

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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



2023

Spis treści

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku	7
3. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	9
4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym...	10
5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	12
6. Dodatkowe informacje do skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
6.1 Informacje ogólne.....	14
6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej.....	16
6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości.....	21
6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym.....	31
6.5 Segmenty operacyjne	36
6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	45
6.7 Wartość firmy	46
6.8 Wartości niematerialne	46
6.9 Rzeczowe aktywa trwałe.....	48
6.10 Nieruchomości inwestycyjne.....	50
6.11 Aktywa oraz zobowiązania finansowe	52
6.12 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych.....	54
6.13 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony	55
6.14 Zapasy.....	59
6.15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	60
6.16 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.....	61
6.17 Środki pieniężne	62
6.18 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, zobowiązania z nimi związane i działalność zaniechana.....	62
6.19 Kapitał własny.....	66
6.20 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	68
6.21 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką.....	70
6.22 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	71
6.23 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu.....	71

6.24	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	73
6.25	Pozostałe rezerwy	75
6.26	Przychody i koszty finansowe	77
6.27	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	78
6.28	Zmiany kapitału obrotowego	79
6.29	Transakcje z podmiotami powiązanymi	80
6.30	Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe	82
6.31	Zdarzenia po dniu bilansowym	82
6.32	Pozostałe informacje	85
6.33	Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom S.A.	92
7.	Zatwierdzenie do publikacji	99

1 414

lokali w budowie

338

przekazane lokale

158 900

PUM w przygotowaniu



**Grupa
z tradycjami**

219,4 mln zł przychodów

55,6 mln zł zysku netto

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	6.7	165	165
Wartości niematerialne	6.8	5 302	4 533
Rzeczowe aktywa trwałe	6.9	2 692	11 010
Nieruchomości inwestycyjne	6.10	29 102	10 869
Pozostałe należności długoterminowe	6.15	130	535
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		37 000	37 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.13	27 405	27 345
Grunty przeznaczone pod zabudowę	6.14	5 807	5 245
Aktywa trwałe razem		107 603	96 702
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.14	707 806	645 784
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.15	12 665	130 277
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 814	1 969
Należności z tytułu pozostałych podatków		10 280	26 835
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.16	8 242	11 406
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.17	444 544	264 432
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6.18	152 126	149 538
Aktywa obrotowe razem		1 341 477	1 230 241
Aktywa razem		1 449 080	1 326 943

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd.

PASYWA	nota	30.06.2023	31.12.2022
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	6.19	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		11 789	34 890
Pozostałe kapitały		(118 638)	(119 371)
Zyski zatrzymane		449 253	424 978
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		733 604	731 697
Kapitał własny		733 604	731 697
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.20	61 249	110 000
Zobowiązania z tytułu leasingu	6.23	30 051	22 824
Pozostałe zobowiązania	6.24	19 249	17 478
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.13	30 221	20 209
Pozostałe rezerwy długoterminowe	6.25	4 818	5 471
Zobowiązania długoterminowe		145 588	175 982
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	6.24	322 480	244 539
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.24	94 640	59 501
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		424	5 173
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		4 035	3 909
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	6.20	19 698	20 883
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe	6.20	110 795	62 002
Zobowiązania z tytułu leasingu	6.23	5 155	3 972
Rezerwy krótkoterminowe	6.25	11 744	18 272
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	6.18	917	1 013
Zobowiązania krótkoterminowe		569 888	419 264
Zobowiązania razem		715 476	595 246
Pasywa razem		1 449 080	1 326 943

2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	nota	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022 dane przekształcone*
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		219 407	221 536
Przychody ze sprzedaży produktów		217 139	218 838
Przychody ze sprzedaży usług		2 268	801
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	1 897
Koszt własny sprzedaży		120 385	144 607
Koszt sprzedanych produktów		119 763	142 620
Koszt sprzedanych usług		622	99
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		-	1 888
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		99 022	76 929
Koszty sprzedaży		9 983	6 914
Koszty ogólnego zarządu		6 347	8 492
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		16 857	16 307
Pozostałe przychody operacyjne		2 550	1 800
Pozostałe koszty operacyjne		5 251	2 863
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		63 134	44 153
Przychody finansowe	6.26	8 648	10 016
Koszty finansowe	6.26	6 871	5 380
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		64 911	48 789
Podatek dochodowy		13 334	11 573
- część bieżąca		4 484	7 690
- część odroczone		8 850	3 883
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		51 577	37 216
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	6.18	4 018	12 955
Zysk (strata) netto		55 595	50 171
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		55 595	50 171
- podmiotom niekontrolującym		-	-

* Od 31 grudnia 2022 roku Grupa wydzieliła 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- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022 dane przekształcone*
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	51 577	37 216
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,01	1,45
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,01	1,45
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	4 018	12 955
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,16	0,50
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,16	0,50
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	55 595	50 171
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,17	1,95
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,17	1,95

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

3. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022
Zysk (strata) netto	55 595	50 171
Pozostałe całkowite dochody	733	-
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Wpływ wyceny do wartości godziwej prawa do użytkowania w związku z zaprzestaniem zajmowania nieruchomości i przeklasyfikowaniem prawa do użytkowania do nieruchomości inwestycyjnych (z uwzględnieniem wpływu podatkowego)	733	-
Całkowite dochody	56 328	50 171
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	56 328	50 171
- podmiotom niekontrolującym	-	-

4. 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 30.06.2023 roku								
Dywidendy	-	-	(26 262)	-	(28 159)	(54 421)	-	(54 421)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	3 161	-	(3 161)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	(23 101)	-	(31 320)	(54 421)	-	(54 421)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.06.2023 roku	-	-	-	-	55 595	55 595	-	55 595
Pozostałe całkowite dochody za okres od 1.01 do 30.06.2023 roku	-	-	-	733	-	733	-	733
Razem całkowite dochody	-	-	-	733	55 595	56 328	-	56 328
Saldo na dzień 30.06.2023 roku	256 703	134 497	11 789	(118 638)	449 253	733 604	-	733 604

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny ra- zem
	Kapitał podsta- wowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezer- wowy z przezna- czeniem na wy- płatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski za- trzymane	Razem		
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 30.06.2022 roku								
Dywidendy	-	-	-	-	(3 595)	(3 595)	-	(3 595)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	(3 595)	(3 595)	-	(3 595)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.06.2022 roku	-	-	-	-	50 171	50 171	-	50 171
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	50 171	50 171	-	50 171
Saldo na dzień 30.06.2022 roku	256 703	134 497	-	(119 371)	427 804	699 633	-	699 633

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej i zaniechanej przed opodatkowaniem		69 980	64 831
Korekty:			
Amortyzacja		1 406	1 428
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		238	(14 480)
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		(2)	8
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(1 275)	420
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania		5 833	4 546
Przychody z odsetek i dywidend		(1 758)	(915)
Inne	6.28	799	506
Korekty razem		5 241	(8 487)
Zmiana stanu zapasów	6.28	(56 432)	10 584
Zmiana stanu należności	6.28	75 885	(42 387)
Zmiana stanu zobowiązań	6.28	58 301	5 029
Zmiana stanu rezerw		(5 021)	(3 399)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych		3 158	(953)
Zmiany w kapitale obrotowym		75 891	(31 126)
Zapłacony podatek dochodowy		(13 201)	(12 199)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		137 911	13 019

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd.

	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1 289)	(358)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(63)	(184)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	78	59
Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne (w tym zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży)	(2 634)	(1 010)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	1 400	-
Odsetki otrzymane od długoterminowych aktywów finansowych	922	922
Wpływy z tytułu zbycia akcji w jednostkach zależnych*	58 821	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	57 235	(571)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	61 402	109 277
Wypłatę dłużnych papierów wartościowych	(60 000)	(78 500)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	4	307
Splaty kredytów i pożyczek	(304)	(632)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(2 515)	(1 321)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(12 435)	(7 015)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(13 848)	22 116
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej razem	181 298	34 564
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	180 112	34 847
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(1 186)	283
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	264 432	264 146
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	444 544	298 993
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	1 358	854

* Płatność należności z tytułu drugiej raty za zbyte w 2021 roku akcje Archicom Polska S.A., wraz z odsetkami naliczonymi od dnia transakcji.

6. Dodatkowe informacje do skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1 Informacje ogólne

6.1.1 Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom (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 do dnia zatwierdzenia niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych, poza zmianą adresu spółki oraz podwyższeniem wysokości kapitału zakładowego do kwoty 484.960.430,00 zł.

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.

Jednostką dominującą wobec Archicom S.A. jest spółka Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, która posiada pakiet kontrolny akcji i głosów poprzez 3 podmioty zależne: DKR Echo Investment sp. z o.o., DKR Echo Invest S.A. oraz DKRA Echo sp. z o.o. Jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie pan Tibor Veres.

6.1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

Zarząd Archicom S.A.

W skład Zarządu Archicom S.A. na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych do publikacji wchodzili:



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

Rada Nadzorcza Archicom S.A.

W skład Rady Nadzorczej Archicom S.A. na dzień bilansowy wchodził:

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 skład Rady Nadzorczej Archicom S.A. na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych wchodził:

Nicklas Lindberg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Gabryjelski	I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Konrad Płochocki	II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Drozd	Członek Rady Nadzorczej
Bence Sass	Członek Rady Nadzorczej
Peter Kocsis	Członek Rady Nadzorczej
Małgorzata Turek	Członek Rady Nadzorczej

W okresie od przekazania ostatniego sprawozdania finansowego w składzie Rady Nadzorczej Spółki zaszyły następujące zmiany:

- Uchwałami Nr 5/VII/2023 i Nr 6/VII/2023 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło powołać z dniem 27 lipca 2023 do składu Rady Nadzorczej Spółki w ramach wspólnej pięcioletniej kadencji z pozostałymi członkami Rady Nadzorczej:
 - pana Bence Sass;
 - pana Petera Kocsis;

Żadna z powołanych osób nadzorujących nie figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy o KRS.

Zawodowe CV powołanych osób nadzorujących przedstawione zostały w raporcie bieżącym Nr 33/2023 z dnia 19 lipca 2023 r.

- w dniu 28 lipca 2023 r. Spółka otrzymała oświadczenie Pana Rafała Mazurczaka, podpisane z datą 27 lipca 2023 r., o jego rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki. W przesłanym oświadczeniu nie została podana przyczyna rezygnacji.

6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

6.2.1 Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

- budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.

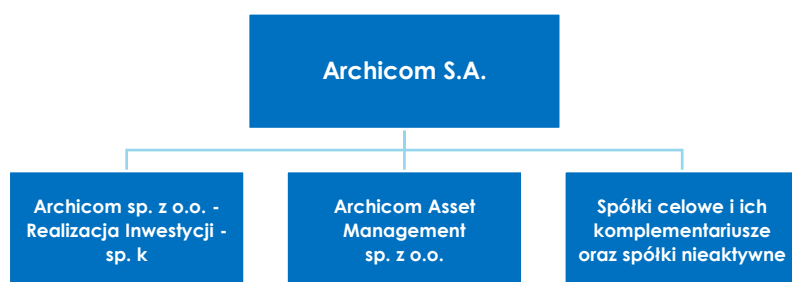
6.2.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

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 30 czerwca 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 na dzień 30 czerwca 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 Loft 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 Ożyńska 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%).
Altona 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: 0001027308	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%).
Archicom Advisory Services sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0001042118	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 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 30 czerwca 2023 r. spółka Archicom S.A. zakupiła 100% udziałów w spółce MIOGA INVESTMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (umowa sprzedaży udziałów z dnia 14 marca 2023 r.) oraz zostały założone spółki: Archicom Warszawa sp. z o.o. (umowa spółki z dnia 9 lutego 2023 r.) i Archicom Advisory Services sp. z o.o. (umowa spółki z dnia 11 maja 2023 r.), w których spółka Archicom S.A. posiada 100% udziałów.

W związku z klasyfikacją dwóch nieruchomości inwestycyjnych do aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz planowanym ograniczeniem działalności Grupy w segmencie komercyjnym, została wydzielona w 2022 roku działalność związana z tymi aktywami, którą zaprezentowano w niniejszym sprawozdaniu jako działalność zaniechaną w rozumieniu MSSF 5. Szczegóły zostały przedstawione w punkcie 6.18. Grupa ma w planach strategicznych pełną koncentrację na segmencie mieszkaniowym.

6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.3.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 13 września 2023 roku.

6.3.2 Podstawa sporządzenia

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Niniejsze półroczne skrócone 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).

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego półrocznego 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 zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, z wyłączeniem spółek będących w procesie planowanej likwidacji.

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekt błędów w odniesieniu do wcześniej publikowanych sprawozdań.

6.3.3 Zmiany standardów lub interpretacji

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

W niniejszym skróconym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości były takie same jak opisane w nocie 6.3.4 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 rachunkowości

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 wystandaryzowanych 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”

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 istotnego 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 półrocznego 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 do publikacji zmiana nie została zatwierdzona przez UE.

- 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

Rada uzupełniła wymogi dotyczące późniejszej wyceny zobowiązania leasingowego w przypadku transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, w sytuacji, gdy spełnione są kryteria MSSF 15 i gdy transakcje należy ująć jako sprzedaż.

Zmiana wymaga od sprzedawcy-leasingobiorcy późniejszej wyceny zobowiązań leasingowych wynikających z leasingu zwrotnego w taki sposób, a by nie ujmować zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania. Nowy wymóg ma szczególne znaczenie w przypadku, gdy leasing zwrotny obejmuje zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, gdyż opłaty te są wyłączone z „płatności leasingowych” w myśl MSSF 16. Zmieniony standard zawiera nowy przykład, który ilustruje zastosowanie nowego wymogu w tym zakresie.

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

- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - umowy finansowania dostawców

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

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” - brak możliwości wymiany walut

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 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, przy czym sytuacja ta może zmienić się w przyszłości i, w związku z tym, będzie to podlegało weryfikacji przez Grupę na koniec każdego okresu sprawozdawczego, ponieważ wskaźnik WIRON będzie obliczany na podstawie transakcji historycznych, a wskaźnik WIBOR uwzględnia oczekiwane przyszłe zmiany w sytuacji makroekonomicznej.

6.3.4 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. 28,58 zł/akcja na 30 czerwca 2023 r.) w odniesieniu do kapitalizacji giełdowej z końca czerwca 2023 roku (23,70 zł/akcja na 30 czerwca 2023 r.). Na potrzeby wniesienia do Grupy aportu w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa (transakcja po dniu bilansowym, opisana szerzej w notach 6.4 i 6.31) obejmującej majątek i działalność segmentu mieszkaniowego spółki Echo Investment, wyodrębnionej organizacyjnie jako „Pion Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.” zostały wyemitowane akcje serii C1-C5, których cena emisyjna została ustalona na podstawie sporządzonej przez niezależnego eksperta, tj. Grant Thornton Frąckowiak Prosta spółka akcyjna, wyceny Grupy na dzień 31 marca 2023 r. Na podstawie tej wyceny wysokość ceny emisyjnej jednej akcji serii C1, C2, C3, C4, C5 została określona na poziomie 36,34 (słownie: trzydzieści sześć i 34/100) złotych, która to cena była znacząco wyższa zarówno od kursu giełdowego akcji Archicom (tj. 23,70 PLN na dzień 30 czerwca 2023), jak i od wartości księgowej na wskazany dzień. Wniesienie aportu, w zamian za akcje wyemitowane po wskazywanej cenie, miało miejsce 1 sierpnia 2023 roku.

W ocenie Zarządu kapitalizacja na GPW nie odzwierciedla realnej wartości odzyskiwalnej m.in. z uwagi na niski free float oraz małą płynność walorów Jednostki dominującej. Dodatkowo, biorąc pod uwagę czynniki makroekonomiczne, notowania Spółek GPW obserwowane w ostatnich miesiącach 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 jest kolejna emisja obligacji 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.

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

- Zapasy, które wycenione są w koszcie wytworzenia / cenie nabycia kształtujących się 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 mniej niż 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 Grupy Kapitałowej, nie stanowiła przesłanki do przeprowadzenia testu na utratę wartości na dzień 30 czerwca 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 6.10 i 6.18.

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 30 czerwca 2023 r. równej 713.613 tys. zł.

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 30 czerwca 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 realizacji 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.

Zestawienie projektów w budowie Grupy Archicom na 30 czerwca 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba miesz- kań	Poziom sprzedaży [% sprzed- anych lokalii]	Plano- wane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany bu- dżet [mln PLN]	Ponie- sione nakłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończe- nie budowy
Wrocław								
Olimpia Port M24, M25, M26 / ul. Ameriga Vespucciego	10 700	181	82%	127,2	68,1	88%	III kw. 2021	III kw. 2023
Awipolis etap 3 / ul. Władysława Chachaja	6 600	121	93%	60,6	42,0	94%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Planty Racławickie R8 / ul. Wichrowa / Racławicka	5 500	94	97%	59,6	38,7	82%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
Nowa Kępa Mieszczańska KM4 / ul. Mieszczańska	8 800	184	74%	120,3	76,8	80%	I kw. 2022	I kw. 2024
Browary Wrocławskie BP5-6 / ul. Jedności Narodowej	9 300	188	87%	108,4	63,7	80%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Planty Racławickie R9 / ul. Wichrowa / Racławicka	9 500	177	31%	118,3	77,6	45%	III kw. 2022	II kw. 2024
Nowa Kępa Mieszczańska KM5 / ul. Mieszczańska	1 800	18	0%	28,6	24,1	25%	III kw. 2022	I kw. 2025
Nowa Kępa Mieszczańska KM6 / ul. Mieszczańska	7 200	165	59%	99,8	70,9	54%	II kw. 2022	III kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 A1, C / ul. Blizanowicka	5 100	98	3%	48,5	36,2	37%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Awipolis etap 4a / ul. Władysława Chachaja	10 000	188	23%	99,9	71,1	14%	II kw. 2023	I kw. 2025
Razem	74 500	1 414	60%	871,2	569,3	61%		

Zestawienie projektów w przygotowaniu Grupy Archicom na 30 czerwca 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba miesz- kań	Poziom sprzedaży [% sprze- danych lokalij]	Plano- wane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany bu- dżet [mln PLN]	Ponie- sione na- kłady [%]	Planowane rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończe- nie budowy
Wrocław								
Planty Racławickie R10 / ul. Wichrowa / Racławicka	5 500	98	-	67,9	45,1	15%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Gwarna / ul Gwarna	4 000	107	-	58,7	43,0	29%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Iwiny - Schuberta / ul. Schuberta	4 000	60	-	35,2	25,4	12%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Awipolis etap 4b / ul. Władysława Chachaja	3 200	56	-	32,2	23,7	16%	IV kw. 2023	II kw. 2025
Sady nad Zieloną 2 B / ul. Blizanowicka	6 400	123	-	64,4	46,6	20%	IV kw. 2023	III kw. 2025
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
Czarneckiego -M / ul. Stefana Czarneckiego	4 000	97	-	53,0	37,3	14%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Czarneckiego - AH / ul. Stefana Czarneckiego	2 200	58	-	32,3	23,2	12%	IV kw. 2024	II kw. 2027
Meridian K1 / ul. Karkono- ska	14 700	285	-	186,63	118,65	16%	I kw. 2024	II kw. 2026
Meridian K2 / ul. Karkono- ska	9 500	187	-	118,75	74,72	17%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Browary Wrocławskie R1R2 / ul. Rychalska	6 600	129	-	85,52	57,68	11%	II 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	11 100	216	-	142,54	95,80	16%	II kw. 2025	II kw. 2027
Warszawa								
Projekt Mokotów / ul. Do- maniewska	14 400	257	-	239,5	171,4	39%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Poznań								
Projekt Poznań I /ul. Ja- nickiego	12 800	275	-	141,6	106,4	23%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Projekt Poznań II /ul. Ja- nickiego	13 800	286	-	157,5	115,9	24%	II kw. 2024	I kw. 2026
Kraków								
Dąbrowskiego D1 D2, Kra- ków ul. Dąbrowskiego	2 700	46	-	39,53	26,20	15%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Dąbrowskiego D3, Kra- ków ul. Dąbrowskiego	1 400	31	-	20,23	13,34	17%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Duża Góra, Kraków ul. Duża Góra	4 700	78	-	52,28	37,13	11%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Razem	158 900	3 093	-	1 913,7	1 334,3	20%		

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 30 czerwca 2023 r. prezentuje się następująco:

Okres przeterminowania	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	4,7%	1 720	80
1-30 dni	3,4%	302	10
31-90 dni	13,6%	636	86
91-360 dni	13,1%	770	101
powyżej 361 dni	40,2%	563	226
Razem		3 991	503

- Objęte obligacje

Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące aktywów finansowych z tyt. objętych 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 emitenta obligacji i skorygowanego o wskaźnik odzysku jako wiarygodnego szacunku poziomu ryzyka kredytowego.

Dodatkowo Grupa poddaje indywidualnej analizie 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 30 czerwca 2023 r. nie zidentyfikowano istotnych oczekiwanych strat kredytowych z tytułu objętych obligacji.

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.

Zarówno w przypadku prawa do użytkowania budynku biurowego MidPoint 71, jak i 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 uwzględniła 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 projektów realizowanych przez Grupę, zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania w wysokości przekraczającej wartość ujemnych różnic przejściowych i strat podatkowych możliwych do odliczenia w okresie ich realizacji, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości. W innych sytuacjach aktywo z tytułu podatku odroczonego rozpoznawane jest do kwoty odzyskiwalnej. Wartość nieujętego aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na dzień 30 czerwca 2023 r. wynosiła 6.497 tys. zł.

6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Zawiadomienie o przekroczeniu progu w znacznych pakietach akcji

W dniu 10 stycznia 2023 r. 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.

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., 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.

Tego samego dnia, tj. 18 kwietnia 2023 roku, p. Dorota Jarodzka-Śródka i p. Rafał Jarodski dokonali spłaty na rzecz Spółki należności z tytułu drugiej raty ceny sprzedaży wszystkich akcji przysługujących Spółce w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. na mocy przyrzeczonej umowy sprzedaży z dnia 22 kwietnia 2021 roku. Wartość raty powiększona o odsetki narosłe od dnia zamknięcia transakcji do dnia zapłaty wyniosła 58.821 tys. zł.

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

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.

Zmiana adresu siedziby Spółki

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.

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 w celu realizacji Transakcji.

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 z Transakcji wyłączono składniki majątku Echo związane z realizacją mieszkań na wynajem (tzw. private rented sector).

Zgodnie z treścią Porozumienia, Transakcja miała polegać 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 wyemitowała z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zaoferowała 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.

26 maja 2023 r., zarząd Spółki przyjął uchwałę i podpisał, na podstawie art. 431 § 7 w zw. z art. 311 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1467 z późn. zm.), sprawozdanie w związku z planowanym wniesieniem do Spółki wkładu niepieniężnego w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa obejmującej „Pion Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”. Zgodnie ze sprawozdaniem najważniejszym składnikiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej Aport są projekty deweloperskie prowadzone przez spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Echo Investment („Spółki Projektowe”), w których udziały, akcje lub odpowiednio prawa i obowiązki wspólnika spółki osobowej są przenoszone w ramach Aportu. Spółki Projektowe są bezpośrednio lub pośrednio właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości, na których są lub będą prowadzone projekty deweloperskie. W skład Aportu wchodzi 18 spółek bezpośrednio lub pośrednio przynależnych do zorganizowanej części przedsiębiorstwa wraz z projektami przez nie realizowanymi. Poza udziałami, akcjami oraz prawami i obowiązkami wspólnika spółki osobowej w Spółkach Projektowych w skład Aportu wchodzi:

- środki trwałe obejmujące aktywa niezbędne do funkcjonowania „Pionu Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”, takie jak sprzęt elektroniczny, samochody osobowe, meble biurowe,
- prawa i obowiązki z umów między Echo Investment oraz Spółkami Projektowymi dotyczących m. in. zarządzania przygotowaniem inwestycji, zarządzania przedsięwzięciem inwestycyjnym, zarządzania usługami marketingowymi, świadczenia usług prawnych, świadczenia obsługi usterek,
- prawa i obowiązki z umów z podmiotami trzecimi obejmujące w szczególności umowy najmu, umowy o świadczenie usług,
- własność dwóch lokali niemieszkalnych położonych w Krakowie wykorzystywanych jako biuro sprzedaży wraz ze związanym z nimi udziałem we własności gruntu;
- licencje do oprogramowania służącego do obsługi sprzedaży deweloperskich projektów mieszkaniowych, oraz
- zespół pracowników w tym dyrektorów, kierowników, koordynatorów, doradców, specjalistów i menagerów zajmujących się realizacją i sprzedażą deweloperskich projektów mieszkaniowych.

Spółki Projektowe są w niektórych przypadkach stronami umów pożyczek zaciągniętych w celu finansowania projektów deweloperskich od podmiotów innych niż pozostałe Spółki Projektowe. Łączna kwota zobowiązań Spółek Projektowych wynikających z umów pożyczek (od podmiotów innych niż pozostałe Spółki Projektowe) została przedstawiona w bilansie pro-forma

„Pionu Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”. W odniesieniu do Aportu jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa nie były sporządzane przez Echo Investment wyodrębnione sprawozdania finansowe. W związku z tym, do opisywanego sprawozdania załączony został bilans pro-forma „Pionu Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.” przedstawiający stan na 31 marca 2023 r. oraz uwzględniający istotne zdarzenia/transakcje, które wystąpiły bądź też są planowane po dacie bilansowej a przed datą wniesienia Aportu.

Bilans pro-forma „Pionu Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.” sporządzony na potrzeby przyjętego 26 maja 2023 roku sprawozdania w związku z planowanym wniesieniem do Spółki zorganizowanej części przedsiębiorstwa

AKTYWA	Dane pro-forma*
Aktywa trwałe	
Wartości niematerialne	1 59
Rzeczowe aktywa trwałe	5 317
Długoterminowe aktywa finansowe	4 281
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33 752
Aktywa trwałe razem	43 509
Aktywa obrotowe	
Zapasy	675 066
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	126 167
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	118
Należności z tytułu pozostałych podatków	6 493
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44 351
Aktywa obrotowe razem	852 195
Aktywa razem	895 704

* stan na 31 marca 2023 r. po uwzględnieniu istotnych zdarzeń/transakcji, które wystąpiły bądź też były planowane po 31 marca 2023 r. a przed datą wniesienia Aportu. Prezentowane dane nie podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta.

PASYWA	Dane pro-forma*
Kapitał własny	
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	204 334
Kapitał własny	204 334
Zobowiązania	
Zobowiązania długoterminowe	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	134 589
Pozostałe zobowiązania	4 312
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 005
Pozostałe rezerwy długoterminowe	114
Zobowiązania długoterminowe	161 020
Zobowiązania krótkoterminowe	
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	207 075
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	130 237
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	10 065
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	1 838
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	145 499
Zobowiązania z tytułu leasingu	32 031
Rezerwy krótkoterminowe	3 605
Zobowiązania krótkoterminowe	530 350
Zobowiązania razem	691 370
Pasywa razem	895 704

* stan na 31 marca 2023 r. po uwzględnieniu istotnych zdarzeń/transakcji, które wystąpiły bądź też były planowane po 31 marca 2023 r. a przed datą wniesienia Aportu. Prezentowane dane nie podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Wartość Aportu wynosi 829.487.384 (słownie: osiemset dwadzieścia dziewięć milionów czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery) złote i została określona na podstawie wyceny sporządzonej na dzień 31 marca 2023 przez firmę Grant Thornton.

W zamian za Aport zostało wyemitowanych 22.825.700 (słownie: dwadzieścia dwa miliony osiemset dwadzieścia pięć tysięcy i siedemset) akcji zwykłych imiennych Spółki o wartości nominalnej 10 (słownie: dziesięć) złotych każda („Akcje Aportowe”).

W celu ustalenia ceny emisyjnej na potrzeby emisji Akcji Aportowych, na dzień 31 marca 2023 r., na jednakowych zasadach jak wycena Aportu i przez tego samego biegłego (tj. Grant Thornton Frąckowiak Prosta spółka akcyjna („Grant Thornton”)) została sporządzona wycena Archicom. Wycena ta wykazała wysokość ceny emisyjnej jednej Akcji Aportowej na poziomie 36,34 (słownie: trzydzieści sześć i 34/100) złotych („Cena Emisyjna”).

W zamian za Aport nie były wydawane żadne inne tytuły uczestnictwa w dochodach lub w podziale majątku Spółki.

Umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa na rzecz Spółki została zawarta po dniu bilansowym, w dniu 1 sierpnia 2023 roku, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.31 niniejszego sprawozdania.

Zawarcie przyrzeczonej umowy nabycia nieruchomości w Poznaniu

28 kwietnia 2023 r. podmiot zależny Spółki, tj. spółka pod firmą Archicom Poznań sp. z o.o., zawarła przyrzeczoną umowę zakupu nieruchomości w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 24 czerwca 2022 r. Istotne warunki transakcji podane w raporcie bieżącym nr 16/2022 (umowa przedwstępna), w szczególności cena i przedmiot sprzedaży, nie uległy zmianie.

Wykup obligacji

W dniu 14 czerwca 2023 roku Archicom S.A. dokonał terminowego wykupu obligacji serii M4/2019 o wartości 60.000 tys. zł.

Uchwała ZWZA Emitenta w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2022

23 czerwca 2023 r. Zarząd Spółki Archicom S.A. przekazał do publicznej wiadomości treść podjętej uchwały w sprawie podziału zysku netto Emitenta za rok obrotowy 2022. Szczegóły treści uchwały zostały opisane w punkcie 6.27 niniejszego raportu.

6.5 Segmenty operacyjne

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 pierwsze półrocze 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 6.18 niniejszego raportu, oraz planowanym rozszerzeniem działalności Archicom również na inne miasta (obecna działalność prowadzona jest w zdecydowanej większości 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 30.06.2023

AKTYWA	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	RAZEM
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	165	-	165
Wartości niematerialne	5 298	4	5 302
Rzeczowe aktywa trwałe	2 692	-	2 692
Nieruchomości inwestycyjne	-	29 102	29 102
Pozostałe należności długoterminowe	130	-	130
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	28 658	8 342	37 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 211	194	27 405
Grunty przeznaczone pod zabudowę	5 807	-	5 807
Aktywa trwałe razem	69 961	37 642	107 603
Aktywa obrotowe			
Zapasy	707 806	-	707 806
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 116	2 549	12 665
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 814	-	5 814
Należności z tytułu pozostałych podatków	8 260	2 020	10 280
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	8 164	78	8 242
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	421 301	23 243	444 544
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	152 126	152 126
Aktywa obrotowe razem	1 161 461	180 016	1 341 477
Aktywa razem	1 231 422	217 658	1 449 080

PASYWA	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	RAZEM
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	61 249	-	61 249
Zobowiązania z tytułu leasingu	14 820	15 231	30 051
Pozostałe zobowiązania	19 241	8	19 249
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 192	5 029	30 221
Pozostałe rezerwy długoterminowe	4 752	66	4 818
Zobowiązania długoterminowe	125 254	20 334	145 588
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	322 480	-	322 480
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	93 844	796	94 640
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	403	21	424
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	3 752	283	4 035
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	19 698	19 698
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe	110 795	-	110 795
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 844	3 311	5 155
Rezerwy krótkoterminowe	11 182	562	11 744
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	917	917
Zobowiązania krótkoterminowe	544 300	25 588	569 888
Zobowiązania razem	669 554	45 922	715 476

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 1.01.2023-30.06.2023

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	218 600	7 214	2	225 816
Przychody ze sprzedaży produktów	217 139	-	-	217 139
Przychody ze sprzedaży usług	1 461	7 214	2	8 677
Koszt własny sprzedaży	120 371	1 784	-	122 155
Koszt sprzedanych produktów	119 763	-	-	119 763
Koszt sprzedanych usług	608	1 784	-	2 392
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	98 229	5 430	2	103 661
Koszty sprzedaży	9 925	60	-	9 985
Koszty ogólnego zarządu	6 299	107	3	6 409
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	16 793	158	-	16 951
Pozostałe przychody operacyjne	1 218	1 336	-	2 554
Pozostałe koszty operacyjne	5 234	23	-	5 257
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	(238)	-	(238)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	61 196	6 180	(1)	67 375
Przychody finansowe	7 592	1 935	-	9 527
Koszty finansowe	6 572	350	-	6 922
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	62 216	7 765	(1)	69 980
Podatek dochodowy	12 895	1 490	-	14 385
Zysk (strata) netto z działalności	49 321	6 275	(1)	55 595

**Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres
1.04.2023-30.06.2023 (dane nie podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta).**

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	135 535	3 753	1	139 289
Przychody ze sprzedaży produktów	134 833	-	-	134 833
Przychody ze sprzedaży usług	702	3 753	1	4 456
Koszt własny sprzedaży	75 276	801	-	76 077
Koszt sprzedanych produktów	75 207	-	-	75 207
Koszt sprzedanych usług	69	801	-	870
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	60 259	2 952	1	63 212
Koszty sprzedaży	5 039	5	-	5 044
Koszty ogólnego zarządu	2 734	13	2	2 749
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	8 827	2	-	8 829
Pozostałe przychody operacyjne	173	290	-	463
Pozostałe koszty operacyjne	670	5	-	675
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	380	-	380
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	43 162	3 597	(1)	46 758
Przychody finansowe	3 906	1 527	-	5 433
Koszty finansowe	3 674	251	-	3 925
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	43 394	4 873	(1)	48 266
Podatek dochodowy	8 998	910	-	9 908
Zysk (strata) netto z działalności	34 396	3 963	(1)	38 358

Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2022-30.06.2022

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	221 084	4 529	112	225 725
Przychody ze sprzedaży produktów	218 838	-	-	218 838
Przychody ze sprzedaży usług	349	4 529	112	4 990
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 897	-	-	1 897
Koszt własny sprzedaży	144 530	1 872	-	146 402
Koszt sprzedanych produktów	142 620	-	-	142 620
Koszt sprzedanych usług	22	1 872	-	1 894
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 888	-	-	1 888
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	76 554	2 657	112	79 323
Koszty sprzedaży	6 682	453	-	7 135
Koszty ogólnego zarządu	8 287	189	108	8 584
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	16 242	127	-	16 369
Pozostałe przychody operacyjne	1 770	30	-	1 800
Pozostałe koszty operacyjne	1 987	881	-	2 868
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	14 480	-	14 480
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	45 126	15 517	4	60 647
Przychody finansowe	9 311	711	-	10 022
Koszty finansowe	5 161	677	-	5 838
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	49 276	15 551	4	64 831
Podatek dochodowy	11 713	2 946	1	14 660
Zysk (strata) netto z działalności	37 563	12 605	3	50 171

**Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres
1.04.2022-30.06.2022 (dane nie podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta)**

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	71 522	2 389	32	73 943
Przychody ze sprzedaży produktów	71 203	-	-	71 203
Przychody ze sprzedaży usług	244	2 389	32	2 665
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	75	-	-	75
Koszt własny sprzedaży	50 029	953	-	50 982
Koszt sprzedanych produktów	49 934	-	-	49 934
Koszt sprzedanych usług	22	953	-	975
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	73	-	-	73
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	21 493	1 436	32	22 961
Koszty sprzedaży	3 352	32	-	3 384
Koszty ogólnego zarządu	4 104	153	41	4 298
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	9 015	54	-	9 069
Pozostałe przychody operacyjne	541	30	-	571
Pozostałe koszty operacyjne	1 154	821	-	1 975
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	2 750	-	2 750
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 409	3 156	(9)	7 556
Przychody finansowe	5 764	463	-	6 227
Koszty finansowe	1 985	489	-	2 474
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	8 188	3 130	(9)	11 309
Podatek dochodowy	1 869	719	(1)	2 587
Zysk (strata) netto z działalności	6 319	2 411	(8)	8 722

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I półrocze 2023 roku w podziale na segmenty				
Amortyzacja	(1 347)	(58)	-	(1 405)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, w tym aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(238)	-	(238)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości aktywów finansowych z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(3 180)	-	-	(3 180)
Zysk (strata) z dyskonta kaucji	58	(23)	-	35
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I półrocze 2022 roku w podziale na segmenty				
Amortyzacja	(1 426)	(2)	-	(1 428)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, w tym aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	14 480	-	14 480
Zysk (strata) z aktualizacji wartości aktywów finansowych z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(263)	-	-	(263)
Zysk (strata) z dyskonta kaucji	5 736	-	-	5 736

6.6 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 INVEST- MENT 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 punkcie 6.2 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6.7 Wartość firmy

Wartość firmy według stanów na 30.06.2023 oraz 31.12.2022

	1.01- 30.06.2023	1.01- 31.12.2022
Wartość bilansowa na początek okresu	165	165
Zwiększenia z tytułu nabycia podmiotów	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	165	165

6.8 Wartości niematerialne

Poniższe tabele przedstawiają nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne według stanów na 30.06.2023 oraz 31.12.2022

	Patenty i licen- cje	Oprogramo- wanie kompu- terowe	Wartości nie- materialne nie- oddane do użytkowania	Razem
Stan na 30.06.2023				
Wartość bilansowa brutto	3 307	3 591	2 768	9 666
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 737)	(2 627)	-	(4 364)
Wartość bilansowa netto	1 570	964	2 768	5 302
Stan na 31.12.2022				
Wartość bilansowa brutto	2 853	3 014	2 511	8 378
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(2 069)	(1 776)	-	(3 845)
Wartość bilansowa netto	784	1 238	2 511	4 533

Zmiany wartości niematerialnych w okresach 1.01.2023-30.06.2023 oraz 1.01.2022-31.12.2022

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne nieoddane do użytkowania	Razem
za okres od 1.01.2023 do 30.06.2023				
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2023	784	1 238	2 511	4 533
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	772	-	516	1 288
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	253	6	(259)	-
Amortyzacja (-)	(239)	(280)	-	(519)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2023	1 570	964	2 768	5 302
za okres od 1.01.2022 do 31.12.2022				
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2022	602	517	327	1 446
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	57	-	3 694	3 751
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	381	1 109	(1 510)	(20)
Amortyzacja (-)	(256)	(388)	-	(644)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022	784	1 238	2 511	4 533

Amortyzacja wartości niematerialnych została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycjach:

Amortyzacja wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

Wyszczególnienie	1.01-30.06.2023	1.01-30.06.2022
Koszty ogólnego zarządu	519	273
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	519	273

6.9 Rzeczowe aktywa trwałe

Poniższe tabele przedstawiają stan, nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych:

Rzeczowe aktywa trwałe według stanów na 30.06.2023 oraz 31.12.2022

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2023							
Wartość bilansowa brutto	-	1 299	3 296	1 103	1 932	-	7 630
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(436)	(2 634)	(477)	(1 391)	-	(4 938)
Wartość bilansowa netto	-	863	662	626	541	-	2 692
Stan na 31.12.2022							
Wartość bilansowa brutto	-	16 410	3 330	789	1 941	181	22 651
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(7 801)	(2 362)	(224)	(1 254)	-	(11 641)
Wartość bilansowa netto	-	8 609	968	565	687	181	11 010

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 1.01.2023-30.06.2023 oraz 1.01.2022-31.12.2022

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
za okres od 1.01.2023 do 30.06.2023							
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2023	-	8 609	968	565	687	181	11 010
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	1 583	-	240	-	63	1 886
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(35)	(30)	(11)	-	(76)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.) *	-	(8 989)	-	(1)	(8)	(244)	(9 242)
Amortyzacja (-)	-	(340)	(271)	(148)	(127)	-	(886)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2023	-	863	662	626	541	-	2 692
za okres od 1.01.2022 do 31.12.2022							
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2022	-	9 270	1 595	411	1 034	-	12 310
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	551	87	374	15	181	1 208
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(22)	(24)	(78)	-	(124)
Amortyzacja (-)	-	(1 212)	(692)	(196)	(284)	-	(2 384)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022	-	8 609	968	565	687	181	11 010

* w tym przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych aktywów z tyt. prawa do użytkowania nieruchomości zajmowanej przez właściciela w związku ze zmianą siedziby.

W okresie miało miejsce nabycie prawa do użytkowania nowej powierzchni biurowej MidPoint71, którego wartość początkową w wysokości 8.579 tys. zł pomniejszono o 7.956 tys. zł z tytułu zidentyfikowanych zachęt leasingowych w postaci gwarancji najmu powierzchni City1.

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

	1.01-30.06.2023	1.01-30.06.2022
Koszt własny sprzedaży	-	37
Koszty ogólnego zarządu	886	1 118
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	886	1 155

6.10 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2023 wchodziły:

- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- udziały w lokalach niemieskalnych – garażach wielostanowiskowych
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2022 wchodziły:

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

Najistotniejsze zmiany pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

W okresie sprawozdawczym, w związku ze zmianą siedziby Spółki, dokonano reklasyfikacji leasingowanej powierzchni biurowej zajmowanej przez Spółkę, prezentowanej dotychczas w rzeczowych aktywach trwałych, do nieruchomości inwestycyjnych. Wraz z reklasyfikacją, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, określono wartość godziwą nieruchomości, a wpływ wyceny odniesiono w pozostałe całkowite dochody zgodnie z par. 62 MSR 40. Szczegóły zostały opisane w punkcie 6.23 sprawozdania.

W związku ze zmianą siedziby Grupa Archicom zawarła umowę gwarancji najmu z Grupą Echo na dotychczas zajmowaną powierzchnię przy niezmienionych warunkach finansowych. Wartość godziwą gwarancji najmu oszacowano w wysokości 7.956 tys. zł. Umowa gwarancji była ściśle powiązana z zawarciem umowy najmu powierzchni stanowiącej nową siedzibę, ujęto więc wpływ wyceny gwarancji jako zmniejszenie wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania nowej siedziby, ustalonej zgodnie z MSSF 16.

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

Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 1.01.2023-30.06.2023 oraz 1.01.2022-31.12.2022

	1.01- 30.06.2023	1.01- 31.12.2022
Wartość bilansowa na początek okresu	10 869	126 353
Aktywowanie późniejszych nakładów	-	389
Reklasyfikacja z rzeczowych aktywów trwałych	9 372	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)*	905	12 229
Przeszacowanie do wartości godziwej w części przypadającej na otrzymaną gwarancję najmu	7 956	-
Reklasyfikacja do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(128 102)
Wartość bilansowa na koniec okresu	29 102	10 869

* przeszacowanie do wartości godziwej w bieżącym okresie sprawozdawczym odniesiono w pozostałe całkowite dochody.

Z wyłączeniem opisanej wyżej sytuacji, zyski lub straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych, w tym aktywów przeznaczonych do sprzedaży, ujmowane są przez Grupę w sprawozdaniu z wyniku w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

Grupa wycenia 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 30.06.2023					
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 049	-	1 049
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	9 820	-	9 820
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1	-	-	18 233	18 233
Nieruchomości inwestycyjne razem na 30.06.2023		-	10 869	18 233	29 102
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.	Grunt 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) jest klasyfikowana jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży analiza wrażliwości wartości godziwej na kluczowe parametry wyceny została przedstawiona w notce 6.18.

6.11 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

6.11.1 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 30.06.2023				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	129	-	-	129
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37 000	-	-	37 000
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 808	-	-	5 808
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	8 242	-	-	8 242
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	444 544	-	-	444 544
Kategoria aktywów finansowych razem	495 723	-	-	495 723
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

Zmniejszenie pozycji Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wynika głównie z rozliczenia należności z tytułu zbycia jednostek zależnych, której saldo na koniec 2022 roku wynosiło 57.980 tys. zł

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 instrumentów fi- nansowych wg MSSF 9		Razem
	AC	FVP&L	
Stan na 30.06.2023			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	61 249	-	61 249
Pozostałe zobowiązania	19 249	-	19 249
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiąza- nia	83 529	-	83 529
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	130 493	-	130 493
Kategoria zobowiązań finansowych razem	294 520	-	294 520
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 zobowiąza- nia	44 786	-	44 786
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	82 885	-	82 885
Kategoria zobowiązań finansowych razem	255 138	-	255 138

Wzrost wartości zobowiązań finansowych dotyczy przede wszystkim pozycji Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania i związany jest z podjęciem przez ZWZA Spółki 23 czerwca 2023 r. uchwały w sprawie wypłaty dywidendy z zysku za rok 2022 w wysokości 54.421 tys. zł. Wypłata miała miejsce po dniu bilansowym, a na 30 czerwca 2023 r. wykazywano zobowiązanie z tego tytułu. Szczegóły treści uchwały zostały opisane w punkcie 6.27 niniejszego raportu.

6.12 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	30.06.2023		31.12.2022	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Dłużne papiery wartościowe	35 431	37 347	33 428	37 352
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	12 795	12 795	130 861	130 812
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	452 439	452 439	275 486	275 486
Zobowiązania:				
Kredyty	19 334	19 698	20 697	20 883
Dłużne papiery wartościowe	174 683	172 044	170 710	172 002
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	113 888	113 888	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 amortyzowanego kosztu a wyceną według wartości godziwej lub według ceny nabycia.

c) Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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 amortyzowanym.

Informacje na temat warunków prowadzenia działalności i sytuacji gospodarczej zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za I półrocze 2023 r.

6.13 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 30 czerwca 2023 wynosiła 27405 tys. zł (2022 rok: 27.345 tys. zł). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 35.640 tys. zł). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominujące aktualne budżety projektów realizowanych przez spółki Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

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 odroczony per saldo na początek okresu	7 136	9 935
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(8 850)	705
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	(173)	-
Stan na koniec okresu	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 405	27 345
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 221	20 209
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	(2 816)	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 30.06.2023				
Aktywa:	1.01.2023			30.06.2023
Zapasy, w tym:	17 269	18 371	-	35 640
- wynikające z eliminacji marż wewnątrzgrupowych	12 112	4 130	-	16 242
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatko- wym momentem ujęcia sprzedaży	4 753	14 473	-	19 226
Pozostałe aktywa	68	266	-	334
Zobowiązania:				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 163	(318)	-	845
Pozostałe rezerwy	3 082	(370)	-	2 712
Leasing	3 641	1 512	-	5 153
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	9 782	5 935	-	15 717
- wynikające z naliczonych odsetek	9 114	5 934	-	15 048
Inne:				
Nierozliczone straty podatkowe	5 390	3 748	-	9 138
Kompensata	(13 050)	(29 084)	-	(42 134)
Razem	27 345	60	-	27 405
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 30.462 tys. zł (przed kompensatą).

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 30.06.2023				
Aktywa:	1.01.2023			30.06.2023
Nieruchomości inwestycyjne (w tym wynikające z wy- ceny do wartości godziwej)	1 139	3 169	-	4 308
Zapasy, w tym:	1 934	2 421	-	4 355
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania ze- wnętrznego	1 063	2 706	-	3 769
Aktywa przeznaczone do sprzedaży (wynikające z wy- ceny do wartości godziwej)	9 708	61	-	9 769
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	10 412	5 665	-	16 077
- wynikające z naliczonych odsetek	9 891	5 658	-	15 549
Pozostałe aktywa	1 561	(505)	(173)	883
Zobowiązania:				
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	899	7	-	906
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynika- jące z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży)	7 606	28 371	-	35 977
Pozostałe zobowiązania	-	80	-	80
Kompensata	(13 050)	(29 084)	-	(42 134)
Razem	20 209	10 185	(173)	30 221
Stan na 31.12.2022				
Aktywa:	1.01.2022			31.12.2022
Nieruchomości inwestycyjne (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 (wynikające z wy- ceny 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 (wynika- jące z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym 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 47.752 tys. zł (przed kompensatą).

6.14 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 półroczu 2023 roku 4.736 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 8,5%.

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

Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	30.06.2023	31.12.2022
Zapasy w aktywach trwałych	5 807	5 245
Grunty przeznaczone pod zabudowę	5 807	5 245
Zapasy w aktywach obrotowych	707 806	645 784
Produkcja w toku, w tym:	666 210	623 034
- grunty przeznaczone pod zabudowę	298 980	250 592
Wyroby gotowe	40 372	21 604
Towary	1 224	1 146
Wartość bilansowa zapasów razem	713 613	651 029

Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujęte w sprawozdaniu finansowym

	1.01- 30.06.2023	1.01- 31.12.2022
Stan na początek okresu	1 952	2 478
Odpisy odwrócone lub wykorzystane w okresie (-)	-	(526)
Stan na koniec okresu	1 952	1 952

Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	30.06.2023	31.12.2022
Kredyt odnawialny w mBank na finansowanie kontraktów budowlanych realizowanych przez spółkę Archicom sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - sp. k. - zabezpieczenie na inwestycji Góralska 2*	9 148	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 Mieszczarska bud KM4**	63 288	42 731
Kredyt w rachunku bieżącym Archicom S.A. - zabezpieczenie na inwestycji Kępa Mieszczarska bud KM6**	41 522	-
Zabezpieczenia na zapasach razem	113 958	139 593

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

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

6.15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	30.06.2023	31.12.2022
Należności długoterminowe		
Kaucje wpłacone	129	448
Rozliczenia międzyokresowe	1	87
Należności długoterminowe razem	130	535
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	10 467	27 107
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(5 130)	(14 783)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	5 337	12 324
Kaucje wpłacone z innych tytułów	379	44
Należności z tytułu zbycia jednostek zależnych	-	57 980
Inne należności	92	3 426
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	(3 395)
Pozostałe należności finansowe netto	471	58 055
Należności finansowe	5 808	70 379
Przedpłaty i zaliczki	3 661	58 767
Rozliczenia międzyokresowe	2 148	886
Pozostałe należności niefinansowe	1 048	245
Należności niefinansowe	6 857	59 898
Należności krótkoterminowe razem	12 665	130 277

Zmniejszenie stanu należności krótkoterminowych wynika głównie z rozliczenia należności z tytułu zbycia jednostek zależnych zgodnie z terminem, do dnia 15 czerwca 2023 r., oraz z rozliczenia zaptaczonej zaliczki w kwocie 50.910,5 tys. zł w związku z zawarciem dnia 28 kwietnia 2023 r. przyrzeczonej umowy zakupu nieruchomości w Poznaniu.

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	1.01- 30.06.2023	1.01- 31.12.2022
Stan na początek okresu	18 178	19 796
Odpisy utworzone (+)	3 265	425
Odpisy rozwiązywane (-)	(120)	(213)
Odpisy wykorzystane (-)	(16 193)	(66)
Stan na koniec okresu	5 130	19 942

6.16 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	30.06.2023	31.12.2022
Rachunki powiernicze i zablokowane	7 895	11 045
Kaucje	-	9
Krótkoterminowe aktywa z tytułu objętych obligacji	347	352
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	8 242	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.

6.17 Środki pieniężne

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.06.2023	31.12.2022
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	421 611	27 900
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	21 575	23 241
Depozyty krótkoterminowe (o terminie zapadalności do 3 miesięcy od dnia zawarcia)	-	210 600
Środki pieniężne na rachunkach split payment*	1 358	2 691
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	444 544	264 432

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.

Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów określone jest w oparciu o indywidualne ratingi instytucji finansowych, w których Grupa ulokowała swoje środki. Grupa na dzień bilansowy miała swoje środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe ulokowane w instytucjach finansowych charakteryzujących się wysokim ratingiem, wobec czego nie zidentyfikowano ryzyka kredytowego związanego z tymi aktywami.

6.18 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 4.226 tys. zł oraz dokonano aktualizacji wyceny aktywa do wartości godziwej pomniejszając wartość pozycji o 238 tys. zł. Sprzedaż projektu jest w dalszym ciągu aktywnie prowadzona i w ocenie Zarządu jej finalizacja jest wysoce prawdopodobna w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego, 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. Sprzedaż City 2 nie wydarzyła się w zakładanym wcześniej terminie z uwagi na trudną sytuację na rynku budynków biurowych. Transakcje sprzedaży biurowców praktycznie się nie odbywały w ostatnim półroczu. W związku z czym została podjęta strategiczna decyzja o dalszym odsunięciu sprzedaży w czasie. Założono, iż rynek będzie się poprawiał. Nastąpi spadek inflacji i obniżenie stóp procentowych. Budynek jest obecnie eksploatowany i przynosi przychody z najmu. Jednocześnie prowadzone są aktywne działania sprzedażowe.

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- 30.06.2023	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	4 226	8 758
Wycena aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży do wartości godziwej od dnia reklasyfikacji	(238)	5 037
Sprzedaż aktywów	(1 400)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	152 126	149 538

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1.01- 30.06.2023	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	23	-
Reklasyfikacja pozostałych kategorii zobowiązań	-	105
Rozliczenie zobowiązań	(119)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	917	1 013

Klasyfikacja aktywów przeznaczonych do sprzedaży według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 30.06.2023					
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum	-	-	152 126	152 126
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na 30.06.2023		-	-	152 126	152 126
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

	30.06.2023	31.12.2022
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.		
Średnia ważona stawka za m ² wynajętej powierzchni	15,42 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]*	11,2	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.	130 937	(21 189)
Spadek stopy Yield	-1 pp.	180 730	28 604
Wahania czynszu			
Wzrost czynszu	+10%	167 925	15 798
Spadek czynszu	-10%	136 328	(15 798)

Sprawozdanie z wyniku działalności zaniechanej

	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022
Przychody ze sprzedaży	6 409	4 189
Przychody ze sprzedaży usług	6 409	4 189
Koszt własny sprzedaży	1 770	1 795
Koszt sprzedanych usług	1 770	1 795
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 639	2 394
Koszty sprzedaży	2	221
Koszty ogólnego zarządu	62	92
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	94	62
Pozostałe przychody operacyjne	4	-
Pozostałe koszty operacyjne	6	5
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	(238)	14 480
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 241	16 494
Przychody finansowe	879	6
Koszty finansowe	51	458
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 069	16 042
Podatek dochodowy	1 051	3 087
- część bieżąca	122	122
- część odroczone	929	2 965
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	4 018	12 955

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych działalności zaniechanej

	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	4 295	4 578
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(1 234)	(1 010)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(809)	(725)
Przepływy środków pieniężnych netto razem	2 252	2 843

6.19 Kapitał własny

Na dzień 30 czerwca 2023 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 256.703.430,00 zł i dzieli się na 25.670.343 akcje o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Kapitał podstawowy Spółki dominującej na 30.06.2023 r.

	30.06.2023	31.12.2022
Liczba akcji	25 670 343	25 670 343
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy (PLN)	256 703 430	256 703 430

Struktura akcji i kapitału zakładowego na dzień 30 czerwca 2023 roku przedstawia się następująco:

Liczba akcji		Seria
19 462 841 (dziewiętnaście milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści jeden)	zwykłe akcje na okaziciela	A
6 207 502 (sześć milionów dwieście siedem tysięcy pięćset dwie)	uprzywilejowane akcje imienne	B1
25 670 343		

Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 1 września 2015 r. dokonano uprzywilejowania 6.207.502 akcji serii B1 w ten sposób, że na każdą z akcji uprzywilejowanych przypadają 2 głosy co do praw głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Kapitał zapasowy Spółki dominującej wynosi na dzień 30 czerwca 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.

27 lipca 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 256.703.430 zł do kwoty 484.960.430 zł, tj. o kwotę 228.257.000 zł, w drodze emisji 22.825.700 akcji zwykłych imiennych serii C1, C2, C3, C4, C5 w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej 10 zł każda oraz o łącznej wartości nominalnej 228.257.000 zł („Akcje Nowej Emisji”), przy czym Spółka wyemitowała:

- 3.892.568 zwykłych akcji imiennych serii C1;
- 4.671.081 zwykłych akcji imiennych serii C2;
- 5.605.298 zwykłych akcji imiennych serii C3;
- 6.726.357 zwykłych akcji imiennych serii C4;
- 1.930.396 zwykłych akcji imiennych serii C5.

Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze subskrypcji prywatnej (w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 1) KSH) z pozbawieniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy. Wszystkie Akcje Nowej Emisji zostały objęte 1 sierpnia 2023 roku przez Echo Investment S.A. Wszystkie Akcje Nowej Emisji zostały w całości pokryte przez Echo Investment wkładem niepieniężnym, w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa obejmującej majątek i działalność segmentu mieszkaniowego grupy Echo Investment, wyodrębnionej organizacyjnie jako „Pion Biznesu Mieszkaniowego grupy Echo Investment S.A.” i opisaney w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania.

Cenę emisyjną Akcji Nowej Emisji ustalono na poziomie 36,34 złotych.

Akcje Nowej Emisji zostały zarejestrowane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych akcjonariusza obejmującego akcje w dniu przypadającym po dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie podziału zysku za 2022 rok. Akcje Nowej Emisji będą więc uczestniczyć w podziale zysku począwszy od zysku za rok obrotowy, w którym zostały zarejestrowane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych akcjonariusza obejmującego akcje, to jest od 1 stycznia 2023, na równi z pozostałymi akcjami Spółki.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosi 484.960.430,00 zł i dzieli się na 48.496.043 akcje o wartości nominalnej 10,00 zł każda. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 sierpnia 2023 roku, zgodnie z raportem bieżącym nr 42/2023.

Kapitał podstawowy Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

	13.09.2023
Liczba akcji	48 496 043
Wartość nominalna akcji (PLN)	10
Kapitał podstawowy (PLN)	484 960 430

Struktura akcji i kapitału zakładowego na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji przedstawia się następująco:

Liczba akcji		Seria
19 462 841 (dziewiętnaście milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści jeden)	zwykłe akcje na okaziciela	A
6 207 502 (sześć milionów dwieście siedem tysięcy pięćset dwie)	uprzywilejowane akcje imienne	B1
3 892 568 (trzy miliony osiemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt osiem)	akcje zwykłe imienne	C1
4 671 081 (cztery miliony sześćset siedemdziesiąt jeden tysięcy osiemdziesiąt jeden)	akcje zwykłe imienne	C2
5 605 298 (pięć milionów sześćset pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt osiem)	akcje zwykłe imienne	C3
6 726 357 (sześć milionów siedemset dwadzieścia sześć tysięcy trzysta pięćdziesiąt siedem)	akcje zwykłe imienne	C4
1 930 396 (jeden milion dziewięćset trzydzieści tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt sześć)	akcje zwykłe imienne	C5
48 496 043		

Na wszystkich akcjach Archicom SA posiadanych przez podmioty:

- DKR Echo Investment Sp. z o.o. (zwykłe i uprzywilejowane)
- DKR Echo Invest S.A. (zwykłe)
- DKRA Echo Sp. z o.o. (zwykłe)

są ustanowione zastawy finansowe i rejestrowe na rzecz banku Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie.

6.20 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w kolejnych tabelach.

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 30.06.2023

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.06.2023							
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 1M + marża	22.12.2031*	4 426	19 698	19 698	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	15.03.2024	-	110 399	110 399	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	17.03.2025	-	61 645	396	61 249
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 30.06.2023				4 426	191 742	130 493	61 249

*Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w punkcie 6.18 sprawozdania. W związku z planowaną spłatą kredytu wraz ze 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 półroczu 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 dług 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	30.06.2023	31.12.2022
A. Zobowiązania finansowe	226 948	219 681
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	452 439	275 486
Dług netto (A-B)	(225 491)	(55 805)
Kapitał własny ogółem	739 462	731 697
Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne	-30,49%	-7,63%
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	72 143	119 861
D. Przychody finansowe	8 931	14 183
E. Koszty finansowe	6 871	9 659
F. Amortyzacja	1 697	3 028
EBITDA (C-D+E+F)	71 780	118 365
Wskaźnik Dług netto / EBITDA	-3,14	-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 wy- magalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoter- minowe	długoter- minowe
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. W związku z planowaną spłatą kredytu wraz ze 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 30.06.2023							
Kredyty w rachunku kredyto- wym*	-	19 334	-	-	-	19 334	19 698
Dłużne papiery wartościowe	8 846	115 894	66 636	-	-	191 376	172 044
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 310	3 619	12 315	12 018	17 990	48 252	35 206
Razem	11 156	138 847	78 951	12 018	17 990	258 962	226 948
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

* Kредыт finansujący nieruchomości inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w punkcie 6.18 sprawozdania.

6.21 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ	
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kредыт zaciągnięty w mBank S.A. na działalność bie- żącą (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.
Kредыт zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację in- westycji 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 budow- lanego – kredytu inwestycyjnego. Hipoteka umowna do kwoty 24.000.000 PLN ustanowiona na nie- ruchomości, na której wzniesiony został budynek A.
Kредыт 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 (hi- poteka I - w I kwartale 2022 hipoteka została wpisana, w II kwar- tale 2023 hipoteka została wykreślona; hipoteka II - w III kwartale 2022 hipoteka została wpisana; hipoteka III - w II kwartale 2023 hi- poteka została wpisana).

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

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

6.22 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Wartość aktywów zabezpieczających spłatę zobowiązań przedstawiono w poniższej tabeli:

Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	30.06.2023	31.12.2022
Nieruchomości inwestycyjne prezentowane jako aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	152 126	148 138
Zapasy	113 958	139 593
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	9 253	13 744
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	275 337	301 475

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

6.23 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

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

Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 30.06.2023

AKTYWA	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo użytkowania powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwałe razem, w tym:	-	18 834	491	19 325
Rzeczowe aktywa trwałe	-	601	491	1 092
Nieruchomości inwestycyjne	-	18 233	-	18 233
Aktywa obrotowe razem, w tym:	7 770	-	-	7 770
Zapasy	7 770	-	-	7 770
Aktywa razem	7 770	18 834	491	27 095
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	7 343	22 390	318	30 051
Zobowiązania krótkoterminowe	744	4 226	185	5 155
Pasywa razem	8 087	26 616	503	35 206

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

AKTYWA	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo użytkowania 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

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo użytkowania powierzchni biurowej		Pozostałe umowy	Razem
	Zapasy	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe	
Stan na 1 styczeń 2023 r.	7 515	7 452	-	372	15 339
Zwiększenia	377	623	9 372	239	10 611
Inne zmiany	(932)	(8 145)	-	-	(9 077)
Amortyzacja	(430)	(288)	-	(120)	(838)
Wycena	1 240	959	8 861	-	11 060
Stan na 30 czerwiec 2023 r.	7 770	601	18 233	491	27 095
Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania					
Stan na 1 styczeń 2023 r.	7 632	18 782	-	382	26 796
Naliczone odsetki	302	605	178	24	1 109
Spłata zobowiązań	(1 464)	(1 440)	(578)	(142)	(3 624)
Zwiększenia	377	8 579	19 880	239	29 075
Zmniejszenia	-	(19 880)	-	-	(19 880)
Wycena	1 240	1 428	(938)	-	1 730
Stan na 30 czerwiec 2023 r.	8 087	8 074	18 542	503	35 206

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano przeszacowania wartości zobowiązania z tytułu leasingu oraz proporcjonalnego zwiększenia wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1, 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. Zmiana nie skutkowałą zaprzestaniem ujmowania dotychczasowego zobowiązania.

W dniu 20 czerwca 2022 roku zawarta została umowa pomiędzy Archicom S.A. a Midpoint 71 – Cornwall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo – akcyjna (podmiot zależny od Echo Investment S.A.), której przedmiotem jest powierzchnia biurowa znajdująca się w budynku MidPoint71 we Wrocławiu. Umowa została zawarta na czas określony, wynoszący 84 miesiące od dnia przekazania powierzchni najmu, które miało miejsce w kwietniu 2023 roku. Mieścił czynn, zabezpieczenia oraz inne warunki najmu ustalone przez strony nie odbiegają od rynkowych stawek czynszu i warunków powszechnie stosowanych dla obiektów o zbliżonym standardzie i lokalizacji.

Jednocześnie wraz z umową najmu powierzchni MidPoint71 zawarte zostało porozumienie, na mocy którego Spółka Echo Investment S.A. oraz Midpoint 71 - Cornwall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A. gwarantują wynajęcie dotychczas zajmowanej powierzchni w City1 na obecnie obowiązujących warunkach finansowych od dnia przekazania powierzchni MidPoint71 do końca obowiązywania okresu najmu Archicom w City1 wraz z pokryciem potencjalnych kosztów związanych z reorganizacją powierzchni na potrzeby nowego najemcy.

Po zaprzestaniu użytkowania powierzchni City1 dokonano reklasyfikacji aktywa z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1 z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych i wyceniono jego wartość godziwą, którą określono w wysokości 10.277 tys. zł. Różnicę między wartością godziwą tej nieruchomości a jej dotychczasową wartością bilansową określoną zgodnie z MSSF 16, w kwocie 905 tys. zł, odniesiono w pozostałe całkowite dochody. W pozycji nieruchomości inwestycyjnych ujęto także wycenę wyżej opisanego porozumienia dotyczącego gwarancji najmu powierzchni City1 do wartości godziwej równej 7.956 tys. zł.

W kwietniu 2023 roku, w związku ze zmianą siedziby Spółki, rozpoznano w bilansie Grupy zobowiązanie z tytułu leasingu nowej powierzchni biurowej mieszczącej się w biurowcu MidPoint71, w wysokości 8.580 tys. zł. W związku z faktem, że wyżej opisana umowa gwarancji była ściśle powiązana z zawarciem umowy najmu powierzchni MidPoint71, wpływ wyceny wartości godziwej tej umowy w wysokości 7.956 tys. zł ujęto jako zmniejszenie wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania nowej powierzchni biurowej.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym spłacono 2.515 tys. zł zobowiązań oraz 1.109 tys. zł odsetek z tytułu leasingu.

6.24 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

	30.06.2023	31.12.2022
Kaucje otrzymane	19 249	17 467
Dotacje otrzymane	-	11
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	19 249	17 478

Zobowiązania krótkoterminowe

	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	21 754	35 437
Kaucje otrzymane	6 494	8 258
Zobowiązania z tytułu dywidend	54 421	-
Inne zobowiązania finansowe	860	1 091
Zobowiązania finansowe	83 529	44 786
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	7 895	11 045
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	2 722	4 019
Dotacje otrzymane	30	128
Przychody przyszłych okresów	255	1 680
Inne zobowiązania niefinansowe	209	2
Zobowiązania niefinansowe	11 111	16 874
Zobowiązania krótkoterminowe razem	94 640	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 mieszkań na podstawie umów deweloperskich na 30.06.2023

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	w tym zwolnione z MRP*
Stan na 30.06.2023		
Wrocław:		
Browary Wrocławskie	88 559	87 908
Olimpia Port	78 935	74 932
River Point / Nowa Kępa Mieszczańska	63 894	61 786
Planty Racławickie	54 187	53 544
Awipolis	44 186	43 696
Forma	398	398
Sady nad Zieloną	216	216
RAZEM	330 375	322 480

*MRP – mieszkaniowe rachunki powiernicze

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich 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

6.25 Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiono w kolejnych tabelach.

Zestawienie pozostałych rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Rezerwy na sprawy sądowe	392	867	2 964	2 940
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 329	2 046	1 647	1 493
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	2 377	4 403	141	87
Inne rezerwy	6 646	8 797	66	951
Pozostałe rezerwy razem	11 744	16 113	4 818	5 471

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	Rezerwy	
	30.06.2023	31.12.2022
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na premie	2 377	4 403
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 377	4 403
Długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na odprawy emerytalne	141	87
Długoterminowe świadczenia pracownicze	141	87
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	2 518	4 490

Koszty świadczeń pracowniczych zaprezentowano w poniższej tabeli.

Koszty świadczeń pracowniczych

	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022
Koszty wynagrodzeń	11 160	15 488
Koszty ubezpieczeń społecznych	2 009	2 528
Koszty świadczeń pracowniczych razem	13 169	18 016

Wpływ zmiany stanu rezerw na sprawozdanie finansowe

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	świadczenia pracownicze	inne	razem
za okres od 1.01 do 30.06.2023					
Stan na początek okresu	3 807	3 539	4 490	9 748	21 584
Zwiększenie rezerw	25	3 519	2 479	5 708	11 731
Rozwiązanie rezerw	-	(2 304)	(1 112)	(1 495)	(4 911)
Wykorzystanie rezerw	(476)	(778)	(3 339)	(7 249)	(11 842)
Stan rezerw na dzień 30.06.2023 roku	3 356	3 976	2 518	6 712	16 562
za okres od 1.01 do 30.06.2022					
Stan na początek okresu	3 325	5 144	3 888	15 426	27 783
Zwiększenie rezerw	209	852	3 948	9 907	14 916
Rozwiązanie rezerw	(11)	(594)	(1 297)	(1 424)	(3 326)
Wykorzystanie rezerw	(16)	(976)	(2 551)	(11 444)	(14 987)
Stan rezerw na dzień 30.06.2022 roku	3 507	4 426	3 988	12 465	24 386

6.26 Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022	1.04- 30.06.2023*	1.04- 30.06.2022*
Odsetki od lokat, pożyczek i obligacji	7 316	2 577	4 097	2 100
Pozostałe odsetki	813	1 369	135	694
Różnice kursowe	447	191	422	183
Dyskonto kaucji	58	5 733	(34)	3 127
Inne przychody finansowe	14	146	12	121
Przychody finansowe z działalności kontynuowanej	8 648	10 016	4 632	6 225
Dyskonto kaucji	-	3	-	2
Pozostałe odsetki	33	-	24	-
Różnice kursowe	846	3	777	-
Przychody finansowe z działalności zaniechanej	879	6	801	2
Przychody finansowe razem	9 527	10 022	5 433	6 227

*Dane niepodlegające przeglądowi

Koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022	1.04- 30.06.2023*	1.04- 30.06.2022*
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	4 501	3 726	3 119	1 565
Pozostałe odsetki	1 180	634	627	322
Wycena leasingu	935	669	-	80
Różnice kursowe	11	122	10	211
Koszty związane z pozyskaniem finansowania (prowinzje, gwarancje, poręczenia)	217	229	100	129
Inne koszty finansowe	27	-	19	-
Koszty finansowe z działalności kontynuowanej	6 871	5 380	3 875	2 307
Dyskonto kaucji	23	-	23	-
Różnice kursowe	28	458	27	167
Koszty finansowe z działalności zaniechanej	51	458	50	167

*Dane niepodlegające przeglądowi

6.27 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Wyliczenie wysokości zysku na jedną akcję Archicom S.A. zaprezentowano poniżej:

Zysk na jedną akcję

	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022 dane prze- kształcone*	1.04- 30.06.2023*	1.04.- 30.06.2022 dane prze- kształcone*
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	25 670 343	25 670 343	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	25 670 343	25 670 343
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	51 577	37 216	35 569	5 714
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,01	1,45	1,39	0,22
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,01	1,45	1,39	0,22
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	4 018	12 955	2 789	3 008
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,16	0,50	0,11	0,12
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,16	0,50	0,11	0,12
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	55 595	50 171	38 358	8 722
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,17	1,95	1,49	0,34
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,17	1,95	1,49	0,34

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

Dywidenda z zysku za 2022 rok

W dniu 23 czerwca 2023 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło, zgodnie z rekomendacją Zarządu i po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, przeznaczyć zysk netto Spółki za rok obrotowy 2022 w wysokości 56.139.440,94 zł wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2022 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.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom SA ustaliło jako dzień dywidendy 14 lipca 2023 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy 28 lipca 2023 roku. Dywidenda została wypłacona.

Ponadto Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło, zgodnie z rekomendacją Zarządu i po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, przeznaczyć niepodzielony zysk netto za lata ubiegłe, wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2022, w łącznej wysokości 3.160.517,67 zł, w całości na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend i zaliczek na dywidendy.

6.28 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

	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022
Spadek (wzrost) stanu zapasów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(62 584)	4 765
Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego	4 736	4 885
Wpływ aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	1 416	934
Zmiana stanu zapasów wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	(56 432)	10 584

Zmiana stanu należności

	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022
Spadek (wzrost) stanu należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	130 727	(34 474)
Wpływ aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	200	(861)
Zmiana stanu należności z działalności inwestycyjnej	(58 821)	-
Zmiana stanu należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 845	569
Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(7 621)
Inne	(66)	-
Zmiana stanu należności wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	75 885	(42 387)

Zmiana stanu zobowiązań

	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022
Wzrost (spadek) stanu zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	115 240	39 225
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych	(7 267)	(34 421)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 749	3 840
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dywidend	(54 421)	(3 595)
Inne	1	(20)
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	58 302	5 029

Inne korekty

	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022
Koszty finansowe z tytułu aktualizacji wyceny leasingu	935	503
Inne	(136)	3
Inne korekty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	799	506

6.29 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.
- DKRA Echo sp. z o.o.
- 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., DKRA Echo sp. z o.o. i DKR Echo Invest S.A.
- oraz pozostałe spółki należące do grupy kapitałowej Echo Investment.

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 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- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 556	2 458
Razem	1 556	2 458

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- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022	1.04- 30.06.2023*	1.04- 30.06.2022*	30.06.2023	31.12.2022
Sprzedaż do / należności od:						
Echo Investment S.A.	60	2	60	-	37 457	37 369
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-	34	4
Pozostałych podmiotów powiązanych	880	-	880	-	896	50 925
Razem	940	2	940	-	38 387	88 298

*Dane niepodlegające przeglądowi

Należności od pozostałych podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2022 r. wynikały z zapałaconej zaliczki w kwocie 50.910,5 tys. zł w związku z zawarciem przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w Poznaniu. 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- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022	1.04- 30.06.2023*	1.04- 30.06.2022*	30.06.2023	31.12.2022
Zakup od / zobowiązania do:						
Echo Investment S.A.	5 790	4 900	3 052	2 758	4 338	5 427
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	-	-	-	-	28 631	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	2	-	2	183	183
Pozostałych podmiotów powiązanych	715	194	409	176	10 270	-
Razem	6 505	5 096	3 461	2 936	43 422	5 610

*Dane niepodlegające przeglądowi

Zobowiązania wobec DKR Echo Investment Sp. z o.o. oraz pozostałych podmiotów powiązanych na 30 czerwca 2023 o łącznej wartości 38.901 tys. zł są zobowiązaniami z tytułu dywidendy i zostały spłacone po dniu bilansowym, zgodnie z informacją w punkcie 6.27 sprawozdania.

6.30 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

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

Zestawienie umów gwarancji finansowych

	30.06.2023	31.12.2022
Poręczenia udzielone	12 281	14 318
Gwarancje udzielone	28 353	45 636
Gwarancje otrzymane	11 018	12 224

Gwarancje finansowe Grupy są głównie związane z transakcjami finansowymi – zabezpieczają kredyty bankowe zaciągnięte przez spółki celowe należące do Grupy, przeznaczone na realizację inwestycji nieruchomościowych a także emisję obligacji.

W dniu 9 czerwca 2022 roku przedstawiciele Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Krakowie przedstawili upoważnienie do przeprowadzenia kontroli podatkowej w zakresie przestrzegania przepisów ustawy z 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych dotyczące opodatkowania dochodów osiągniętych w 2019 roku. W dniu 31 sierpnia 2023 kontrola celno-skarbowa została zakończona. Zgodnie z przesłaną informacją nie stwierdzono nieprawidłowości.

6.31 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie przez Spółkę zależną Emitenta umowy na realizację budowy budynków mieszkalnych

W dniu 11 lipca Zarząd poinformował, że spółka Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o. zawarła ze spółką pod firmą OPEX S.A. Umowę, której przedmiotem jest wykonanie robót polegających na kompleksowej realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budowy budynków mieszkalnych L6a, L6b, L7 i L8 wraz z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną przy ulicy Chachaja we Wrocławiu w ramach osiedla mieszkaniowego o nazwie „Awipolis” etap 4 oraz „Awipolis” etap 4a.

Wynagrodzenie dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu ww. Umowy wynosi netto 73,31 mln PLN, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Podwyższenie kapitału zakładowego Archicom S.A. w drodze emisji nowych akcji

W dniu 27 lipca Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło podwyższyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty 256.703.430 zł do kwoty 484.960.430 zł, tj. o kwotę 228.257.000 zł, w drodze emisji 22.825.700 akcji zwykłych imiennych serii C1, C2, C3, C4, C5 w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej 10 zł każda oraz o łącznej wartości nominalnej 228.257.000 zł. Szczegóły zostały opisane w punkcie 6.19 sprawozdania.

Zmiana statutu oraz podwyższenie kapitału zakładowego Spółki zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego 17 sierpnia 2023 roku.

Powołanie osób nadzorujących Emitenta

W dniu 27 lipca Zarząd poinformował, że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło powołać Pana Bence Sass oraz Pana Petera Kocsis do składu Rady Nadzorczej Spółki w ramach wspólnej pięcioletniej kadencji z pozostałymi członkami Rady Nadzorczej.

Rezygnacja osoby nadzorującej

W dniu 28 lipca Zarząd poinformował, że Spółka otrzymała oświadczenie Pana Rafała Mazurczaka, podpisane z datą 27 lipca 2023 r., o jego rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki. W przestany oświadczeniu nie została podana przyczyna rezygnacji.

Przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Echo Investment S.A. na rzecz Spółki

W dniu 1 sierpnia Zarząd Archicom, poinformował, że Archicom zawarł z Echo Investment S.A.:

1. umowę objęcia 22.825.700 akcji zwykłych imiennych serii C1, C2, C3, C4, C5 w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej 10 zł każda oraz o łącznej wartości nominalnej 228.257.000 zł za cenę emisyjną w wysokości 36,34 złotych za każdą akcję w zamian za wkład niepieniężny w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej organizacyjnie, finansowo i funkcjonalnie wyodrębniony zespół składników materialnych i niematerialnych, obejmującej segment mieszkaniowy działalności Echo, nazwany organizacyjnie jako „Pion Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”, którego wartość, zgodnie z wyceną przygotowaną przez Grant Thornton Frąckowiak P.S.A. na dzień 31 marca 2023 r. wynosiła 829.487.384 złote, w drodze subskrypcji prywatnej oraz
2. umowę przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa na rzecz Spółki, obejmującej majątek i działalność segmentu mieszkaniowego Echo, wyodrębnionego organizacyjnie jako „Pion Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”.

Transakcja związana z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki w zamian za aport w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa na rzecz Spółki jest zgodna z interesem Spółki i jej akcjonariuszy niebędących podmiotami powiązanymi, w tym akcjonariuszy mniejszościowych. Dzięki transakcji, każda ze spółek będzie miała możliwość wyspecjalizowania się w swoim sektorze branży deweloperskiej, w celu maksymalizacji korzyści ekonomicznych wynikających z takiej specjalizacji. Wniesienie do Spółki aportu jest działaniem w interesie Spółki oraz przyczyni się do: istotnego zwiększenia zasobu terenów inwestycyjnych Spółki bez konieczności angażowania środków pieniężnych Spółki, poprawy pozycji konkurencyjnej Spółki, rozwoju jej potencjału ludzkiego oraz know-how, optymalizacji kosztów bieżącej działalności gospodarczej Spółki.

Zaoferowanie akcji w trybie subskrypcji prywatnej i pokrycie ich aportem umożliwi Spółce ekspansję geograficzną prowadzonej działalności oraz przyczyni się do powstania pozytywnych skutków ekonomicznych, wśród których należy w szczególności wymienić:

- istotne zwiększenie zasobu terenów inwestycyjnych pozostających do dyspozycji Spółki, bez jednoczesnego angażowania środków pieniężnych;
- istotne wzmocnienie sytuacji majątkowej Spółki, a w konsekwencji jej potencjału inwestycyjnego;
- poprawę pozycji konkurencyjnej Spółki poprzez wzrost skali działalności Spółki, dywersyfikację geograficzną tej działalności oraz poprawę kondycji finansowej i potencjału inwestycyjnego;
- rozwój potencjału ludzkiego i wymianę know-how;
- optymalizację kosztów stałych prowadzonej działalności w związku z powstaniem efektu skali.

Transakcja została zrealizowana na warunkach rynkowych z uwzględnieniem interesu Spółki oraz jej akcjonariuszy mniejszościowych.

Warunkowa umowa nabycia nieruchomości

16 sierpnia podmiot zależny od Jednostki dominującej, tj. spółka pod firmą Projekt Echo - 137 sp. z o.o. (spółka zależna od 1 sierpnia 2023, tj. od daty przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Echo Investment S.A. na rzecz Jednostki dominującej) dalej: Kupujący podpisał z podmiotem powiązanym Emitenta, Project Towarowa 22 sp. z o.o., dalej: Sprzedający, warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego jednej z trzech nieruchomości objętych umową przedwstępną zawartą między stronami w dniu 23 lutego 2022 roku dotyczącą nieruchomości położonej w rejonie ulicy Towarowej w Warszawie (dalej: Nieruchomość) w związku ze spełnieniem się warunków zawieszających określonych w umowie przedwstępnej.

Cena za Nieruchomość wynosi łącznie: 12.475 tys. EUR netto, powiększona o należny podatek VAT oraz 1.958 tys. zł, która w odpowiedniej części zostanie powiększona o należny podatek VAT. Na poczet ceny Kupujący dokonał w dniu 8 czerwca 2022 roku zapłaty zaliczki w kwocie 6.885 tys. EUR netto powiększonej o należny podatek VAT, a w dniu zawarcia Warunkowej Umowy Sprzedaży zaliczki w kwocie 5.590 tys. EUR netto powiększonej o należny podatek VAT. Kupujący dokonał także wpłaty zaliczki w kwocie odpowiadającej części ceny wyrażonej w PLN. Łączna suma zaliczek wpłaconych przez Kupującego odpowiada 100% Ceny za Nieruchomość.

Umowa warunkowa zawiera standardowe w tego typu transakcjach zapewnienia i oświadczenia stron, przewiduje mechanizm korekty ceny, jak również zasadniczo standardowe klauzule umowne dotyczące odpowiedzialności stron i zabezpieczeń. Postanowienia umowy warunkowej nie odbiegają w istotnym zakresie od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach.

Zawarcie umowy przenoszącej pod warunkiem nieskorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu wynikającego z art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na przedmiotowej Nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Zmiana stanu posiadania akcji Archicom S.A.

Spółka otrzymała zawiadomienia informujące o zmianie stanu posiadania akcji Spółki przez jej akcjonariuszy. Zmiany zostały szczegółowo opisane w punkcie 6.32 niniejszego sprawozdania.

Ogłoszenie o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

W dniu 29 sierpnia 2023 Zarząd Archicom poinformował o zwołaniu w dniu 25 września Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii D oraz akcji zwykłych imiennych serii E w trybie subskrypcji prywatnej, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do wszystkich akcji serii D i serii E, zmiany Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii D lub praw do akcji serii D oraz akcji serii E do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz dematerializacji akcji serii D lub praw do akcji serii D oraz akcji serii E oraz w celu podjęcia uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Archicom S.A. w ramach kapitału docelowego wraz z możliwością pozbawienia przez Zarząd prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej.

Nabycie nieruchomości w Warszawie

13 września 2023 r. podmiot zależny Jednostki dominującej, tj. spółka Archicom Warszawa sp. z o.o., jako kupujący oraz Ghelamco Postępu sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka wchodząca w skład grupy Ghelamco, jako sprzedający, zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie będącej w użytkowaniu wieczystym sprzedającego.

Na podstawie zawartej umowy, Archicom Warszawa sp. z o.o. nabyła nieruchomość sprzedającego w tym:

- prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 30, obręb ewidencyjny 1-08-13, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00181536/9, znajdującej się w Warszawie w rejonie ulicy Postępu, oraz
- prawo własności budynków biurowych oraz budowli wniesionych na tym gruncie, a także
- pozostałe prawa powiązane z nieruchomością, obejmujące między innymi prawa z umów najmu powierzchni znajdujących się na nieruchomości.

Postanowienia umowy nie odbiegają od postanowień stosowanych w tego typu transakcjach. Umowa zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności stron.

Wartość transakcji wyniosła 55.000 tys. zł, powiększona o VAT.

Zawarcie umowy jest zgodne z polityką inwestycyjną Jednostki dominującej i ma na celu rozwój działalności Grupy na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie. Nabycie wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości komercyjnych znajdujących się na tym gruncie nie wpływa w żaden sposób na plany Grupy zmierzające do ograniczania działalności w segmencie komercyjnym. Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej.

6.32 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.06.2023: 4,4503 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: 1.01-30.06.2023: 4,6130 PLN/EUR; 1.01-30.06.2022: 4,6427 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- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022*	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2022*
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	219 407	221 536	47 563	47 717
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	63 134	44 153	13 686	9 510
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	64 911	48 789	14 071	10 509
Zysk (strata) netto	55 595	50 171	12 052	10 806
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	55 595	50 171	12 052	10 806
Zysk na akcję (PLN / EUR)	2,17	1,95	0,47	0,42
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	2,17	1,95	0,47	0,42
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,6130	4,6427
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	137 911	13 019	29 896	2 804
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	57 235	(571)	12 407	(123)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(13 848)	22 116	(3 002)	4 764
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	181 298	34 564	39 302	7 445
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,6130	4,6427
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa	1 449 080	1 326 943	325 614	282 936
Zobowiązania długoterminowe	145 588	175 982	32 714	37 524
Zobowiązania krótkoterminowe	569 888	419 264	128 056	89 397
Kapitał własny	733 604	731 697	164 844	156 015
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	733 604	731 697	164 844	156 015
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,4503	4,6899

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

Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR – cd.

	1.04- 30.06.2023*	1.04.- 30.06.2022*	1.04- 30.06.2023*	1.04.- 30.06.2022*
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	136 257	71 755	29 873	15 487
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	44 120	3 559	9 641	775
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	44 877	7 477	9 809	1 619
Zysk (strata) netto	38 358	8 722	8 385	1 887
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	38 358	8 722	8 385	1 887
Zysk na akcję (PLN / EUR)	1,50	0,34	0,33	0,07
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	1,50	0,34	0,33	0,07

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

Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 30.06.2023

Akcjonariusze stan na 30.06.2023	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 3 podmioty zależne:	20 481 899	79,79%	26 689 401	83,72%
DKR Echo Investment sp. z o.o.	13 504 985	52,61%	17 598 873	55,21%
DKR Echo Invest S.A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
DKRA sp. z o.o.	2 132 964	8,31%	4 246 578	13,32%
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%

Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.12.2022

Akcjonariusze stan na 31.12.2022	Liczba akcji	Udział w kapita- le zakłado- wym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogól- nej liczbie gło- sów na WZ (%)
Echo Investment S.A., w tym:	18 348 937	71,48%	22 442 825	70,40%
bezpośrednio	2	0,00001%	2	0,00001%
pośrednio, poprzez 2 podmioty zależne:	18 348 935	71,48%	22 442 823	70,40%
DKR Echo Investment sp. z o.o.	13 504 985	52,61%	17 598 873	55,21%
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%
Aviva OFE Aviva Santander	3 637 000	14,17%	3 637 000	11,41%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	1 551 442	6,04%	1 551 442	4,87%
RAZEM:	25 670 343	100,0%	31 877 845	100,0%

Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Spółki, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. pierwszego półrocza 2023 roku nie wystąpiły transakcje sprzedaży lub przejęcia jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Zarząd Spółki dominującej nie publikował prognoz finansowych na rok 2023.

Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki na dzień zatwierdzenia raportu półrocznego 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.

Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na dzień zatwierdzenia raportu finansowego do publikacji

Akcjonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Echo Investment S.A., w tym:	43 307 601	89,30%	49 515 103	90,52%
bezpośrednio	22 825 702	47,07%	22 825 702	41,73%
pośrednio, poprzez 3 podmioty zależne:	20 481 899	42,23%	26 689 401	48,79%
DKR Echo Investment sp. z o.o.	13 504 985	27,85%	17 598 873	32,17%
DKR Echo Invest S.A.	4 853 950	10,01%	4 853 950	8,87%
DKRA Echo sp. z o.o.	2 122 964	4,38%	4 236 578	7,74%
Allianz Polska PTE	3 637 144	7,50%	3 637 144	6,65%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	1 551 298	3,20%	1 551 298	2,84%
RAZEM:	48 496 043	100,0%	54 703 545	100,0%

Od daty publikacji ostatniego raportu okresowego Emitent otrzymał następujące zawiadomienia od Akcjonariuszy dotyczących zmian w zakresie znaczących pakietów akcji:

- 21 sierpnia 2023 Powszechne Towarzystwo Emerytalne Allianz Polska S.A. zarządzające Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym (dalej: Allianz OFE), poinformowało Spółkę, iż w wyniku podwyższenia kapitału w spółce Archicom SA w dniu 17 sierpnia 2023 r. udział w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów Spółki na rachunku Allianz OFE wynosi poniżej 10%. Przed podwyższeniem kapitału zakładowego stan na rachunku Allianz OFE wynosił 3.637.144 akcji Spółki, stanowiących 14,17% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co dawało prawo do wykonywania 3.637.144 głosów stanowiących 11,41% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki. Po podwyższeniu kapitału zakładowego stan na rachunku Allianz OFE wynosi 3.637.144 akcji Spółki, stanowiących 7,50% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co dawało prawo do wykonywania 3.637.144 głosów stanowiących 6,65% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

- 23 sierpnia 2023 Spółka otrzymała zawiadomienia o zmianie stanu posiadania w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, przygotowane i przesłane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 2080 ze zm.) dalej "Zawiadomienia" od następujących podmiotów i osób:
 - DKR Echo Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, adres: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce;
 - DKRA Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, adres: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce;
 - DKR Echo Invest S.A. z siedzibą w Kielcach, adres: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce;
 - Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, adres: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce;
 - Lisala Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Litewska 1, 00-581 Warszawa;
 - WING INTERNATIONAL Zrt. z siedzibą w Budapeszcie, Węgry, adres: Máriássy utca 7, 1095 Budapeszt, Węgry;
 - WING IHC Zrt. z siedzibą w Budapeszcie, Węgry, adres: Máriássy utca 7, 1095 Budapeszt, Węgry;
 - WINGHOLDING Zrt. z siedzibą w Budapeszcie, Węgry, adres: Máriássy utca 7, 1095 Budapeszt, Węgry;
 - Dayton-Invest Kft. z siedzibą w Budapeszcie, Węgry, adres: Honvéd u. 20, 1055 Budapeszt, Węgry;
 - Pana Tibor Veres, adres do doręczeń: Honvéd u. 20, 1055 Budapeszt, Węgry,

łącznie dalej zwani jako "Zawiadamiający".

Zgodnie z treścią Zawiadomień, na skutek zarejestrowania w dniu 17 sierpnia 2023 roku przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmian statutu Spółki oraz podwyższenia kapitału zakładowego Archicom S.A. na podstawie Uchwały Nr 3/VII/2023 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 27 lipca 2023 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii C1, C2, C3, C4, C5 w ramach subskrypcji prywatnej, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji serii C1, C2, C3, C4, C5, zmiany Statutu Spółki oraz dematerializacji akcji serii C1, C2, C3, C4, C5, uległ zmianie stan posiadania Zawiadamiających w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. I tak:

- DKR Echo Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach przed podwyższeniem kapitału zakładowego posiadała łącznie 13.504.985 akcji, stanowiących około 52,61% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 17.598.873 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 55,21% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Aktualnie, tj. po podwyższeniu kapitału posiada łącznie 13.504.985 akcji, stanowiących około 27,85% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 17.598.873 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 32,17% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.
- DKRA Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach przed podwyższeniem kapitału zakładowego posiadała łącznie 2.122.964 akcji, stanowiących około 8,27% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 4.236.578 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 13,29% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Aktualnie, tj. po podwyższeniu kapitału posiada łącznie 2.122.964 akcji, stanowiących około 4,38% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 4.236.578 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 7,74% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki,
- DKR Echo Invest S.A. z siedzibą w Kielcach przed podwyższeniem kapitału zakładowego posiadała łącznie 4.853.950 akcji stanowiących około 18,91% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 4.853.950 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 15,23% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Aktualnie, tj. po podwyższeniu kapitału posiada 4.853.950 akcji stanowiących około 10,01% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 4.853.950 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 8,87% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.
- Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach przed podwyższeniem kapitału zakładowego posiadała:

- bezpośrednio w kapitale zakładowym Spółki 2 (dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii A o wartości nominalnej 10 zł każda, oraz o łącznej wartości nominalnej 20 zł, stanowiące około 0,00001% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 2 (dwóch) głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 0,00001% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki;
- pośrednio, tj. przez podmioty zależne, 20.481.899 akcji o wartości nominalnej 10 zł każda, oraz o łącznej wartości nominalnej 204.818.990 zł, stanowiących około 79,79% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 26.689.401 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 83,72% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Aktualnie, tj. po podwyższeniu kapitału Echo Investment S.A. posiada bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty kontrolowane przez Zawiadamiającego łącznie 43.307.601 akcji, stanowiących około 89,30% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 49.515.103 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 90,52% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Z czego:

- bezpośrednio 22.825.702 akcje, o wartości nominalnej 10 zł każda, oraz o łącznej wartości nominalnej 228.257.020 zł, stanowiące około 47,07% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 22.825.702 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 41,73% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Echo Investment S.A. posiada bezpośrednio:
 - 2 (dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii A o wartości nominalnej 10 zł każda, oraz o łącznej wartości nominalnej 20 zł, stanowiące około 0,000004% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 2 (dwóch) głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 0,000004% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki; oraz
 - 22.825.700 akcji zwykłych imiennych serii C1, C2, C3, C4, C5, o wartości nominalnej 10 zł każda, oraz o łącznej wartości nominalnej 228.257.000 zł, z czego: 3.892.568 zwykłych akcji imiennych serii C1, 4.671.081 zwykłych akcji imiennych serii C2, 5.605.298 zwykłych akcji imiennych serii C3, 6.726.357 zwykłych akcji imiennych serii C4; oraz 1.930.396 zwykłych akcji imiennych serii C5, stanowiących około 47,07% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 22.825.700 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 41,73% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki;
- pośrednio, tj. przez podmioty kontrolowane przez Echo Investment S.A. 20.481.899 akcji o wartości nominalnej 10 zł każda, oraz o łącznej wartości nominalnej 204.818.990 zł, stanowiących około 42,23% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 26.689.401 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 48,79% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

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	0,005%	2 500	0,005%
RAZEM:	2 500	0,005%	2 500	0,005%

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 30 czerwca 2023 roku i w 2023 roku nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.

Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Czynniki zostały szerzej opisane w punkcie 1.14 Sprawozdania Zarządu z działalności Archicom S.A. oraz Grupy Kapitałowej za I półrocze 2023.

6.33 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 podażowy 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.

Grupa 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 Jednostka dominująca 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 Grupy, przygotować się na sytuację kryzysową oraz dostosować bieżące działania.

Ryzyko realizacji inwestycji deweloperskich

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatkowe 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 wielkość założoną w budżecie (np. w związku z niekorzystnymi warunkami pogodowymi, znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców, wzrostem kosztów finansowania działalności, niefortunnymi wypadkami, nieprzewidywanymi trudnościami technicznymi itp.) oraz brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na użytkowanie budynków. Wystąpienie któregoś 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 rękojmi. 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 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.

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.

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

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. W Grupie przeprowadzana jest 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

Pomimo zabezpieczenia gruntów w Warszawie i Poznaniu zdecydowana większość przychodów ze sprzedaży realizowana w okresie objętym sprawozdaniem pochodziła z transakcji realizowanych na rynku wrocławskim. W związku z powyższym generowane przez Grupę przychody i zyski, w istotnym stopniu uzależnione były od sytuacji panującej na wrocławskim rynku mieszkaniowym.

Działania Spółki: Jak opisano w szczegółach w punkcie 6.31 sprawozdania, z dniem 1 sierpnia 2023 Grupa nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa („ZCP”) w formie pionu biznesu mieszkaniowego od większościowego udziałowca Echo Investment S.A., którego najważniejszym składnikiem są projekty deweloperskie realizowane przez podmioty wchodzące w skład nabywanej ZCP. Rozproszenie geograficzne nabytych projektów w istotny sposób ogranicza dotychczasowe ryzyko koncentracji wynikające z aktywności Grupy głównie na rynku Wrocławskim.

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 wprowadziła 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 bezzwrotny Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („DFG”). 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 w początkowym okresie obowiązywania nowych przepisów

Kolejnym czynnikiem ryzyka prawnego są potencjalne zmiany przepisów w zakresie:

- prowadzenia robót budowlanych,
- wymaganych parametrów technicznych obiektów,
- postępowań administracyjnych związanych z prowadzeniem projektów deweloperskich,
- 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 opóźniania 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 zewnętrznych specjalistów branżowych.

Ryzyko cenowe

Czynniki ekonomiczne w skali mikro jak i makro, podobnie jak i struktura kosztów realizacji inwestycji mają wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości mieszkaniowych. 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 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 : obligacje, środki własne, kredyty. 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.

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.

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 Spółki: Echo Investment S.A., DKR Echo Investment sp. z o.o., DKRA Echo sp. z o.o. oraz DKR Echo Invest S.A. posiadają kontrolny pakiet akcji w kapitale zakładowym Emitenta, dający 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 dokładając 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, występują 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.

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 City 2

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 jest sprzedaż budynku biurowego i dalsze zaniechanie działalności komercyjnej. Nie można jednak 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, wynik finansowy Grupy.

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.

7. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowany raport półroczny sporządzony za okres od 1 stycznia 2023 do 30 czerwca 2023 (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 13 września 2023 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
13.09.2023	Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu	
13.09.2023	Agata Skowrońska-Domańska	Członek Zarządu	
13.09.2023	Dawid Wrona	Członek Zarządu	
13.09.2023	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