Spółki: W celu ograniczenia ryzyka walutowego, jeśli to możliwe, waluta zobowiązania kredytowego jest powiązana z walutą uzyskiwanych przychodów. Analizowana jest wrażliwość wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w zależności od wahań kursu EUR do PLN.

Ryzyko związane z ograniczeniem dostępu do finansowania

Spółka wykorzystuje różne formy finansowania takie jak : pożyczki, kredyty, obligacje, środki własne. Spółka jest w stanie pozyskać finansowanie, w wolumenach i koszcie adekwatnym do wielkości zgodnych z potrzebami, choć w przypadku materializacji szeregu ryzyk zewnętrznych możliwości te mogą ulec ograniczeniu. W związku z tym w odniesieniu do finansowania zewnętrznego, nie można wykluczyć problemów związanych z wywiązaniem się z tych zobowiązań, a tym samym wpływu ww. czynników na wyniki działalności Spółki. W szczególności należy zwrócić uwagę na możliwe trudności w dostępie do finansowania obligacyjnego w sytuacji, gdy wśród inwestorów instytucjonalnych nastąpi utrata zaufania do segmentu deweloperskiego lub nastąpi załamanie rynków finansowych.

Działania Spółki: Spółka optymalizuje i różnicuje źródła finansowania oraz zabezpieczenia ryzyka. Zarząd okresowo weryfikuje dostępne opcje w zakresie finansowania umożliwiające realizację planów strategicznych. Dywersyfikacja źródeł finansowania dostosowana jest do specyfiki poszczególnych etapów inwestycji, w tym realizacja niektórych inwestycji odbywa się wyłącznie ze środków własnych i nabywców mieszkań. Pozwala to na elastyczne zarządzanie ryzykiem w tym zakresie.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe dotyczy środków pieniężnych, udzielonych pożyczek oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także klientów i najemców Grupy – jako nierozliczone należności.

Działania Spółki: Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, a w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek. Zdaniem Zarządu, wobec przedstawionej charakterystyki działalności, ryzyko niewykonania zawartych zobowiązań umownych jest niewielkie.

Ryzyko płynnościowe, zakłóceń przepływów pieniężnych

Inwestycje na rynku nieruchomości są realizowane za pośrednictwem spółek celowych. Grupa finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym realizującym daną inwestycję. Spłata pożyczek uzależniona jest od kondycji finansowej pożyczkobiorców (a zatem poszczególnych spółek celowych), która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu realizacji konkretnych przedsięwzięć. Opóźnienia poszczególnych projektów mogą wpływać na opóźnienia lub skrajnie brak możliwości spłaty udzielonych pożyczek, co może istotnie wpłynąć na pogorszenie płynności finansowej Grupy. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Grupa prowadzi monitoring ryzyka utraty płynności oraz jej zachwiania zarówno w krótkim, średnim jak i długim okresie. W tym celu Grupa prognozuje przepływy z działalności operacyjnej, koszty zarówno zawartych jak i przyszłych kontraktów oraz przepływy z działalności finansowej. Dla skutecznego zarządzania ryzykiem utraty płynności Grupa optymalizuje źródła finansowania, korzystając z takich źródeł jak Kredyty bankowe, obligacje czy środki własne, odpowiednio dostosowując terminy wymagalności poszczególnych z nich dla zapewnienia maksymalnej efektywności przepływów.

Ryzyko koncentracji akcjonariatu

Najwięksi akcjonariusze Grupy: DKR Echo Investment sp. z o.o. oraz DKR Echo Invest S.A. posiadają kontrolny pakiet akcji w kapitale zakładowym Grupy, dających bezwzględną większość głosów na walnym zgromadzeniu. Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę, że największy akcjonariusz ma decydujący wpływ na działalność Grupy, a tym samym istnieje potencjalne ryzyko, że interesy inwestorów mniejszościowych mogą być nie zawsze spójne z interesami największego akcjonariusza. Ryzyko pozostaje w znacznej mierze poza sferą wpływu Grupy, niemniej organy Spółki analizują decyzje akcjonariuszy w odniesieniu do Grupy, rekomendując kierunki decyzji strategicznych oraz w ramach przypisanych im uprawnień dokładają należytej staranności w celu zapewnienia równego traktowania wszystkich akcjonariuszy.

Ryzyko konfliktu interesów

Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie pomiędzy niektórymi członkami Zarządu, Rady Nadzorczej oraz właścicielami akcji i udziałów w podmiotach będących właścicielami Grupy Archicom, mogą wystąpić powiązania osobowe i organizacyjne. Członkami organów Spółek wchodzących w skład Grupy Archicom mogą być jednocześnie osoby pełniące istotne funkcje w podmiocie będącym właścicielem jej akcji oraz jej rynkowym konkurentem. Może to powodować potencjalne ryzyko wzajemnego wpływania na decyzje oraz konfliktu interesów. Nie można bowiem wykluczyć potencjalnego konfliktu interesów Grupy Archicom z interesami rynkowymi podmiotu kontrolującego.

Działania Spółki: Dla zachowania przejrzystości podejmowanych decyzji spółka zarządza zidentyfikowanymi konfliktami interesów. W przypadku identyfikacji takiego konfliktu członek Zarządu lub Rady Nadzorczej, w stosunku do którego ów konflikt zachodzi, zobowiązany jest do powiadomienia innych członków organu o wystąpieniu konfliktu i nie bierze udziału w podejmowaniu decyzji, której konflikt interesów dotyczy.

Ryzyko realizacji transakcji z podmiotami powiązanymi

W związku ze specyfiką rynku, na którym działa Grupa oraz sposobem jej zorganizowania operacyjnego, Grupa zawiera i będzie zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi. Do zawarcia transakcji z podmiotem powiązanym na warunkach nierynkowych, której wartość przekraczać będzie 5% sumy aktywów w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego (tzw. istotna transakcja), wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej Grupy.

Działania Spółki: Grupa wskazuje, że wszystkie transakcje zawierane z podmiotami powiązanymi są zasadne i realizowane na warunkach rynkowych. Profesjonalne podejście do dokumentowania cen transferowych, służące głównie celom podatkowym, pozwala na szczególny nadzór nad transakcjami z podmiotami powiązanymi ze strony Zarządu, co służy zapobieganiu ryzyku. Zawarcie istotnej transakcji z podmiotem powiązanym będzie, w sytuacjach określonych przepisami, komunikowane na stronie internetowej najpóźniej w momencie zawarcia tej transakcji i będzie podlegało rejestracji.

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane ze sprzedażą nieruchomości komercyjnej

W zakresie działalności dotyczącej nieruchomości komercyjnych Grupa jest właścicielem budynku City 2, wchodzącego w skład kompleksu biurowego City Forum we Wrocławiu. W zakresie działalności komercyjnej celem biznesowym Grupy, po wybudowaniu i osiągnięciu oczekiwanego stopnia komercjalizacji, jest sprzedaż budynku biurowego. Nie można wykluczyć ograniczenia popytu na zakup inwestycji komercyjnych, zarówno w skali globalnej, jak i lokalnej powodującego uniemożliwienie sprzedaży budynku. Wymagania inwestorów zainteresowanych zakupem budynków komercyjnych związane z długością trwania umów najmu oraz wielkością akceptowalnych pustostanów mogą istotnie wpływać na rentowność transakcji sprzedaży budynku lub ją blokować w przypadku spowolnienia na rynku nieruchomości lub opóźnień w procesie komercjalizacji budynku. Właściciel budynku jest zobowiązany do zapewnienia odpowiedniego standardu i stanu technicznego budynku, stąd ewentualne awarie dotyczące nieruchomości mogą prowadzić do utraty przychodów z czynszu, powstania zobowiązań do zapłaty odszkodowania i/lub doprowadzić do rozwiązania umowy najmu przez najemcę. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Ryzyko związane z utratą kluczowego personelu

Istotne znaczenie dla Grupy mają osoby zarządzające i kadra kierownicza zajmująca kluczowe stanowiska w Grupie. Ich kwalifikacje, doświadczenie zawodowe oraz znajomość branży, decydują o osiągniętych wynikach finansowych i perspektywach rozwoju. Odejście kilku członków kadry kierowniczej mogłoby odbić się negatywnie na prowadzonej działalności i mieć ujemny wpływ na sytuację majątkową, finansową i dochodową Grupy. Zatrudnienie nowej kadry wiąże się z długim okresem rekrutacyjnym oraz koniecznością zapoznawania się nowych pracowników z ofertą Grupy i wdrażania do biznesu, co bezpośrednio wpływa na osiągnięcie oczekiwanej pełnej wydajności w pracy.

ESG - uwzględnienie zmian klimatu i wynikających z nich zagrożeń związanych z klimatem

Grupa na bieżąco ocenia ryzyka związane z klimatem i ich wpływ na działalność Grupy, w tym fizyczne ryzyka związane ze zmianami klimatycznymi (takie jak gwałtowne zdarzenia pogodowe i skutki wzrostu temperatur), zmiany polityki i ekonomiczne konsekwencje działań podejmowanych w kierunku dekarbonizacji gospodarki. Grupa zidentyfikowała w swej działalności następujące ryzyka klimatyczne:

- ryzyko utraty wiarygodności związane ze zbyt optymistycznymi założeniami co do celów ESG w stosunku do rzeczywistych możliwości ich realizacji (ryzyko strategiczne),
- ryzyko wpływu na model biznesowy i utraty konkurencyjności w wyniku nieuwzględnienia w nim zagadnień zrównoważonego rozwoju (ryzyko strategiczne),
- ryzyko niekompletnego, niezgodnego z rzeczywistością lub nieweryfikowalnego raportowania ESG,
- ryzyko zbyt wysokich oczekiwań interesariuszy z zakresu ESG, które w praktyce mogą nie być spełnione,
- ryzyko reputacyjne związane z brakiem zgodności działań Grupy z wymaganiami ESG,
- ryzyko przestrzegania praw człowieka w Grupie i w łańcuchu dostaw.

Dla zidentyfikowanych ryzyk klimatycznych Grupa dokonała oceny ich wpływu na aktywa i zobowiązania, ich wycenę oraz ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Według najlepszej wiedzy Zarządu Grupy, ryzyka klimatyczne i związane z ESG nie wpływają znacząco na działalność Grupy i jej sprawozdawczość finansową.

1.16 Informacje o dywidendzie

Dywidenda z zysku za 2022 r.

W dniu 12 maja 2023 roku Zarząd Spółki poinformował o wyznaczeniu daty ZWZA na dzień 23 czerwca 2023 roku oraz w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2022.

Zarząd Spółki postanawia przedłożyć Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki, po uprzednim zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą Spółki, wniosek Zarządu w sprawie proponowanego przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2022 w wysokości 56.139.440,94 zł wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2022, w następujący sposób:

- zysk w kwocie 56.139.440,94 zł przeznaczyć do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki na zasadach określonych poniżej;
- zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 26.262.360,09 zł, zgromadzoną na kapitale rezerwowym Spółki, co stanowi łącznie kwotę 82.401.801,03 zł, przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki tj. w kwocie 3,21 zł na 1 akcję;
- zaliczyć na poczet dywidendy kwotę 27.980.673,87 zł wypłaconą przez Spółkę w dniu 15 grudnia 2022 roku tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2022 w kwocie 1,09 zł na 1 akcję;

- wypłacić tytułem dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą zaliczkę dywidendową w wysokości 54.421.127,16 zł, tj. w kwocie 2,12 zł na 1 akcję.

Zarząd Spółki zawnioskuję, aby Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom SA ustaliło jako dzień dywidendy 14 lipca 2023 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy 28 lipca 2023 roku.

Ponadto Zarząd Spółki przedłożył Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki, po uprzednim zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą wniosek w przedmiocie proponowanego przeznaczenia niepodzielonego zysku netto za lata ubiegłe, wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2022, w łącznej wysokości 3.160.517,67 zł, w ten sposób, że niepodzielony zysk za lata ubiegłe zostanie przeznaczony w całości na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend i zaliczek na dywidendy.

W dniu 18 maja 2023 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła wniosek Zarządu co do proponowanego podziału zysku za 2022 rok oraz podziału niepodzielonych zysków z lat ubiegłych i postanowiła zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęcie uchwały zgodnie z propozycją Zarządu.

1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej

Obligacje

Obligacje grupy Archicom wyemitowane przez Archicom S.A. na 31 marca 2023 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
M4/2019	PLARHCM00073	mBank S.A.	60 000	14.06.2023	WIBOR 3M + marża 3,3%
M6/2022	PLO221800090	mBank S.A.	110 000	15.03.2024	WIBOR 3M + marża 3,2%
M7/2023	PLO221800108	mBank S.A.	62 000	17.03.2025	WIBOR 3M + marża 3,5%
Razem			232 000		

Zmiana stanu obligacji

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. w I kwartale 2023 roku

Seria	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M7/2023	17.03.2023	62 000
Razem		62 000

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne grupy Archicom na 31 marca 2023 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]	Stan wykorzystania kredytu [tys.]	Oprocentowanie	Termin spłaty
City Forum - City 2	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	17 600 EUR	4 379 EUR	EURIBOR 1M + marża	22.12.2031
Razem EUR			17 600 EUR	4 379 EUR		

Kredyt inwestycyjny zabezpieczony jest standardowymi zabezpieczeniami m.in. takimi jak hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń kredytobiorcy z wybranych umów.

Linie kredytowe

Linie kredytowe grupy Archicom na 31 marca 2023 r.

Bank	Spółka	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
mBank S.A.	Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji sp.k.*	15 000	-	WIBOR 1M + marża	23.09.2024
PKO BP S.A.	Archicom S.A.**	80 000	-	WIBOR 3M + marża	9.03.2024

* kredyt odnawialny na finansowanie kontraktów budowlanych. Kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nieruchomości, cesją z kontraktów budowlanych oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji.

** kredyt w rachunku bieżącym. Środki z Kredytu spółka będzie przeznaczać na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności grupy kapitałowej Archicom Spółki Akcyjnej. Umowa kredytowa zabezpieczona jest m.in. hipoteką, zastawami rejestrowymi i finansowymi, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji.

1.18 Zobowiązania pozabilansowe

Wartość umów gwarancji finansowych (w tym dotyczących podmiotów powiązanych) według stanu na koniec poszczególnych okresów przedstawia się następująco:

Zestawienie umów gwarancji finansowych

	31.03.2023	31.12.2022
Poręczenia udzielone	12 571	14 318
Gwarancje udzielone	45 503	45 636
Gwarancje otrzymane	10 477	12 224

Gwarancje otrzymane przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 31 marca 2023 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	6 003	do 09.07.2023	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z zapłaty należności dotyczących płatności zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości na podstawie aktu notarialnego Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku oraz Umową Gwarancji Czynszu (Rental Guarantee Agreement), zawartej dnia 27 maja 2020 roku.
PKO BP S.A.	Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp. k.	City One Park Sp. z o.o.	3 284	do 09.07.2023	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp. k. z zobowiązania spółki, wynikającego z zawartych w dniu 11 lipca 2017 roku Kontraktu Budowlanego nr 1/07/2017/PPOI/ANSK5 i Kontraktu Budowlanego nr 2/07/2017/PPOI/ANSK5, których prawa i obowiązki zgodnie z Umową sprzedaży nieruchomości Akt Notarialny Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.

PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1 190	do 09.07.2023	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu nr 2/20/N/CF1 zawartej w dniu 30 stycznia 2020 roku dotyczącej najmu powierzchni usługowo-biurowych w budynku City One we Wrocławiu przy ul. Traugutta 45, w której prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości aktem notarialnym Rep. A2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.
Gwarancje razem			10 477		

Gwarancje wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 31 marca 2023 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Javin Investments Sp. z o.o. sp. k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	12 206	do 25.02.2024	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IB gwarantuje nabywcy wywiązanie się z zobowiązań sprzedającego. Kwota gwarancji to 12.206 tys. PLN (przeliczona wcześniej na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 31.03.2023). W przypadku naruszenia oświadczeń i zapewnień sprzedających nieobjętych ubezpieczeniem tytułu prawnego First Title Insurance PLC gwarancja ograniczona jest wysokością do ceny brutto budynku.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	17 477	do 27.11.2027	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o. z zobowiązań sprzedającego dotyczących umowy gwarancji najmu. Kwota gwarancji to 3.738 tys. EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 31.03.2023).
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	15 820	do 27.05.2023	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o. z zobowiązań sprzedającego dotyczących ostatecznej umowy sprzedaży. Kwota gwarancji to 3 384 tys. EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 31.03.2023).
Gwarancje razem			45 503		

Poręczenia wystawione przez spółki z grupy Archicom na 31 marca 2023 r.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	6 003	do 09.09.2023	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. na zabezpieczenie gwarancji bankowej wystawionej przez PKO BP S.A. spółce Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o., w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B, na rzecz nabywcy
Archicom S.A.	Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp. k.	PKO BP S.A.	6 568	do 09.07.2023	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. na zabezpieczenie gwarancji bankowej wystawionej przez PKO BP S.A. spółce Archicom Sp. z o.o. - RI - sp. k., w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B, na rzecz nabywcy
Poręczenia razem			12 571		

1.19 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

Informacje o postępowaniach przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość jednostkowa lub łączna przekracza 10% kapitałów własnych Spółki

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi w przypadku, gdy nie były zawarte na warunkach rynkowych

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczki i udzielonych gwarancjach o równowartości co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego oraz możliwości realizacji zobowiązań

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Informacja na temat kwot i rodzajów pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość

W okresie objętym sprawozdaniem nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia które miałyby wpływ na pozycje sprawozdania finansowego.

Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.

Działalność Grupy w dużej mierze powiązana jest z działalnością sektora budowlano – montażowego i poddana jest cykliczności analogicznej jak ta, która dotyczy tego sektora. W związku z tym obserwuje się coroczny wzrost aktywności w okresie wiosna – jesień i jej spadek zimą. Ze względu na specyficzny dla deweloperów sposób rozliczania wyników, te zmiany aktywności uwiadamniają się głównie w zmianach tempa przyrostu pozycji Produkcja w toku.

Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

W okresie sprawozdawczym Grupy Archicom nie wystąpiły żadne istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

Informacja dotycząca czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na sporządzone sprawozdanie

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Wpływ wyników na realizację prognoz finansowych

Grupa Archicom nie publikowała prognoz wyników finansowych.

2. CZĘŚĆ 2

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	31.03.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		165	165
Wartości niematerialne		4 617	4 533
Rzeczowe aktywa trwałe		11 585	11 010
Nieruchomości inwestycyjne	1	10 869	10 869
Należności długoterminowe	7	1 314	535
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		37 000	37 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	26 307	27 345
Grunty przeznaczone pod zabudowę	6	5 807	5 245
Aktywa trwałe razem		97 664	96 702
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	678 641	645 784
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	123 273	130 277
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 984	1 969
Należności z tytułu pozostałych podatków		14 889	26 835
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	8	18 588	11 406
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	343 795	264 432
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10	151 109	149 538
Aktywa obrotowe razem		1 333 279	1 230 241
Aktywa razem		1 430 943	1 326 943

PASYWA	nota	31.03.2023	31.12.2022
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy		256 703	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		134 497	134 497
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę		34 890	34 890
Pozostałe kapitały		(119 371)	(119 371)
Zyski zatrzymane		442 215	424 978
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		748 934	731 697
Kapitał własny		748 934	731 697
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	3	61 403	110 000
Zobowiązania z tytułu leasingu	11	24 245	22 824
Pozostałe zobowiązania	12	18 574	17 478
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	17 899	20 209
Pozostałe rezerwy długoterminowe		4 457	5 471
Zobowiązania długoterminowe		126 578	175 982
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	12	280 244	244 539
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12	54 702	59 501
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 384	5 173
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		2 597	3 909
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	3	20 722	20 883
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe	3	171 474	62 002
Zobowiązania z tytułu leasingu	11	4 443	3 972
Rezerwy krótkoterminowe		18 961	18 272
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	10	904	1 013
Zobowiązania krótkoterminowe		555 431	419 264
Zobowiązania razem		682 009	595 246
Pasywa razem		1 430 943	1 326 943

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022 dane przekształcone*
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	83 150	149 781
Przychody ze sprzedaży produktów	82 306	147 635
Przychody ze sprzedaży usług	844	324
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	1 822
Koszt własny sprzedaży	45 109	94 534
Koszt sprzedanych produktów	44 556	92 686
Koszt sprzedanych usług	553	33
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	1 815
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	38 041	55 247
Koszty sprzedaży	4 886	3 478
Koszty ogólnego zarządu	3 616	4 263
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	8 042	7 253
Pozostałe przychody operacyjne	2 091	1 229
Pozostałe koszty operacyjne	4 574	888
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	19 014	40 594
Przychody finansowe	4 016	3 791
Koszty finansowe	2 996	3 073
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 034	41 312
Podatek dochodowy	4 026	9 810
- część bieżąca	5 637	5 432
- część odroczone	(1 611)	4 378
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	16 008	31 502
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	1 229	9 947
Zysk (strata) netto	17 237	41 449
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	17 237	41 449
- podmiotom niekontrolującym	-	-

* Od 31 grudnia 2022 roku Grupa wydziela w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku działalność zaniechaną i zgodnie z wymogami MSSF 5 dane porównawcze zostały przekształcone.

Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN)

	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	25 670 343	25 670 343
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)	25 670 343	25 670 343
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	16 008	31 502
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,62	1,23
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,62	1,23
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	1 229	9 947
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,05	0,39
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,05	0,39
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	17 237	41 449
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,67	1,61
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,67	1,61

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym raportem kwartalnym nie wystąpiło rozwodnienie akcji.

Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022
Zysk (strata) netto	17 237	41 449
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	17 237	41 449
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	17 237	41 449
- podmiotom niekontrolującym	-	-

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 1.01.2023 roku	256 703	134 497	34 890	(119 371)	424 978	731 697	-	731 697
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2023 roku								
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2023 roku	-	-	-	-	17 237	17 237	-	17 237
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	17 237	17 237	-	17 237
Saldo na dzień 31.03.2023 roku	256 703	134 497	34 890	(119 371)	442 215	748 934	-	748 934

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 1.01.2022 roku	256 703	134 497	-	(119 371)	381 228	653 057	-	653 057
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2022 roku								
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2022 roku	-	-	-	-	41 449	41 449	-	41 449
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	41 449	41 449	-	41 449
Saldo na dzień 31.03.2022 roku	256 703	134 497	-	(119 371)	422 677	694 506	-	694 506

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej i zaniechanej przed opodatkowaniem	21 714	53 522
Korekty:		
Amortyzacja	816	689
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	618	(11 730)
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	3	17
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(46)	449
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	2 018	2 573
Przychody z odsetek i dywidend	(1 141)	(455)
Inne	932	515
Korekty razem	3 200	(7 942)
Zmiana stanu zapasów	(28 041)	26 081
Zmiana stanu należności	16 984	9 594
Zmiana stanu zobowiązań	28 444	(20 792)
Zmiana stanu rezerw	1 835	927
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(6 725)	5 032
Zmiany w kapitale obrotowym	12 497	20 842
Zapłacony podatek dochodowy	(10 575)	(8 584)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	26 836	57 838

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(316)	(145)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(36)	(108)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	71	-
Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne (w tym zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży)	(2 526)	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1 400	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(1 407)	(253)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	61 402	110 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(78 500)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	4	176
Splaty kredytów i pożyczek	(162)	(344)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(1 909)	(1 008)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(5 328)	(2 604)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	54 007	27 720
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej razem	79 436	85 305
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	79 363	85 305
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(73)	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	264 432	264 146
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	343 795	349 451
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	1 179	1 454

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 1 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 marca 2023 wchodziły:

- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- udziały w lokalach niemieszkalnych - garażach wielostanowiskowych

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2022 wchodziły:

- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- udziały w lokalach niemieszkalnych - garażach wielostanowiskowych

Najistotniejsze zmiany pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

W okresie sprawozdawczym wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych nie uległa zmianie.

Podsumowanie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w bieżącym okresie sprawozdawczym zaprezentowano w poniższej tabeli:

Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 1.01.2023-31.03.2023 oraz 1.01.2022-31.12.2022

	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.12.2022
Wartość bilansowa na początek okresu	10 869	126 353
Aktywowanie późniejszych nakładów	-	389
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	12 229
Reklasyfikacja do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(128 102)
Wartość bilansowa na koniec okresu	10 869	10 869

Zyski lub straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są przez Grupę w sprawozdaniu z wyniku w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

Grupa wyceny nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,

- poziom 2 – dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Wartość poszczególnych nieruchomości według hierarchii wycen do wartości godziwej kształtowała się na poszczególne dni bilansowe następująco:

Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.03.2023					
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 049	-	1 049
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Nieruchomość inwestycyjna przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	9 820	-	9 820
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.03.2023		-	10 869	-	10 869
Stan na 31.12.2022					
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 049	-	1 049
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Nieruchomość inwestycyjna przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	9 820	-	9 820
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2022		-	10 869	-	10 869

Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

poziom 2

Wartość godziwa została określona za pomocą metody rynkowej, która odzwierciedla transakcje na podobnych nieruchomościach przeprowadzone w ostatnim okresie. Wartość tę skorygowano o czynniki związane z wycenianą nieruchomością, jednak ich wpływ na wycenę był znikomy. Nieruchomości zakwalifikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej zostały wycenione przez niezależnych rzeczoznawców z zastosowaniem podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.

poziom 3

Wartość godziwa została określona za pomocą metody dochodowej, która uwzględnia przychody z najmu pomniejszone o koszty utrzymania nieruchomości, zdyskontowane stopą procentową, która pochodzi z analizy transakcji zaobserwowanych na rynku w ostatnim okresie. Szacowane wpływy z najmu uwzględniają aktualne obciążenie najmowanej powierzchni, szacowane przyszłe obciążenie, przyszłe zmiany stawek. Dane wejściowe do wyceny są nieobserwowalne. Najbardziej znaczące dane wejściowe to szacowane stawki za najem, założenia dotyczące obciążenia i stopa dyskontowa. Szacowana wartość godziwa wzrośnie, jeżeli szacowane stawki wzrosną, obciążenie wzrośnie, a stopa dyskontowa spadnie. Wycena jest wrażliwa na wszystkie te czynniki. Zarząd spółki dominującej uważa, że zakres możliwych alternatywnych założeń jest największy dla stawek i poziomu obciążenia i że te czynniki zależą od siebie nawzajem. Z uwagi na to, że najbardziej wartościowa pozycja w ramach nieruchomości inwestycyjnych (nieruchomość inwestycyjna City 2) została przeklasyfikowana do aktywów trwałych

przeznaczonych do sprzedaży analiza wrażliwości wartości godziwej na kluczowe parametry wyceny została przedstawiona w nocie 10 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązania z nimi związane.

Nota 2 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI),
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L).

Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów fi- nansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	
Stan na 31.03.2023				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	1 267	-	-	1 267
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37 000	-	-	37 000
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	63 256	-	-	63 256
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	18 588	-	-	18 588
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	343 795	-	-	343 795
Kategoria aktywów finansowych razem	463 906	-	-	463 906
Stan na 31.12.2022				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	448	-	-	448
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37 000	-	-	37 000
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	70 379	-	-	70 379
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	11 406	-	-	11 406
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	264 432	-	-	264 432
Kategoria aktywów finansowych razem	383 665	-	-	383 665

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L).

Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumen- tów finansowych wg MSSF 9		Poza MSSF 9	Razem
	AC	FVP&L		
Stan na 31.03.2023				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	61 403	-	-	61 403
Pozostałe zobowiązania	18 574	-	-	18 574
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29 269	-	6 865	36 134
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	192 196	-	-	192 196
Kategoria zobowiązań finansowych razem	301 442	-	6 865	308 307
Stan na 31.12.2022				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	110 000	-	-	110 000
Pozostałe zobowiązania	17 467	-	-	17 467
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	44 786	-	4 018	48 804
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	82 885	-	-	82 885
Kategoria zobowiązań finansowych razem	255 138	-	4 018	259 156

Zwiększenie wartości zobowiązań finansowych dotyczy przede wszystkim pozycji Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne i związany jest z emisją obligacji serii M7/2023, których wartość na dzień bilansowy wynosi 61.655 tys. zł.

Nota 3 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.03.2023

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wyma- galności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoter- minowe	długoter- minowe
Stan na 31.03.2023							
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 1M + marża	22.12.2031*	4 432	20 722	20 722	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	60 787	60 787	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	15.03.2024	-	110 435	110 435	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	17.03.2025	-	61 655	252	61 403
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.03.2023				4 432	253 599	192 196	61 403

* Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 10 raportu. W związku z planowaną spłatą kredytu przed zbyciem nieruchomości – w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego, podjęto decyzję o prezentacji jako zobowiązanie krótkoterminowe. Zobowiązania te nie zostaną przeniesione na kupującego aktywa, lecz podlegać będą spłacie przez Grupę Archicom ze środków pochodzących ze sprzedaży aktywów, stąd nie zostały wykazane jako „Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży”.

W pierwszym kwartale 2023 roku oraz po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

Umowy przewidują obowiązki spełnienia standardowych w tego typu zobowiązaniach warunków, w tym w szczególności:

- Dla kredytu w EUR, finansującego nieruchomość City 2 - utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
 - wskaźnika kredytu do wartości rynkowej nieruchomości (LTV),
 - wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR).
- Dla wyemitowanych serii obligacji – utrzymanie zdefiniowanego w warunkach emisji wskaźnika zadłużenia na poziomie nie wyższym niż 0,9.
- Dla kredytu w rachunku bieżącym Archicom S.A., którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 0 zł – utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
 - wskaźnika LTV;
 - wskaźnika dług netto/EBITDA,
 - wskaźnik długu netto/kapitały własne.
- Dla kredytu odnawialnego w PLN udzielonego spółce Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – Sp. k., którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 0 zł - utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
 - średniomiesięcznych wpływów na rachunki prowadzone w banku udzielającym kredytu,
 - rocznych przychodów ze sprzedaży,
 - marży zysku netto,
 - wskaźnika płynności bieżącej,
 - wskaźnika zadłużenia.

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla udziałowców i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Grupy.

Na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych Grupa oblicza wskaźnik Długu netto (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych pomniejszonych o środki pieniężne) do kapitału własnego. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie wyższym niż 0,8.

Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Grupa oblicza wskaźnik Długu netto do EBITDA. Grupa definiuje EBITDA jako zysk (stratę) przed opodatkowaniem skorygowany o przychody i koszty finansowe oraz koszty amortyzacji (EBITDA nie jest miarą zdefiniowaną w MSSF i inne jednostki mogą tę miarę definiować inaczej).

Zarówno Grupa jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

Wskaźnik zadłużenia	31.03.2023	31.12.2022
A. Zobowiązania finansowe	282 287	219 681
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	361 573	275 486
Dług netto (A-B)	(79 286)	(55 805)
Kapitał własny ogółem	748 934	731 697
Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne	-10,59%	-7,63%
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 034	119 861
D. Przychody finansowe	4 016	14 183
E. Koszty finansowe	2 996	9 659
F. Amortyzacja	816	3 028
EBITDA (C-D+E+F)	19 830	118 365
Wskaźnik Dług netto / EBITDA	-4,00	-0,47

*w tym środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.12.2022

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2022							
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 1M + marża	22.12.2031*	4 453	20 883	20 883	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	61 446	61 446	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	15.03.2024	-	110 556	556	110 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2022				4 453	192 885	82 885	110 000

* Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 10 raportu. W związku z planowaną spłatą kredytu przed zbyciem nieruchomości – w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego, podjęto decyzję o prezentacji jako zobowiązanie krótkoterminowe. Zobowiązania te nie zostaną przeniesione na kupującego aktywa, lecz podlegać będą spłacie przez Grupę Archicom ze środków pochodzących ze sprzedaży aktywów, stąd nie zostały wykazane jako „Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży”.

W 2022 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem przed zdys- kontowa- niem	Wartość bilansowa
	do 6 m- cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat		
Stan na 31.03.2023							
Kredyty w rachunku kredyto- wym*	20 472	-	-	-	-	20 472	20 722
Dłużne papiery wartościowe	70 497	118 683	68 263	-	-	257 443	232 877
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 941	3 248	9 962	8 732	16 077	39 960	28 688
Razem	92 910	121 931	78 225	8 732	16 077	317 875	282 287
Stan na 31.12.2022							
Kredyty w rachunku kredytowym	20 697	-	-	-	-	20 697	20 883
Dłużne papiery wartościowe	68 780	5 743	112 731	-	-	187 254	172 002
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 895	1 721	8 891	8 274	14 946	36 727	26 796
Razem	92 372	7 464	121 622	8 274	14 946	244 678	219 681

* Kredyt finansujący nieruchomości inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 10 raportu. W związku z planowaną spłatą kredytu przed zbyciem nieruchomości – w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego, podjęto decyzję o prezentacji jako zobowiązanie krótkoterminowe. Zobowiązania te nie zostaną przeniesione na kupującego aktywa, lecz podlegać będą spłacie przez Grupę Archicom ze środków pochodzących ze sprzedaży aktywów, stąd nie zostały wykazane jako „Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży”.

W tabeli wykazano wartość umowną zobowiązań, bez uwzględnienia skutków dyskonta w związku z wyceną zobowiązań według zamortyzowanego kosztu, stąd prezentowane kwoty mogą odbiegać od ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ	
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt zaciągnięty w mBank S.A. na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI)*	Hipoteka umowna do kwoty 3.000.000 zł na będącej własnością spółki Grupy Archicom nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ulicy Góralskiej.
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek A	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wzniesiony został budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i VAT a po spłacie kredytu budowlanego – kredytu inwestycyjnego. Hipoteka umowna do kwoty 24.000.000 PLN ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesiony został budynek A.
Kredyt w rachunku bieżącym udzielony Archicom S.A. przez PKO BP S.A.**	Hipoteka umowna łączna do kwoty 120.000.000 zł ustanowiona na nieruchomościach gruntowych spółek z Grupy Archicom (hipoteka I - w I kwartale 2022 hipoteka została wpisana, w I kwartale 2023 wierzyciel hipoteczny złożył oświadczenie o zgodzie na wykreślenie hipoteki; hipoteka II - w III kwartale 2022 hipoteka została wpisana; hipoteka III - w I kwartale 2023 złożono oświadczenie o ustanowieniu hipoteki).

* Kredyt odnawialny na finansowanie kontraktów budowlanych o przyznanym limicie 15.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi zero zł.

** Kredyt w rachunku bieżącym o przyznanym limicie 80.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi zero zł.

Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	31.03.2023	31.12.2022
Nieruchomości inwestycyjne prezentowane jako aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	151 109	148 138
Zapasy	97 888	139 593
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	18 958	13 744
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	267 955	301 475

* Środki o ograniczonej możliwości dysponowania na rachunkach powierniczych oraz rachunkach zablokowanych, w tym split payment i rachunkach kaucji.

Nota 4 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawiono w poniższej tabeli. Zestawienie obejmuje wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe, bez względu na to, czy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są one ujmowane w zamortyzowanym koszcie, czy w wartości godziwej:

Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

Klasa instrumentu finansowego	31.03.2023		31.12.2022	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Dłużne papiery wartościowe	34 496	37 810	33 428	37 352
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	124 613	124 587	130 861	130 812
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	361 573	361 573	275 486	275 486
Zobowiązania:				
Kredyty	20 472	20 722	20 697	20 883
Dłużne papiery wartościowe	235 191	232 877	170 710	172 002
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	73 276	73 276	79 138	79 138

Sposób ustalenia wartości godziwej instrumentów finansowych dla celów sporządzenia powyższej tabeli został zaprezentowany w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne przeniesienia pomiędzy poziomami wycen wartości godziwej instrumentów.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy.

- a) Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych do wartości godziwej wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie:

- Dłużne papiery wartościowe (poziom 1)
Wartość godziwa objętych obligacji została ustalona na podstawie publicznych notowań.
- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (poziom 3)
Wartość godziwa należności z tytułu zbycia akcji w jednostkach zależnych została ustalona jako wartość oczekiwanej zapłaty, tj. nominalna wartość powiększona o naliczone odsetki.

Wartość bilansowa należności handlowych i pozostałych należności została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.
- Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe (poziom 1)
Wartość godziwa środków pieniężnych i pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych została ustalona w wysokości ich wartości nominalnej.
- Kredyty (poziom 3)
Wartość godziwa zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów została ustalona jako wartość oczekiwanej zapłaty, tj. nominalna wartość powiększona o naliczone odsetki.
- Wyemitowane papiery dłużne (poziom 1)
Wartość godziwa zobowiązań z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych została ustalona na podstawie publicznych notowań.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (poziom 3)
Wartość bilansowa zobowiązań leasingowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

b) Przekwalifikowanie

Grupa Kapitałowa nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy stosowaną dotychczas metodą zamortyzowanego kosztu a wyceną według wartości godziwej lub według ceny nabycia.

c) Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31 marca 2023 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

d) Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Na dzień 31 marca 2023 roku Grupa Kapitałowa nie kompensowała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

e) Zmiany warunków prowadzenia działalności i sytuacji gospodarczej, które mają wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy po koszcie zamortyzowanym

Informacje na temat warunków prowadzenia działalności i sytuacji gospodarczej zostały opisane w punkcie 1.15 niniejszego raportu.

Nota 5 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Spółki Grupy Kapitałowej utworzyły aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości wystarczającej dla realizacji składnika aktywów. Kwota tych aktywów na 31 marca 2023 wynosiła 26.307 tys. zł (2022 rok: 27.345 tys. zł). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji

zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 20.151 tys. zł), oraz kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 12.813 tys. zł). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominujące aktualne budżety projektów realizowanych przez spółki Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy. Na dzień 31 marca 2023 roku Grupa utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące nierozliczonych strat podatkowych w kwocie 6.911 tys. zł. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2023 (7 tys. zł), 2024 (236 tys. zł), 2025 (1.312 tys. zł), 2026 (1.429 tys. zł), 2027 (2.200 tys. zł), 2028 (1.727 tys. zł). Grupa nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych na kwotę 5.644 tys. zł i z innych tytułów w kwocie 712 tys. zł.

Szczegółowy wpływ aktywów oraz rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego na skonsolidowane sprawozdanie finansowe został przedstawiony w poniższych tabelach.

Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Stan na początek okresu	1.01.2023	1.01.2022
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 345	29 001
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 209	19 066
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	7 136	9 935
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	1 611	705
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	-
Stan na koniec okresu	31.03.2023	31.12.2022
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 307	27 345
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 899	20 209
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu	8 408	7 136

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na po- czątek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na ko- niec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	
Stan na 31.03.2023				
Aktywa:	1.01.2023			31.03.2023
Zapasy, w tym:	17 269	2 882	-	20 151
- wynikające z eliminacji marż wewnątrzgrupowych	12 112	594	-	12 706
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatko- wym momentem ujęcia sprzedaży	4 753	2 297	-	7 050
Pozostałe aktywa	68	10	-	78
Zobowiązania:				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 163	(873)	-	290
Pozostałe rezerwy	3 082	2 854	-	5 936
Leasing	3 641	281	-	3 922
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	9 782	3 031	-	12 813
- wynikające z naliczonych odsetek	9 114	3 002	-	12 116
Inne:				
Nierozliczone straty podatkowe	5 390	1 521	-	6 911
Kompensata	(13 050)	(10 744)	-	(23 794)
Razem	27 345	(1 038)	-	26 307
Stan na 31.12.2022				
Aktywa:	1.01.2022			31.12.2022
Zapasy, w tym:	19 783	(2 514)	-	17 269
- wynikające z eliminacji marż wewnątrzgrupowych	11 123	989	-	12 112
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatko- wym momentem ujęcia sprzedaży	7 779	(3 026)	-	4 753
Pozostałe aktywa	100	(32)	-	68
Zobowiązania:				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	375	788	-	1 163
Pozostałe rezerwy	4 445	(1 363)	-	3 082
Leasing	3 826	(185)	-	3 641
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	737	9 045	-	9 782
- wynikające z naliczonych odsetek	-	9 114	-	9 114
Inne zobowiązania	321	(321)	-	-
Inne:				
Nierozliczone straty podatkowe	7 266	(1 876)	-	5 390
Kompensata	(7 852)	(5 198)	-	(13 050)
Razem	29 001	(1 656)	-	27 345

Grupa oczekuje realizacji ujemnych różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 17.557 tys. zł.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na po- czątek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na ko- niec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	
Stan na 31.03.2023				
Aktywa:	1.01.2023			31.03.2023
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	1 139	1	-	1 140
- wynikające z wyceny do wartości godziwej	1 139	-	-	1 139
Zapasy, w tym:	1 934	131	-	2 065
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania ze- wnętrznego	1 063	337	-	1 400
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym:	9 708	68	-	9 776
- wynikające z wyceny do wartości godziwej	9 708	68	-	9 776
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	10 412	3 442	-	13 854
- wynikające z naliczonych odsetek	9 891	3 407	-	13 298
Pozostałe aktywa	1 561	414	-	1 975
Zobowiązania:				
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	899	17	-	916
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania, w tym:	7 606	4 361	-	11 967
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatko- wym momentem ujęcia sprzedaży	7 606	4 361	-	11 967
Kompensata	(13 050)	(10 744)	-	(23 794)
Razem	20 209	(2 310)	-	17 899
Stan na 31.12.2022				
Aktywa:	1.01.2022			31.12.2022
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	6 523	(5 384)	-	1 139
- wynikające z wyceny do wartości godziwej	6 523	(5 384)	-	1 139
Zapasy, w tym:	4 584	(2 650)	-	1 934
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania ze- wnętrznego	2 226	(1 163)	-	1 063
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym:	-	9 708	-	9 708
- wynikające z wyceny do wartości godziwej	-	9 708	-	9 708
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	985	9 427	-	10 412
- wynikające z naliczonych odsetek	520	9 371	-	9 891
Pozostałe aktywa	2 133	(572)	-	1 561
Zobowiązania:				
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	-	899	-	899
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania, w tym:	12 388	(4 782)	-	7 606
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatko- wym momentem ujęcia sprzedaży	12 388	(4 782)	-	7 606
Pozostałe zobowiązania	305	(305)	-	-
Kompensata	(7 852)	(5 198)	-	(13 050)
Razem	19 066	1 143	-	20 209

Grupa oczekuje realizacji dodatnich różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 24.750 tys. zł.

Nota 6 Zapasy

Zdecydowanie największą pozycję zapasów stanowi produkcja w toku, gdzie zgodnie z polityką rachunkowości ujmowane są mieszkania i lokale w trakcie budowy oraz projekty przyszłe będące aktualnie w różnych fazach realizacji. Grupa ujmuje w tej pozycji również grunty, na których realizowane są aktualne i przyszłe projekty, wraz w prawem wieczystego użytkowania tych gruntów zgodnie z MSSF 16. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie pozycje przekwalifikowywane są do wyrobów gotowych.

Zarząd dokonał na dzień bilansowy przeglądu wszystkich projektów, w tym także analizy ich cyklu operacyjnego. W związku z zidentyfikowaniem projektów, których przewidywany termin realizacji wykracza poza standardowy cykl operacyjny Grupy, Zarząd podjął decyzję o zaprezentowaniu ich w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa trwałe, w pozycji "Grunty przeznaczone pod zabudowę".

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w I kwartale 2023 roku 2.550 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 1,9%.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	31.03.2023	31.12.2022
Zapasy w aktywach trwałych	5 807	5 245
Grunty przeznaczone pod zabudowę	5 807	5 245
Zapasy w aktywach obrotowych	678 641	645 784
Produkcja w toku, w tym:	612 263	623 034
- grunty przeznaczone pod zabudowę	255 792	250 592
Wyroby gotowe	65 212	21 604
Towary	1 166	1 146
Wartość bilansowa zapasów razem	684 448	651 029

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie dokonano istotnych odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	31.03.2023	31.12.2022
Kredyt odnawialny w mBank na finansowanie kontraktów budowlanych realizowanych przez spółkę Archicom sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - sp. k.*	9 442	9 144
Kredyt w rachunku bieżącym Archicom S.A. - zabezpieczenie na inwestycji Browary Wrocławskie bud BA2BA3**	-	87 718
Kredyt w rachunku bieżącym Archicom S.A. - zabezpieczenie na inwestycji Kępa Mieszczńska bud KM4**	53 248	42 731
Kredyt w rachunku bieżącym Archicom S.A. - zabezpieczenie na inwestycji Kępa Mieszczńska bud KM6**	35 198	-
Zabezpieczenia na zapasach razem	97 888	139 593

* Kredyt odnawialny na finansowanie kontraktów budowlanych o przyznanej limicie 15.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi zero zł.

** Kredyt w rachunku bieżącym o przyznanej limicie 80.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi zero zł.

Nota 7 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	31.03.2023	31.12.2022
Należności długoterminowe		
Kaucje wpłacone	1 267	448
Rozliczenia międzyokresowe	47	87
Należności długoterminowe razem	1 314	535
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	22 239	27 107
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(18 147)	(14 783)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	4 092	12 324
Kaucje wpłacone z innych tytułów	3	44
Należności z tytułu zbycia jednostek zależnych	58 663	57 980
Inne należności	3 591	3 426
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(3 093)	(3 395)
Pozostałe należności finansowe netto	59 164	58 055
Należności finansowe	63 256	70 379
Przedpłaty i zaliczki	57 633	58 767
Rozliczenia międzyokresowe	1 968	886
Pozostałe należności niefinansowe	416	245
Należności niefinansowe	60 017	59 898
Należności krótkoterminowe razem	123 273	130 277

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022
Stan na początek okresu	18 178	19 797
Odpisy utworzone (+)	3 110	188
Odpisy rozwiązane (-)	-	(1 802)
Odpisy wykorzystane (-)	(48)	(2 352)
Inne zmiany	-	(17)
Stan na koniec okresu	21 240	15 814

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

Nota 8 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	31.03.2023	31.12.2022
Rachunki powiernicze i zablokowane	17 778	11 045
Kaucje	-	9
Odsetki od objętych obligacji	810	352
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	18 588	11 406

Największą pozycję stanowią środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, które na dzień bilansowy nie zostały uwolnione do dysponowania przez Grupę.

Grupa korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych, z których środki są zwalniane etapami wraz z postępem prac. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych nie spełniają definicji środków pieniężnych wg MSR, natomiast są to środki, które wchodzi do masy upadłości dewelopera, odsetki należą do dewelopera, deweloper jest posiadaczem rachunku powierniczego. Środki te w bilansie prezentowane są jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.

Nota 9 Środki pieniężne

Zestawienie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w tym również podlegających ograniczeniu w dysponowaniu, przedstawiono w poniższych tabelach.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.03.2023	31.12.2022
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	58 978	27 900
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	22 838	23 241
Depozyty krótkoterminowe (o terminie zapadalności do 3 miesięcy od dnia zawarcia)	260 800	210 600
Środki pieniężne na rachunkach split payment*	1 179	2 691
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	343 795	264 432

* środki o ograniczonej możliwości dysponowania

Utrzymywanie ponadprzeciętnego buforu gotówkowego zapewnia bardzo wysoki poziom bezpieczeństwa finansowego klientom, inwestorom, kontrahentom i Spółce oraz pozwala na realizację polityki dywidendowej i równoczesne zwiększenie aktywności w zakresie zakupu gruntów.

Odpisy z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne ratingi banków. Analiza wykazała, iż aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy. Grupa skorzystała z uproszczenia dozwolonego przez standard i odpis z tytułu utraty wartości ustalono na podstawie 12-miesięcznych strat kredytowych. Kalkulacja odpisu wykazała nieistotną kwotę odpisu z tytułu utraty wartości. Aktywa te zaliczone są do Stopnia 1 modelu utraty wartości.

Nota 10 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, zobowiązania z nimi związane i działalność zaniechana

W bieżącym okresie sprawozdawczym poniesiono dodatkowe nakłady na prace wykończeniowe dla najemców nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynek City 2) w kwocie 3.589 tys. zł oraz dokonano aktualizacji wyceny aktywa do wartości godziwej pomniejszając wartość pozycji o 618 tys. zł. Sprzedaż projektu jest w dalszym ciągu aktywnie prowadzona i w ocenie Zarządu jej finalizacja jest wysoce prawdopodobna w trakcie bieżącego roku, zmiana planu sprzedaży jest mało prawdopodobna, a aktywo jest dostępne do natychmiastowej sprzedaży i oferowane po cenie racjonalnej w stosunku do wartości godziwej, zatem spełnione są kryteria wymagane przez MSSF5 i klasyfikacja w tej pozycji bilansowej jest zasadna

Nieruchomość inwestycyjna w Gajkowie o wartości godziwej 1.400 tys. zł została sprzedana za cenę odpowiadającą wartości godziwej i bilansowej.

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.12.2022
Wartość bilansowa na początek okresu	149 538	-
Reklasyfikacja wartości niematerialnych	-	20
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych	-	128 102
Reklasyfikacja rozliczeń międzyokresowych	-	7 621
Poniesione nakłady	3 589	8 758
Wycena aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży do wartości godziwej od dnia reklasyfikacji	(618)	5 037
Sprzedaż aktywów	(1 400)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	151 109	149 538

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.12.2022
Wartość bilansowa na początek okresu	1 013	-
Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	-	908
Wycena zobowiązań	(14)	-
Reklasyfikacja pozostałych kategorii zobowiązań	(95)	105
Wartość bilansowa na koniec okresu	904	1 013

Klasyfikacja aktywów przeznaczonych do sprzedaży według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.03.2023					
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum	-	-	151 109	151 109
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na 31.03.2023		-	-	151 109	151 109
Stan na 31.12.2022					
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum	-	-	148 138	148 138
Archicom Sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji Sp. k.	Nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie	-	1 400	-	1 400
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na 31.12.2022		-	1 400	148 138	149 538

Charakterystyka danych wejściowych do wyceny nieruchomości inwestycyjnej City 2 wchodzącej w skład kompleksu biurowego City Forum

	31.03.2023	31.12.2022
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.		
Średnia ważona stawka za m ² wynajętej powierzchni	14,75 EUR/m ²	14,75 EUR/m ²
Obłożenie na dzień bilansowy	98,4%	98,4%
Obłożenie na dzień zatwierdzenia Sprawozdania	98,4%	98,4%
NOI [mPLN]*	11,3	11,3
Yield	6,75%	6,75%
Stopa dyskontowa	7,25%	7,25%

*NOI - (net operating income) – dochód operacyjny netto.

Analiza wrażliwości wyceny nieruchomości inwestycyjnej City 2 wchodzącej w skład kompleksu biurowego City Forum na wahania stopy dyskontowej i czynszu

	Zmiana	Wartość nieruchomości	Wpływ na wynik finansowy
Wahania stopy Yield			
Wzrost stopy Yield	+1 pp.	129 661	(21 448)
Spadek stopy Yield	-1 pp.	180 041	28 932
Wahania czynszu			
Wzrost czynszu	+10%	166 877	15 768
Spadek czynszu	-10%	135 341	(15 768)

Sprawozdanie z wyniku działalności zaniechanej

	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	3 377	2 001
Przychody ze sprzedaży usług	3 377	2 001
Koszt własny sprzedaży	969	886
Koszt sprzedanych usług	969	886
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 408	1 115
Koszty sprzedaży	55	273
Koszty ogólnego zarządu	44	23
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	80	47
Pozostałe koszty operacyjne	8	5
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	(618)	11 730
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 603	12 497
Przychody finansowe	78	4
Koszty finansowe	1	291
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 680	12 210
Podatek dochodowy	451	2 263
- część bieżąca	112	-
- część odroczone	339	2 263
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	1 229	9 947

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych działalności zaniechanej

	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	3 075	2 316
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(1 126)	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(396)	(443)
Przepływy środków pieniężnych netto razem	1 553	1 873

Nota 11 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania na koniec pierwszego kwartału 2023 roku oraz na koniec 2022 roku została przedstawiona w poniższych tabelach:

Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.03.2023

AKTYWA	Prawo wiczy- stego użytkowa- nia gruntów	Prawo użytkowa- nia powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwałe razem, w tym:	-	8 145	555	8 700
Rzeczowe aktywa trwałe	-	8 145	555	8 700
Aktywa obrotowe razem, w tym:	9 032	-	-	9 032
Zapasy	9 032	-	-	9 032
Aktywa razem	9 032	8 145	555	17 732
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	7 310	16 601	334	24 245
Zobowiązania krótkoterminowe	734	3 479	230	4 443
Pasywa razem	8 044	20 080	564	28 688

Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.12.2022

AKTYWA	Prawo wiczy- stego użytkowa- nia gruntów	Prawo użytkowa- nia powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwałe razem, w tym:	-	7 452	372	7 824
Rzeczowe aktywa trwałe	-	7 452	372	7 824
Aktywa obrotowe razem, w tym:	7 515	-	-	7 515
Zapasy	7 515	-	-	7 515
Aktywa razem	7 515	7 452	372	15 339
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	7 008	15 621	195	22 824
Zobowiązania krótkoterminowe	624	3 161	187	3 972
Pasywa razem	7 632	18 782	382	26 796

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania

	Prawo wiecz- stego użytkowa- nia gruntów	Prawo użytkowa- nia powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	
Aktywa z tytułu prawa do użytko- wania	Zapasy	Rzeczowe ak- tywa trwałe	Rzeczowe ak- tywa trwałe	Razem
Stan na 1 styczeń 2023 r.	7 515	7 452	372	15 339
Zwiększenia	376	-	241	617
Inne zmiany	8	-	-	8
Amortyzacja	(213)	(266)	(58)	(537)
Wycena	1 346	959	-	2 305
Stan na 31 marzec 2023 r.	9 032	8 145	555	17 732
Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania				
Stan na 1 styczeń 2023 r.	7 632	18 782	382	26 796
Naliczone odsetki	153	355	12	520
Spłata zobowiązań	(1 463)	(895)	(71)	(2 429)
Zwiększenia	376	-	241	617
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wycena	1 346	1 838	-	3 184
Stan na 31 marzec 2023 r.	8 044	20 080	564	28 688

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano przeszacowania wartości zobowiązania z tytułu leasingu oraz proporcjonalnego zwiększenia wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej, w związku z aktualizacją przyszłych opłat leasingowych. Aktualizacja wyceny leasingu spowodowała wzrost zobowiązań o 1.894 tys. zł oraz wzrost wartości aktywa o 959 tys. zł. Różnica w kwocie 935 tys. zł została odniesiona w koszty finansowe okresu.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym spłacono 1.909 tys. zł zobowiązań oraz 519 tys. zł odsetek z tytułu leasingu.

Nota 12 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Zobowiązania długoterminowe

	31.03.2023	31.12.2022
Kaucje otrzymane	18 574	17 467
Dotacje otrzymane	-	11
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	18 574	17 478

Zobowiązania krótkoterminowe

	31.03.2023	31.12.2022
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	21 394	35 437
Kaucje otrzymane	7 811	8 258
Inne zobowiązania finansowe	63	1 091
Zobowiązania finansowe	29 268	44 786
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	17 778	11 045
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	6 269	4 019
Dotacje otrzymane	30	128
Przychody przyszłych okresów	761	1 680
Inne zobowiązania niefinansowe	596	2
Zobowiązania niefinansowe	25 434	16 874
Zobowiązania krótkoterminowe razem	54 702	61 660

W wyniku podpisanych umów deweloperskich oraz umów sprzedaży lokali Grupa otrzymuje przedpłaty i zaliczki od klientów. Otrzymane środki gromadzone są na rachunkach powierniczych i są stopniowo zwalniane po spełnieniu wymaganych prawnie warunków. Do momentu otrzymania pozwolenia na użytkowanie nieruchomości i przekazania lokali klientom, Grupa wykazuje otrzymane środki w pasywach bilansu. Zaliczki zwolnione z mieszkaniowych rachunków powierniczych prezentowane są w pozycji zobowiązań z tytułu umów z klientami, natomiast środki pozostałe do zwolnienia z rachunków powierniczych prezentowane są w pozostałych zobowiązaniach.

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 31.03.2023

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	w tym zwolnione z MRP*
Stan na 31.03.2023		
Wrocław:		
Browary Wrocławskie	107 097	106 364
Olimpia Port	80 457	67 085
River Point / Nowa Kępa Mieszczańska	41 766	39 606
Planty Racławickie	36 368	35 039
Awipolis	31 407	31 223
Sady nad Zieloną	495	495
Forma	424	424
Księżno	8	8
RAZEM	298 022	280 244

*MRP - mieszkaniowe rachunki powiernicze

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 31.12.2022

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	w tym zwolnione z MRP*
Stan na 31.12.2022		
Wrocław:		
Browary Wrocławskie	120 094	117 594
Olimpia Port	55 491	51 895
Planty Racławickie	28 864	27 198
River Point / Nowa Kępa Mieszczańska	25 564	24 747
Awipolis	24 318	21 882
Cztery Pory Roku	480	480
Forma	426	426
Sady nad Zieloną	337	307
Księżno	8	8
Słoneczne Stabłowice	2	2
RAZEM	255 584	244 539

* MRP - mieszkaniowe rachunki powiernicze

Nota 13 Zmiany kapitału obrotowego

Uzgodnienie zmiany kapitału obrotowego zaprezentowanego w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych do zmian poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowano w poniższych tabelach:

Zmiana stanu zapasów

Zmiana stanu zapasów	1.01-31.03.2023	1.01-31.03.2022
Spadek (wzrost) stanu zapasów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(33 419)	24 051
Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego	2 550	1 560
Wpływ aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	2 828	470
Zmiana stanu zapasów wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	(28 041)	26 081

Zmiana stanu należności

Zmiana stanu należności	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022
Spadek (wzrost) stanu należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	17 156	16 795
Wpływ aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	(1 105)	-
Zmiana stanu należności z działalności inwestycyjnej	(82)	-
Zmiana stanu należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 015	419
Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(7 620)
Zmiana stanu należności wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	16 984	9 594

Zmiana stanu zobowiązań

Zmiana stanu zobowiązań	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022
Wzrost (spadek) stanu zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	87 348	10 658
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych	(62 606)	(34 185)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 789	2 724
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	(95)	-
Inne	22	11
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	28 458	(20 792)

Inne korekty

Inne korekty	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022
Koszty finansowe z tytułu aktualizacji wyceny leasingu	935	503
Inne	(3)	12
Inne korekty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	932	515

Nota 14 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą wyższego szczebla - Echo Investment S.A.

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa zaliczała:

- DKR Echo Invest S.A.
- DKR Echo Investment sp. z o.o. – jednostka dominująca wobec Archicom S.A.
- Echo Investment S.A. – jednostka dominująca wobec DKR Echo Investment sp. z o.o. i DKR Echo Invest S.A.
- pozostałe spółki należące do grupy kapitałowej Echo Investment S.A.

Do kluczowego personelu kierowniczego w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa zaliczała m.in.:

- Waldemar Olbryk
- Agata Skowrońska-Domańska
- Dawid Wrona
- Rafał Zboch
- Nicklas Lindberg
- Maciej Drozd
- Małgorzata Turek
- Rafał Mazurczak
- Konrad Płochocki
- Marek Gabryjelski

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin i bliskie osoby fizyczne kluczowego personelu kierowniczego.

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Zarządu i Rady Nadzorczej Archicom S.A.

Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	395	455
Razem	395	455

Grupa Kapitałowa w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie udzieliła, ani nie otrzymała żadnych pożyczek od kluczowego personelu kierowniczego.

Sprzedaż i należności z jednostkami stowarzyszonymi i powiązanymi

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022
Sprzedaż do / należności od:				
Echo Investment S.A.	-	2	37 810	37 369
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	16	4
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	50 925	50 925
Razem	-	2	88 751	88 298

Należności od pozostałych podmiotów powiązanych na dzień 31 marca 2023 r. wynikają z zapłaconej zaliczki w kwocie 50.910,5 tys. zł w związku z zawarciem przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w Poznaniu. Po dniu bilansowym, w dniu

28 kwietnia 2023 r. podmiot zależny Spółki, tj. spółka pod firmą Archicom Poznań sp. z o.o., zawarła przyrzeczoną umowę zakupu w wykonaniu ww. umowy przedwstępnej.

Zakupy i zobowiązania z jednostkami stowarzyszonymi i powiązanymi

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022
Zakup od / zobowiązania do:				
Echo Investment S.A.	2 738	2 142	2 595	5 427
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	183	183
Pozostałych podmiotów powiązanych	306	18	2	-
Razem	3 044	2 160	2 780	5 610

Nota 15 Pozostałe informacje

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.03.2023: 4,6755 PLN/EUR, 31.12.2022: 4,6899 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 1.01-31.03.2023: 4,7005 PLN/EUR; 1.01-31.03.2022: 4,6472 PLN/EUR

Podstawowe pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na EURO, przedstawia tabela:

Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2022
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	83 150	149 781	17 690	32 230
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	19 014	40 594	4 045	8 735
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 034	41 312	4 262	8 890
Zysk (strata) netto	17 237	41 449	3 667	8 919
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	17 237	41 449	3 667	8 919
Zysk na akcję (PLN / EUR)	0,67	1,61	0,14	0,35
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	0,67	1,61	0,14	0,35
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,7005	4,6472
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	26 836	57 838	5 709	12 446
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 407)	(253)	(299)	(54)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	54 007	27 720	11 490	5 965
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	79 436	85 305	16 899	18 356
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,7005	4,6472
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	31.03.2023	2022-12-31	31.03.2023	2022-12-31
Aktywa	1 430 943	1 326 943	306 051	282 936
Zobowiązania długoterminowe	126 578	175 982	27 073	37 524
Zobowiązania krótkoterminowe	555 431	419 264	118 796	89 397
Kapitał własny	748 934	731 697	160 183	156 015
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	748 934	731 697	160 183	156 015
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,6755	4,6899

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom

2.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom

Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

2.1.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 22 maja 2023 roku.

2.1.2 Podstawa sporządzenia

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Archicom za rok 2022.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej). Ze względu na przyjęty sposób prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych w tysiącach złotych oraz zastosowaną technikę zaokrągleń, poszczególne pozycje sprawozdań mogą nie sumować się do kwot w nich wykazanych (różnica 1 tys. PLN).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Grupy na bieżąco analizuje główne obszary ryzyka i ich wpływ na działalność Grupy Archicom S.A., w tym opisane w punkcie 1.15 niniejszego sprawozdania ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie oraz wpływ obecnej sytuacji rynkowej i makroekonomicznej na działalność Grupy i jej wyniki finansowe.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego, z wyłączeniem spółek będących w procesie planowanej likwidacji. Na zdolność Grupy do kontynuowania działalności nie wpływa w żaden sposób plan sprzedaży aktywów opisanych szczegółowo w notcie 10 oraz związana z tymi aktywami działalność zaniechana (w rozumieniu MSSF 5), wynikająca z decyzji kierownictwa o skoncentrowaniu działalności Grupy na segmencie mieszkaniowym.

2.1.3 Wybrane zasady rachunkowości oraz zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2023 roku

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na oszacowaniach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach

objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2022. Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2023 roku nie miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2023 rok.

- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” pt. „Przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9”

Data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona z 1 stycznia 2021 r. na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 r. i później

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej

Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandardyzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych jest istotną informacją.

- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej

Rada wprowadziła do standardu definicję szacunku księgowego: Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny.

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” z późniejszymi zmianami do MSSF 17

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4. Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami.

Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2023 roku nie miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2023 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy”

Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 r.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” – zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

Grupa jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie powyższych standardów i interpretacji będzie wpływać na skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz na stosowane przez Grupę Kapitałową polityki rachunkowości.

Od 1 stycznia 2021 roku obowiązują, zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską, zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16 dotyczące reformy wskaźnika referencyjnego stopy procentowej (reforma IBOR) – Etap 2. Grupa na bieżąco monitoruje zmiany obowiązujących przepisów i analizuje potencjalny wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Zgodnie z aktualnymi decyzjami podmiotów wyznaczonych do przeprowadzenia reformy, zastąpieniu ulegną poszczególne wskaźniki stopy LIBOR, które zostaną zamienione na stopę wolną od ryzyka, bazującą na stawce overnight. Grupa nie posiada instrumentów finansowych opartych o stawki LIBOR, wobec czego zmiana ta nie będzie mieć wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje overnight - WIRON. Zastąpi on dotychczasowe stawki WIBOR i WIBID. Wdrożenie nowego indeksu planowane jest na lata 2023-2024. Sposób zastąpienia dotychczas obowiązujących stawek zostanie uregulowany Rozporządzeniem Ministra Finansów planowanym w 2023 roku. Rozporządzenie określi spread korygujący oraz datę, od której obowiązuje zamiana. Wówczas możliwe będzie ustalenie, czy nowa podstawa wyznaczania umownych przepływów pieniężnych jest ekonomicznie równoważna z poprzednią podstawą i czy do ujęcia takiej zmiany stóp referencyjnych zastosowanie ma Faza 1/Faza 2 zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16 – Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej (IBOR). Zgodnie z założeniami "Mapy Drogowej" opublikowanej przez NGR, wskaźniki referencyjne WIBOR i WIBID przestaną być publikowane od początku 2025 roku.

Grupa posiada długoterminowe papiery wartościowe oprocentowane za pomocą stawki WIBOR, jednak szacuje niewielki wpływ reformy IBOR na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, ponieważ nowa stawka WIRON i dotychczasowy WIBOR pozostają na podobnym poziomie.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Porównanie wartości księgowej Grupy Archicom z kapitalizacją giełdową

Zarząd przeanalizował kontekst wartości księgowej aktywów netto Grupy Archicom (ok. 29,18 zł/akcja na 31 marca 2023 r.) w odniesieniu do kapitalizacji giełdowej z końca marca 2023 roku (19,00 zł/akcja na 31 marca 2023 r., w przedziale około 19,30-21,70 zł/akcja w okresie od 2 maja do 19 maja 2023 r.). Dodatkowo 23 sierpnia 2022 r. akcjonariusze Archicom S.A. tj. Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o. ogłosili dobrowolne wezwanie do sprzedaży 8.724.854 akcji Archicom S.A. uprawniających łącznie do 10.838.468 głosów na Walnym Zgromadzeniu po cenie 18,30 zł/akcja. W wyniku wezwania Echo Investment S.A. powiększyła swój pośredni udział w kapitale zakładowym Archicom S.A. o 1.403.448 akcji zwykłych na okaziciela serii A, odpowiadających ok. 5,47% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki. W ocenie Zarządu cena spełnia kryteria minimalne określone w ustawie o ofercie, tj. znajduje się powyżej średnich cen rynkowych odpowiednio za ostatnie 6 oraz 3 miesiące notowań, a na bazie sporządzonej przez firmę Grant Thornton wyceny, w dniu 31 sierpnia 2022 Zarząd Spółki opublikował raport giełdowy Nr 20/2022 w przedmiocie Stanowiska w sprawie Wezwania w którym zaprezentował konkluzję co do wartości godziwej akcji Spółki, oszacowanej przez wyżej wspomnianą firmę jako mieszczącą się w dolnym przedziale wartości godziwej.

W ocenie Zarządu kapitalizacja na GPW nie odzwierciedla realnej wartości odzyskiwalnej m.in. z uwagi na niski free float oraz małą płynność walorów Spółki. Dodatkowo, biorąc pod uwagę czynniki makroekonomiczne, notowania Spółek GPW znajdują się obecnie pod silną presją – obserwowane w ostatnich miesiącach spadki kursu poszczególnych podmiotów niekoniecznie muszą być skutkiem zmiany ich sytuacji fundamentalnej. Jednocześnie Grupa, osiągając rok-rocznie ponadprzeciętne marże i wyniki, nie ma problemu z uzyskaniem finansowania dla realizowanych projektów i refinansowaniem zadłużenia, czego szczególnym dowodem są przeprowadzone z sukcesem emisje obligacji: (1) w marcu 2022 roku (czyli w okresie największej niepewności spowodowanej początkiem wojny w Ukrainie) historycznie najwyższa emisja obligacji oraz (2) kolejna emisja przeprowadzona w marcu 2023, zgodnie z założeniami wewnętrznych planów finansowych. Zaufania inwestorów zewnętrznych dowodzi również niski poziom marży za wyemitowane obligacje – co oznacza, że niepowiązani inwestorzy traktują Grupę jako „bezpieczną przystań” nie oczekując w zamian wysokiej premii za ryzyko.

Należy wziąć pod uwagę również fakt, że w pierwszym półroczu 2021 roku, po wnikliwej analizie Due Diligence, niepowiązany podmiot (Grupa Echo Investment) zapłacił za Archicom równowartość 25,29 zł/akcja. Od tego czasu w roku 2021 i na przełomie 2021/2022 miał miejsce szereg zmian otoczenia makroekonomicznego - korzystnie wpływających na wartość Grupy, w szczególności ponad dwucyfrowy (w % r/r) wzrost średnich cen mieszkań w ofercie (przy w większości stałych, bo zakontraktowanych wcześniej kosztach budowy). Miało to istotny wpływ na wartość aktywów netto i tym samym wartość księgową Grupy. Jednocześnie w księgach Grupy ujawniony został wynik z kolejnych etapów rewaluacji nieruchomości City 2 (oraz 100% komercjalizacja budynku). Grupa, mając na uwadze potencjalny wpływ otoczenia makroekonomicznego, cyklicznie analizuje przyjęte założenia budżetowe w zakresie poszczególnych inwestycji optymalnie dostosowując strategię i działania operacyjne, czego dowodem jest utrzymanie ponadprzeciętnych, w ramach sektora deweloperskiego, marż.

Archicom wypłaca dywidendę zgodnie z polityką dywidendową, w związku z czym za 2021 rok Spółka wypłaciła ponad 50% wypracowanego zysku jako dywidendę, wypełniając tym samym zapisy polityki dywidendowej i Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Jednocześnie pozostawienie pozostałej części wyniku w Grupie spowodowało wzrost wartości aktywów netto. Ponadto Spółka wypłaciła również w grudniu 2022 roku zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2022 w kwocie 27.980.673,87 zł, która stanowi 49.80% zysku osiągniętego w pierwszym półroczu 2022 roku i wyniosła 1,09 zł/akcja. W ostatnich miesiącach giełdowy kurs akcji systematycznie wraca do poziomu sprzed wypłaty zaliczki.

Aktywa posiadane przez Grupę wyceniane są zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości oraz obowiązującymi standardami, w tym w szczególności około 90% łącznej sumy aktywów stanowią:

- Zapasy, które wycenione są poniżej cen sprzedaży możliwych do uzyskania, czego dowodem są ponadprzeciętne marże (w ostatnich kwartałach przekraczające 30%) oraz detaliczne analizy budżetów poszczególnych etapów w odniesieniu do bieżącej sytuacji makroekonomicznej;
- Nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa przeznaczone do sprzedaży, które są wycenione do wartości godziwej, z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań rynkowych;
- Aktywa z tytułu podatku odroczonego, które analizowane są pod kątem odzyskiwalności na bazie prognoz podatkowych;
- Aktywa MSSF 9, takie jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności handlowe i pozostałe należności oraz inne aktywa finansowe, które wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe kalkulowane w oparciu o aktualne krzywe PD pozyskiwane z niezależnego źródła;

Pozostałe aktywa, stanowiące około 10% sumy aktywów, również wycenione są z uwzględnieniem zapisów odpowiednich standardów, w tym w szczególności zasad ostrożnej wyceny.

W związku z powyższym, w ocenie Zarządu, wartość kapitalizacji giełdowej poniżej wartości aktywów netto Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej, nie stanowiła przesłanki do przeprowadzenia testu na utratę wartości na dzień 31 marca 2023 r.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Nieruchomości inwestycyjne

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została ustalona przez wewnętrzny Dział Finansowy w porozumieniu z Zarządem, na podstawie danych z aktywnego rynku, ofert, umów przedwstępnych oraz wiedzy i doświadczenia lub w oparciu o zewnętrzne wyceny przygotowywane przez rzeczoznawców. Wartość nieruchomości inwestycyjnych na 2 poziomie wartości godziwej określona została za pomocą metody rynkowej przez niezależnych rzeczoznawców. Na poziomie 3 wykorzystano metodę dochodową uwzględniającą założenia aktualnego planu inwestycyjnego. Wyceny nieruchomości biurowych, w których spółka prowadzi aktywny proces przygotowywania nieruchomości na sprzedaż przygotowywane są wewnętrznie przez Spółkę, w oparciu o dostępne dane rynkowe, w szczególności poziom stopy dyskonta (yield) dyskutowany z potencjalnymi nabywcami oraz w oparciu o poziomy czynszów i innych warunków najmu wynikające z podpisywanych bądź negocjowanych umów najmu. Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych przepływów netto (DCF). W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena jest pomniejszana o zdyskontowane nakłady konieczne do zakończenia inwestycji, z uwzględnieniem marży dewelopera (tzw. developer profit). Skutki wyceny nieruchomości do wartości godziwej zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w pozycji Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-). Szczegóły zostały opisane w notach 1 i 10.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, oraz prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo spółki, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

Grupa tworzy rezerwy na niewykorzystane urlopy pracowników. Rezerwa jest kalkulowana raz na kwartał. Rezerwa jest szacowana dla każdego pracownika indywidualnie, jako iloczyn wynagrodzenia brutto powiększonego o składki ZUS, będące kosztem pracodawcy oraz dni przysługującego, a niewykorzystanego urlopu na dzień bilansowy, na który liczona jest rezerwa. Rezerwy na niewykorzystywane urlopy prezentowane są w pozycji rezerwy krótkoterminowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, a zmiana wartości rezerwy w okresie odnoszona jest w koszty wynagrodzeń.

Grupa tworzy rezerwy na odprawy emerytalne. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo w momencie przejścia pracownika na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych. Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

Grupa tworzy rezerwę z tytułu oczekiwanych strat kredytowych ("ECL") dotyczących udzielonych gwarancji. Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące udzielonych gwarancji jako oczekiwane płatności mające na celu zrekompensowanie posiadaczowi gwarancji poniesionej straty kredytowej. W pierwszej kolejności określana jest wartość ekspozycji Grupy z tytułu udzielonych gwarancji (faktyczna całkowita wartość zobowiązania warunkowego na dzień bilansowy), a następnie tak ustalona ekspozycja netto z tytułu gwarancji jest mnożona przez tzw. wskaźnik defaultu (ustalony na podstawie ratingu Grupy i skorygowanego o wskaźnik odzysku).

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Kluczowymi niefinansowymi aktywami trwałymi, które nie są wyceniane do wartości godziwej, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są:

- zapasy o łącznej (część długo- i krótkoterminowa) wartości na dzień 31 marca 2023 r. równej 684.448 tys. zł;
- prawo do użytkowania powierzchni biurowej o wartości na dzień 31 marca 2023 r. równej 8.145 tys. zł.

W odniesieniu do prawa do użytkowania powierzchni biurowej Zarząd dokonał analizy, czy wysokość czynszu za wynajem powierzchni biurowej płaconej przez Archicom z tyt. umowy najmu nie jest wyższa niż rynkowy poziom czynszu za wynajem powierzchni biurowej o podobnym charakterze w podobnej lokalizacji. Z uwagi na to, że nie stwierdzono takiej sytuacji, nie stwierdzono przesłanek do przeprowadzenia testu na utratę wartości.

W odniesieniu do zapasów posiadanych przez Grupę (reprezentujących projekty deweloperskie na o różnym poziomie zaawansowania), Zarząd przeprowadził analizę stopnia realizacji budżetów poszczególnych realizowanych inwestycji deweloperskich (w odniesieniu do inwestycji w budowie), a także analizę zasadności przyjętych założeń budżetowych w kontekście otoczenia rynkowego i makroekonomicznego (w odniesieniu do inwestycji, które na dzień 31 marca 2023 r. nie były w budowie). Na podstawie takiej analizy nie stwierdzono wystąpienia przesłanek wskazujących na ryzyko utraty wartości, z uwagi na zakładany średni poziom marży w odniesieniu do wszystkich istotnych inwestycji. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo reali-

zacji założeń budżetowych dotyczących momentu rozpoczęcia budowy poszczególnych inwestycji oraz poziomu wygenerowanej marży jako wysokie. Ocena Zarządu wynika z wewnętrznie przyjętych planów finansowych i strategii działalności. Plany i prognozy oparte są na bieżących analizach rynkowych i w razie potrzeby są na bieżąco weryfikowane.

Utrata wartości aktywów finansowych

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Grupa szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym ('ECL').

Grupa kalkuluje odpis w następujący sposób dla poszczególnych kategorii aktywów:

- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe

Grupa stosuje uproszczone podejście i w związku z tym nie monitoruje zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia, a odpis z tytułu utraty wartości wycenia w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w horyzoncie życia należności. Spółka do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych oraz pozostałych należności finansowych stosuje macierz rezerw wykonaną raz do roku na 31 grudnia, na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy. Macierz rezerw oparta jest na analizie spłacalności należności w poszczególnych grupach przeterminowania i określeniu prawdopodobieństwa niespłacenia należności z danego przedziału wiekowania na bazie danych historycznych.

Tak wyliczone prawdopodobieństwo niespłacenia się należności w każdej z grup przeterminowania dla poszczególnych kategorii należności jest przykładane do bieżącego salda należności w każdej z grup przeterminowania i kalkulowany jest odpis na oczekiwane straty kredytowe należności.

Dodatkowo Grupa poddaje indywidualnej analizie należności handlowe i pozostałe należności ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców, i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Zaklasyfikowanie składnika aktywów do tej kategorii jest dokonywane na bazie informacji o aktualnej sytuacji finansowej kontrahenta oraz na podstawie informacji o innych zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na odzyskiwalność aktywa. Takie należności są wyłączone z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

Macierz rezerw na oczekiwane straty kredytowe na dzień 31 marca 2023 r. prezentuje się następująco:

Okres przeterminowania	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	4,7%	2 953	138
1-30 dni	3,4%	289	10
31-90 dni	13,6%	226	31
91-360 dni	13,1%	365	48
powyżej 361 dni	40,2%	221	89
Razem		4 054	316

- Pożyczki udzielone oraz objęte obligacje

Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek oraz obligacji jako różnicę między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać.

Grupa szacuje przepływy pieniężne, które spodziewa się otrzymać na podstawie wskaźnika defaultu ustalonego na podstawie ratingu pożyczkobiorcy lub odpowiednio emitenta obligacji i skorygowanego o wskaźnik odzysku jako wiarygodnego szacunku poziomu ryzyka kredytowego.

Dodatkowo Grupa poddaje indywidualnej analizie pożyczki udzielone i obligacje objęte ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców, i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Takie pożyczki i obligacje są wyłączone z opisanej wyżej analizy opartej o wskaźnik defaultu, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

Na dzień 31 marca 2023 r. nie zidentyfikowano istotnych oczekiwanych strat kredytowych z tytułu objętych obligacji. Grupa nie posiada należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Okres leasingu

Przy ustalaniu zobowiązania z tytułu leasingu Grupa szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa z tej opcji skorzysta,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Grupa uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

W przypadku prawa do użytkowania budynku biurowego City1, po analizie wskazanych wyżej przesłanek, ustalono okres leasingu jako równy z okresem najmu wskazanym w umowie i kończącym się w 2030 roku.

Podatek dochodowy bieżący, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien. Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględniała także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiąggane. W konsekwencji ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu

odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych.

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

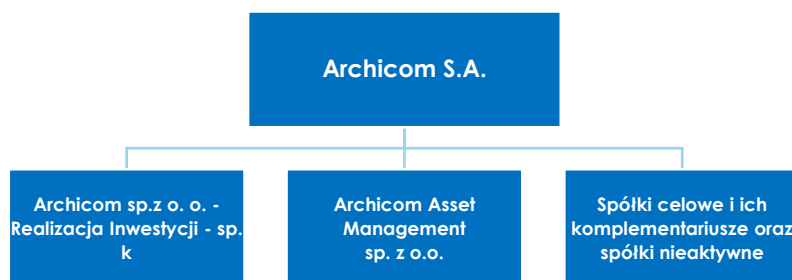
2.2 Grupa Archicom

Podmiot dominujący tj. Archicom S.A. zajmuje się działalnością marketingową i sprzedażą oraz szeroko rozumianymi funkcjami spółki holdingowej, koordynującej pracę pozostałych podmiotów w Grupie

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na 31 marca 2023 roku wchodziły m.in. spółki operacyjne:

- Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji - sp. k. – realizacja inwestycji w ramach własnych struktur zarządzających realizacją pakietową lub przez zewnętrznych generalnych wykonawców i obsługa posprzedażowa;
- Archicom Asset Management sp. z o.o. – księgowość, finanse, obsługa prawna, IT, administracja, kadry.

Częścią Grupy są także spółki celowe realizujące inwestycje mieszkaniowe i komercyjne, komplementariusze spółek celowych, spółki realizujące określone funkcje finansowe oraz spółki nieaktywne, które zakończyły inwestycje.



W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 31 marca 2023 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym	Uwagi
Spółki Zależne				
Archicom Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 35.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 8.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Consulting sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000863142	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Kapitał zakładowy: 14.445.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,97%), Archicom sp. z o.o. (0,03%).
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).

Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom Consulting sp. z o.o. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725093	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 532.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom Consulting sp. z o.o. (1,13%).
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 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000724881	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom Consulting sp. z o.o. (90%).
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000759742	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000761499	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725878	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000726003	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.003.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,95%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,05%).
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777643	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777145	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000748433	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745397	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Poznań sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000831893	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).

Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000841813	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o. (98,04%) Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000842962	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Spółka (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000779714	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio	Kapitał zakładowy: 56.000 zł. Udziałowcy: Spółka (26,96%), Archicom Consulting sp. z o.o. (73,04%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000749043	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000750281	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000746441	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000768227	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio	Kapitał zakładowy: 551.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90,75%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,18%), Archicom Holding sp. z o.o. (9,07%).
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000850649	0,78% bezpośrednio; 99,22% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.400 zł. Udziałowcy: Spółka (0,78%), Archicom Residential sp. z o.o. (1,95%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (97,28%).
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 Consulting sp. z o.o. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Loftly Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000776919	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 500.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722075	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).

Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725986	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (96,01%), Archicom Consulting sp. z o.o. (3,99%).
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725250	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.134.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,58%), Archicom Consulting sp. z o.o. (0,42%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725430	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom Consulting sp. z o.o. (1,13%).
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000763144	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722286	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom Consulting sp. z o.o. (13,79%).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 77.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% 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 Consulting sp. z o.o. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. –Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 1.067.000 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 Nieruchomości 17 sp. z o.o. (35,52%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (0,10%).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Alfona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (100%).
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Wrocław sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000983200	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Łódź sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000983609	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Warszawa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 00001027308	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
MIOGA INVESTMENT sp. z o.o.	Kraków	KRS: 0000978039	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).

Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r. spółka Archicom S.A. zakupiła 100% udziałów w spółce MIOGA INVESTMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (umowa sprzedaży udziałów z dnia 14.03.2023 r.).

W związku z klasyfikacją dwóch nieruchomości inwestycyjnych do aktywów przeznaczonych do sprzedaży została wydzielona działalność związana z tymi aktywami, którą zaprezentowano w niniejszym sprawozdaniu jako działalność zaniechaną w rozumieniu MSSF 5. Szczegóły zostały przedstawione w notce 10.

3. CZĘŚĆ 3

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.03.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	21 631	21 798
Rzeczowe aktywa trwałe	14 672	13 901
Inwestycje w jednostkach zależnych	271 194	271 178
Należności i pożyczki	556 068	549 445
Należności leasingowe	4 573	4 184
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37 000	37 000
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	47	78
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Aktywa trwałe razem	905 185	897 584
Aktywa obrotowe		
Zapasy	67	67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	63 023	80 845
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	769	-
Należności leasingowe	970	846
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	810	352
Aktywa z tytułu umów MSSF 15	1 401	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	464	490
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	79 601	20 652
Aktywa obrotowe razem	147 105	103 252
Aktywa razem	1 052 290	1 000 836

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASYWA

31.03.2023
31.12.2022

Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	256 703	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	253 833	253 833
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend	34 890	34 890
Pozostałe kapitały	1 626	1 626
Zyski zatrzymane	29 646	31 320
- zysk (strata) z lat ubiegłych	59 300	3 161
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(1 673)	56 139
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	(27 981)	(27 981)
Kapitał własny	576 698	578 372
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	269 096	313 563
Leasing	16 776	15 816
Pozostałe zobowiązania	1 326	1 347
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 474	4 562
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	77	43
Zobowiązania długoterminowe	290 749	335 331
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 756	15 094
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	787
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	171 225	62 002
Leasing	3 641	3 348
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	7 153	5 571
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 068	331
Zobowiązania krótkoterminowe	184 843	87 133
Zobowiązania razem	475 592	422 464
Pasywa razem	1 052 290	1 000 836

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	1.01.- 31.03.2023	1.01.- 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	5 761	6 409
Przychody ze sprzedaży usług	5 761	6 409
Koszt własny sprzedaży	1 084	912
Koszt sprzedanych usług	1 084	912
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 677	5 497
Koszty sprzedaży	5 628	402
Koszty ogólnego zarządu	6 523	9 620
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej	10 738	7 384
Zysk z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość pożyczek udzielonych	1 833	-
Pozostałe przychody operacyjne	2 651	2 167
Pozostałe koszty operacyjne	2 635	196
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 113	4 830
Przychody finansowe	518	109
w tym przychody z tytułu odsetek	365	93
Koszty finansowe	8 392	7 556
w tym odpisy z tyt.oczekiwanych strat kredytowych	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 761)	(2 617)
Podatek dochodowy	(1 088)	(1 584)
Zysk (strata) netto	(1 673)	(1 033)

Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję

Wyszczególnienie	1.01.- 31.03.2023	1.01.- 31.03.2022
	PLN / akcję	PLN / akcję
- podstawowy	(0,07)	(0,04)
- rozwodniony	(0,07)	(0,04)

Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	1.01.- 31.03.2023	1.01.- 31.03.2022
Zysk (strata) netto	(1 673)	(1 033)
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody	(1 673)	(1 033)

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend i zaliczek na dywidendy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	256 703	253 833	34 890	1 626	31 320	578 372	578 372
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2023 roku							
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku	-	-	-	-	(1 673)	(1 673)	(1 673)
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(1 673)	(1 673)	(1 673)
Saldo na dzień 31.03.2023 roku	256 703	253 833	34 890	1 626	29 647	576 699	576 699

Kapitał zapasowy Spółki wynosi na 31 marca 2023 r. 254.563 tys. zł. Minimalna wartość kapitału zapasowego na pokrycie strat, zgodnie z art. 396 kodeksu spółek handlowych (Dz.U.2022.0.1467), wynosi 85.568 tys. zł.

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend i zaliczek na dywidendy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2022 roku	256 703	253 833	-	1 626	41 644	553 806	553 806
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2022 roku							
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku	-	-	-	-	(1 033)	(1 033)	(1 033)
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(1 033)	(1 033)	(1 033)
Saldo na dzień 31.03.2022 roku	256 703	253 833	-	1 626	40 611	552 773	552 773

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

1.01.-
31.03.2023

1.01.-
31.03.2022

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 761)	(2 617)
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	604	513
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	184	174
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(2 291)	9
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	2	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(4)	107
Koszty odsetek	8 249	6 660
Przychody z odsetek i dywidend	(11 980)	(8 595)
Korekty razem	(5 236)	(1 132)
Zmiana stanu zapasów	-	(55)
Zmiana stanu należności	17 285	17 871
Zmiana stanu zobowiązań	(12 583)	(3 502)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(608)	(244)
Zmiany w kapitale obrotowym	4 094	14 070
Zapłacony podatek dochodowy	-	81
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	(3 903)	10 402
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(17)	(24)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(36)	(145)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	27	1
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	31 568	17 439
Pożyczki udzielone	(27 474)	(17 409)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(20)	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	150	-
Otrzymane odsetki od pożyczek	2 607	1 780
Otrzymane odsetki pozostałe	102	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	6 907	1 642

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	61 403	110 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(78 500)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	4	47 560
Splaty kredytów i pożyczek	-	(50 900)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(940)	(336)
Odsetki zapłacone	(4 492)	(3 756)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	55 975	24 068
Przepływy środków pieniężnych netto razem	58 979	36 112
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	20 652	35 648
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(30)	107
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	79 601	71 867
w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	2	-

Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

Wyszczególnienie	Przychody z wyłączeniem przychodów z odsetek od udzielonych pożyczek		Należności	
	od 1.01 do 31.03.2023	od 1.01 do 31.03.2022	31.03.2023	2022-12-31
Sprzedaż do:				
Echo investment S.A.	458	460	37 810	37 352
DKR Echo Investment sp. z o.o.	-	-	-	-
Jednostek zależnych	6 770	6 258	12 332	28 752
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	16	2
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	14	11
Razem	7 228	6 718	50 172	66 117

W jednostkowym sprawozdaniu z wyniku odsetki od obligacji Echo Investment S.A. prezentowane są w pozostałej działalności operacyjnej.

Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

Wyszczególnienie	koszty z wyłączeniem kosztów z odsetek od zaciągniętych pożyczek		Zobowiązania	
	od 1.01 do 31.03.2023	od 1.01 do 31.03.2022	31.03.2023	2022-12-31
Zakup od:				
Echo investment S.A.	2 488	2 130	835	3 902
DKR Echo Investment sp. z o.o.	-	-	-	-
Jednostek zależnych	1 830	1 114	1 642	4 722
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	37	9	2	-
Razem	4 355	3 253	2 479	8 624

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

Wyszczególnienie	od 1.01 do 31.03.2023	31.03.2023	od 1.01 do 31.03.2023	od 1.01 do 31.03.2022	31.03.2022	od 1.01 do 31.03.2022
	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Przychody z odsetek	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Przychody z odsetek
Pożyczki udzielone:						
Echo investment S.A.	-	-	-	-	-	-
DKR Echo Investment sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-
Jednostkom zależnym	27 474	553 991	10 738	17 409	510 652	6 730
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	-
Razem	27 474	553 991	10 738	17 409	510 652	6 730

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

Wyszczególnienie	od 1.01 do 31.03.2023	31.03.2023	od 1.01 do 31.03.2023	od 1.01 do 31.03.2022	31.03.2022	od 1.01 do 31.03.2022
	otrzymane w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty z odsetek	otrzymane w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty z odsetek
Pożyczki otrzymane od:						
Echo investment S.A.	-	-	-	-	-	-
DKR Echo Investment sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	-	207 441	3 878	47 560	179 620	2 950
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Razem	-	207 441	3 878	47 560	179 620	2 950

Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych	od 1.01 do 31.03.2023	od 1.01 do 31.03.2022
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	552 882	517 782
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	27 474	17 409
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	10 738	6 730
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(34 175)	(19 219)
Inne zmiany (różnice kursowe z wyceny)	(5)	-
Wartość brutto na koniec okresu	556 914	522 702
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	(4 756)	(12 050)
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(1 833)	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(2 923)	(12 050)
Wartość bilansowa na koniec okresu	553 991	510 652

Zmiana wartości bilansowej pożyczek otrzymanych	od 1.01 do 31.03.2023	od 1.01 do 31.03.2022
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	203 563	181 559
Kwota pożyczek otrzymanych w okresie	-	47 560
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	3 878	2 950
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	-	(52 449)
Wartość bilansowa na koniec okresu	207 441	179 620

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostały opisane w nocie 3 wśród not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres od 1 stycznia 2023 do 31 marca 2023 (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 22 maja 2023 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
22.05.2023	Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu	
22.05.2023	Agata Skowrońska-Domańska	Członek Zarządu	
22.05.2023	Dawid Wrona	Członek Zarządu	
22.05.2023	Rafał Zboch	Członek Zarządu	



ADRES : ul. Powstańców Śląskich 9
53-332 Wrocław

TELEFON : 71 78 58 111

EMAIL : archicom@archicom.pl

WWW : www.archicom.pl