

Sprawozdanie Zarządu z działalności

ARCHICOM S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ
ARCHICOM S.A. ZA I PÓŁROCZE 2022 ROKU



2022

Spis treści

1.1	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom.....	3
1.2	Strategia Grupy Archicom.....	4
1.3	Model biznesowy.....	4
1.4	Struktura i opis akcji Archicom.....	5
1.5	Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące	6
1.6	Informacje o Grupie Kapitałowej.....	6
1.7	Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2022 r.	10
1.8	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	11
1.9	Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom	13
1.10	Segmenty Grupy Archicom	15
1.11	Portfel nieruchomości.....	23
1.12	Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2022 roku – zakupy nieruchomości .	26
1.13	Czynniki i zdarzenia mające największy wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2022 roku	26
1.14	Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	27
1.15	Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom S.A.....	28
1.16	Informacje o dywidendzie	36
1.17	Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej.....	36
1.18	Zobowiązania pozabilansowe	38
1.19	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej.....	39
1.20	Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa.....	40
1.21	Umowy z firmą audytorską	41
1.22	Oświadczenie Zarządu	43

1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom

Archicom S.A. jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom. 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.

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 mieści się przy ul. Gen. R. Traugutta 45 we Wrocławiu, 50-416 Wrocław. Jest to jednocześnie podstawowe miejsce prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

Jednostką dominującą wobec Archicom S.A. jest DKR Echo Investment sp. z o.o., a jednostką dominującą najwyższego szczebla grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres.

Zarząd Archicom S.A.

Skład Zarządu Emitenta na dzień bilansowy [30/06/2022] i na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych:



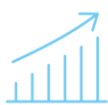
Rada Nadzorcza Archicom S.A.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta na dzień bilansowy [30/06/2022] i na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych:

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

1.2 Strategia Grupy Archicom

Strategia Grupy Archicom od 2022 r. zakłada:



Dalszy systematyczny wzrost skali działalności Grupy Kapitałowej Archicom na rynku nieruchomości w obszarze rynku mieszkaniowego;



Maksymalizację stopy zwrotu z kapitału własnego dla Akcjonariuszy przy zachowaniu mocnego bilansu i płynności;



Utrzymanie atrakcyjnej polityki dywidendowej Spółki, przy zachowaniu środków na finansowanie rozwoju biznesu;



Działania w obszarach ESG.

1.3 Model biznesowy

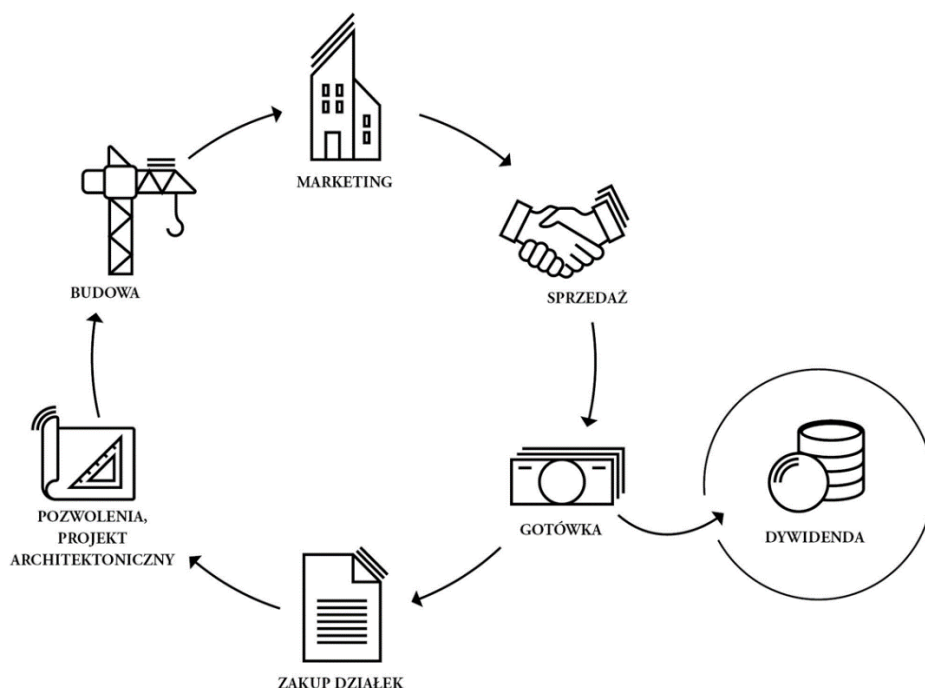
Model biznesowy Grupy polega na samodzielnym pozyskiwaniu gruntów, opracowaniu koncepcji projektów, realizacji inwestycji w ramach własnych struktur generalnego wykonawstwa lub przez zewnętrznych generalnych wykonawców.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

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

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

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



1.4 Struktura i opis akcji Archicom

Na 30 czerwca 2022 r. oraz na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego do publikacji kapitał zakładowy Spółki Archicom S.A. wyniósł 256.703.430,00 zł i dzielił się na 25.670.343 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym:

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

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

Zarząd Spółki 26.07.2022 r. otrzymał powiadomienia o ustanowieniu zastawów na akcjach Spółki złożone w trybie art. 19 ust. 1 rozporządzenia MAR przez osoby blisko związane z osobami pełniącymi obowiązki zarządcze w Spółce. Szczegóły dotyczące zastawów opisano szczegółowo w punkcie 1.8 Sprawozdania Zarządu.

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 półrocznego do publikacji.

Posiadacz akcji stan na 14.09.2022	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Echo Investment S.A., w tym:	16 945 489	66,01%	21 039 377	66,00%
bezpośrednio	2	0,00001%	2	0,00001%
pośrednio, poprzez:	16 945 487	66,01%	21 039 375	66,00%
DKR Echo Investment sp. z o.o., w tym:	12 101 537	47,14%	16 195 425	50,80%
seria: A	8 007 649	31,19%	8 007 649	25,12%
seria: B1	4 093 888	15,95%	8 187 776	25,68%
DKR Echo Invest S.A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
DKRA sp. z o.o., w tym:	2 132 964	8,31%	4 246 578	13,32%
seria: A	19 350	0,08%	19 350	0,06%
seria: B1	2 113 614	8,23%	4 227 228	13,26%
Aviva OFE Aviva Santander	3 637 000	14,17%	3 637 000	11,41%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	2 954 890	11,51%	2 954 890	9,27%
RAZEM:	25 670 343	100,0%	31 877 845	100,0%

Od daty publikacji ostatniego raportu okresowego Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień od Akcjonariuszy dotyczących zmian w zakresie znaczących pakietów akcji.

Akcjonariusze Spółki w osobach Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o. 23 sierpnia 2022 r. ogłosili dobrowolne wezwanie do sprzedaży 8.724.854 akcji Archicom S.A. uprawniających łącznie do 10.838.468 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Szczegóły dotyczące wezwania opisano w punkcie 1.8 Sprawozdania Zarządu.

1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

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

Nazwisko Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Tomasz Sujak Członek Zarządu	46 000	0,18%	46 000	0,14%
Konrad Płochocki II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	2 500	0,01%	2 500	0,01%
RAZEM	48 500	0,19%	48 500	0,15%

Według najlepszej wiedzy Spółki stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące 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 2022 roku i w 2022 roku nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.

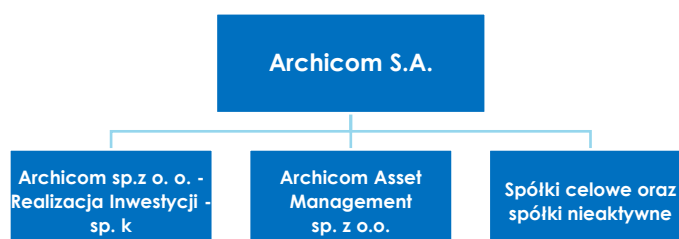
1.6 Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na 30 czerwca 2022 roku wchodziły m.in. spółki operacyjne:

- Archicom sp. z o. o. – Realizacja Inwestycji - sp. k. – generalne wykonawstwo i obsługa posprzedażowa;
- Archicom Asset Management sp. z o.o. – księgowość, finanse, obsługa prawna, IT, administracja, kadry.

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

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



W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 30 czerwca 2022 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: 2.895.050 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 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000763144	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722286	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom Consulting sp. z o.o. (13,79%).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 77.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom Consulting sp. z o.o. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 1.067.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o. (35,52%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (0,10%).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Alfona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (100%).
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Wrocław sp. z o.o. w organizacji	Wrocław		100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Łódź sp. z o.o. w organizacji	Wrocław		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 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. w strukturze Grupy Archicom nie doszło do zmian, które skutkowałyby połączeniem jednostek, uzyskaniem lub utratą kontroli nad jednostkami zależnymi, podziałem, restrukturyzacją lub zaniechaniem działalności.

1.7 Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2022 r.

Zawarcie umowy współpracy strategicznej z Echo Investment

Archicom S.A. zawarła 20 stycznia 2022 roku umowę o współpracy strategicznej z głównym akcjonariuszem, spółką Echo Investment S.A. Celem współpracy strategicznej są między innymi usprawnienie działalności gospodarczej prowadzonej w grupie kapitałowej Archicom i Echo Investment, maksymalizacja wykorzystania możliwości dostępnych na rynku, by wzmocnić pozycję rynkową obu stron oraz uniknięcie sytuacji, które mogą prowadzić do potencjalnych konfliktów interesów.

Zgodnie z postanowieniami umowy, Archicom zamierza skoncentrować się jedynie na działalności na rynku projektów mieszkaniowych, przy czym z możliwością rozszerzenia tej działalności poza Wrocław na inne wybrane miasta w Polsce. Echo Investment natomiast nie będzie realizować nowych projektów mieszkaniowych na terenie Wrocławia, z wyjątkiem projektów realizowanych w przyszłości we współpracy z Grupą Archicom. Ponadto na podstawie umowy, Echo Investment będzie świadczyło na rzecz Archicom i jego grupy kapitałowej usługi konsultingowe i doradcze oraz inne usługi strategiczne. Udzieli również wsparcia przy komercjalizacji i sprzedaży realizowanego przez Archicom projektu biurowego City 2 we Wrocławiu oraz przy komercjalizacji innych projektów o różnym charakterze, w tym historycznego budynku stanowiącego część projektu Kępa Mieszkańska we Wrocławiu.

Podwyższenie maksymalnej wartości programu emisji obligacji oraz emisja obligacji

Archicom S.A. zawarł 4 lutego 2022 roku z mBankiem S.A. aneks do umowy programowej z 17 czerwca 2016 roku. Zgodnie z nim, program emisji obligacji Archicom został podwyższony z 250 mln zł do 350 mln zł łącznej maksymalnej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Obligacje emitowane w ramach tego programu będą proponowane do nabycia w sposób, który nie będzie wymagał sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego. Następnie, 16 marca 2022 roku Archicom S.A. wyemitował obligacje kuponowe serii M6/2022 na łączną kwotę 110 mln PLN. Są to dwuletnie, niezabezpieczone obligacje o wartości nominalnej 1 tys. zł każda. Mają zmienne oprocentowanie oparte o WIBOR 3M, powiększone o marżę odsetkową. Wypłata odsetek będzie następować w okresach trzymiesięcznych.

Wykup obligacji

W dniu 7 lutego 2022 roku Archicom S.A. dokonał terminowego wykupu wszystkich pozostających w obiegu obligacji serii M5/2022 o wartości 78.500 tys. zł.

Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnej City2 do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

W związku z zaawansowaniem procesu poszukiwania nabywcy i planowanym zbyciem w ciągu najbliższego roku nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynek City 2), dokonano reklasyfikacji tej nieruchomości do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Wraz z reklasyfikacją nieruchomości dokonano adekwatnej zmiany prezentacji innych aktywów, które w momencie sprzedaży budynku City 2 zostaną rozliczone w wynik okresu. Jednocześnie dokonano zmiany prezentacji kredytu finansującego budynek City 2 i ujęto go w odrębnej pozycji bilansu „Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży”. Szczegóły zostały przedstawione w notcie 6.20 Skonolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Uchwała ZWZA Emitenta w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2021

23 czerwca 2022 r. Zarząd Spółki Archicom S.A. przekazał do publicznej wiadomości treść podjętej uchwały w sprawie podziału zysku netto Emitenta za rok obrotowy 2021. Szczegóły treści uchwały zostały opisane w pkt. 1.16 niniejszego Sprawozdania.

Przedwstępna umowa nabycia nieruchomości w Poznaniu

24 czerwca 2022 r. podmiot zależny Spółki, tj. spółka pod firmą Archicom Poznań sp. z o.o. podpisała z Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. – SKA przedwstępną umowę zakupu nieruchomości położonej w Poznaniu w rejonie ul. Klemensa Janickiego. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowej wynosi około 10.818,67 mkw.

Cena netto za nieruchomość wyniesie łącznie 50.910.500,00 złotych netto, powiększone o podatek VAT. Zawarcie umowy przyrzeczonej powinno nastąpić nie później niż do 31 grudnia 2023 r., po spełnieniu się warunków zastrzeżonych w umowie przedwstępnej. Na poczet zapłaty ceny kupujący dokonał zapłaty zaliczki w wysokości 100% ceny. Środki na zapłatę zaliczki pochodziły z otrzymanej od Archicom S.A. pożyczki na ten cel. Umowa pożyczki zawiera postanowienia, które nie odbiegają od postanowień stosowanych w tego typu transakcjach.

Na nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z około 500 mieszkaniami oraz usługami.

1.8 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Wykup obligacji

W dniu 13 lipca 2022 roku Archicom S.A. dokonał terminowego wykupu obligacji serii M3/2018 o wartości 50.000 tys. zł.

Informacja o transakcjach wykonywanych przez osoby pełniące obowiązki zarządcze

26 lipca 2022 Archicom S.A. otrzymał od akcjonariuszy tj. spółki DKR Echo Invest S.A. i DKR Echo Investment Sp. z o.o. powiadomienia o ustanowieniu zastawów na akcjach Spółki na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A..

Zastawy dotyczą:

1) Zastaw finansowy i rejestrowy na 4.843.950 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela, kod ISIN PLARHCM00016, o wartości nominalnej 10 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 48.439.500 PLN, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych, które należą do DKR Echo Invest S.A. (dalej Zastawca 1),

2) Zastaw finansowy i rejestrowy na:

(a) 8.007.649 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela, kod ISIN PLARHCM00016, o wartości nominalnej 10 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 80.076.490 PLN, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych,

(b) 4.093.888 zdematerializowanych akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu, kod ISIN PLARHCM00081, o wartości nominalnej 10 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 40.938.880 PLN, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych, które należą do DKR Echo Investment Sp. z o.o. (dalej Zastawca 2).

Zgodnie z postanowieniami zawartych 22 lipca 2022 r. umów o ustanowienie zastawów rejestrowego i finansowego na Akcjach Zastawcy 1 i Akcjach Zastawcy 2 oraz wniosku Zastawcy 1 i Zastawcy 2 o podjęcie uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na wykonywanie prawa głosu z Akcji Zastawcy 1 i Akcji Zastawcy 2 przez Zastawnika, Zarząd Archicom S.A. wyraził zgodę na wykonywanie prawa głosu przez Zastawnika z Akcji Zastawcy 1 i z Akcji Zastawcy 2 po wystąpieniu przypadku naruszenia i otrzymaniu przez Spółkę kopii zawiadomienia Zastawnika o zamiarze wykonywania przezeń przysługujących mu na podstawie Umowy Zastawu praw, oraz przez okres jego trwania oraz na warunkach i zasadach zgodnie z umową zastawu.

Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Archicom S.A. ogłoszone przez Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o.

23 sierpnia 2022 r. akcjonariusze Archicom S.A. tj. Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o. ogłosili dobrowolne wezwanie do sprzedaży 8.724.854 akcji Archicom S.A. uprawniających łącznie do 10.838.468 głosów na Walnym Zgromadzeniu, to znaczy:

a) 6.611.240 akcji zwykłych na okaziciela serii A, z których jedna taka akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 6.611.240 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 20,74% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz ok. 25,75% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, notowanych i wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”), zdematerializowanych i zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) pod kodem ISIN: PLARHCM00016 („Akcje Zwykłe”); oraz

b) 2.113.614 akcji imiennych serii B1, z których jedna taka akcja uprawnia do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 4.227.228 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 13,26% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz ok. 8,23% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, zdematerializowanych i zarejestrowanych w KDPW pod kodem ISIN: PLARHCM00081 („Akcje Imienne”);

Zgodnie z treścią wezwania, Echo Investment zamierza powiększyć swój większościowy udział w Spółce, by kontynuować dotychczasowy kierunek rozwoju Spółki i zwiększyć skalę jej działalności, jak również kontynuować uruchamianie nowych projektów mieszkaniowych mających na celu zwiększenie wartości Spółki i zwiększenie jej konkurencyjności na rynku nieruchomości, rozwijając współpracę strategiczną w segmencie mieszkaniowym w zakresie nabywania gruntów, projektowania, zarządzania procesem budowy i sprzedażą, a także w obszarze funkcji wsparcia takich jak IT, księgowość czy zarządzanie zasobami ludzkimi, w szczególności poprzez wykorzystanie synergii kosztowych, a także dzięki wdrożeniu sprawdzonych rozwiązań biznesowych oraz rozwijaniu wymiany know-how i wzrostu kompetencji kadry menadżerskiej i pracowniczej.

Ponadto, Wzywający wskazują, że w najbliższej przyszłości nie planują wycofywać akcji Spółki z obrotu na GPW.

Zapisy rozpoczęły się 24 sierpnia i zakończą się 22 września 2022 r.

Publikacja Stanowiska Zarządu Archicom S.A. dot. dobrowolnego wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Archicom S.A.

Zarząd spółki Archicom S.A., działając w wypełnieniu obowiązku nałożonego art. 80 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych, raportem bieżącym z 31 sierpnia 2022 przedstawił stanowisko do dobrowolnego wezwania ogłoszonego 23 sierpnia 2022 r. przez Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment sp. z o.o. do zapisywania się na sprzedaż 8.724.854 akcji Spółki, stanowiących wszystkie pozostałe (nieposiadane przez Wzywających pośrednio lub bezpośrednio) akcje Spółki.

Zarząd na potrzeby niniejszego stanowiska zlecił podmiotowi zewnętrznemu, firmie Grant Thornton sporządzenie niezależnej opinii o wartości spółki Archicom na potrzeby ustalenia wartości godziwej akcji Spółki.

W oparciu o wnioski zawarte w treści opinii, Zarząd stwierdza, że cena akcji proponowana w wezwaniu w wysokości 18,30 zł za jedną akcję znajduje się w dolnym przedziale wartości godziwej akcji Spółki.

Pełna treść Stanowiska Zarządu wraz z Opinią firmy Grant Thornton została przedstawiona w raporcie bieżącym Nr 20/2022 opublikowanym w dniu 31 sierpnia 2022 r.

1.9 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom

Rynek mieszkaniowy w Polsce i we Wrocławiu

I połowa 2022 r. przyniosła spadek sprzedaży mieszkań na pierwotnym rynku. Spadek popytu efektywnego wywołany był szeregiem czynników, wśród których do najważniejszych należała restrykcyjna polityka Rady Polityki Pieniężnej oraz Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego w zakresie podnoszenia stóp procentowych i sposobu kalkulacji zdolności kredytowej, która od 1 kwietnia br. zakłada uwzględnianie wyższego buforu na podwyżki stóp procentowych do 5 pp. Popyt hamowały również rosnące ceny nieruchomości oraz pojawiające się alternatywy inwestycyjne w postaci wysokooprocentowanych obligacji skarbowych o terminie zapadalności rok bądź dwa lata.

Ważnym czynnikiem wpływającym w szczególności na zwiększenie podaży w II kwartale na rynku był czynnik o charakterze regulacyjnym, a mianowicie wejście w życie ustawy o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. W kolejnych miesiącach nie należy więc oczekiwać kontynuacji trendu gwałtownego wzrostu podaży, a wprowadzone w czerwcu inwestycje częściowo nie będą stanowiły w najbliższych tygodniach/miesiącach rzeczywistej podaży. Według JLL, liczba mieszkań w ofercie na koniec czerwca 2022 r. wyniosła 51 tys., lecz realnie - biorąc pod uwagę te, które można było kupić w lipcu 2022 r. - wyniosła 43,2 tys.

Według JLL, liczba mieszkań sprzedanych w I połowie 2022 r. na sześciu największych rynkach w Polsce wyniosła 19,6 tys. co stanowi spadek w porównaniu z I półroczem 2021 o 49,7%. W samym drugim kwartale 2022 w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, zaobserwowano spadek na poziomie 53%, przy czym należy pamiętać, że rok 2021 był rekordowy pod kątem osiągniętych wyników przez deweloperów. Mówimy więc o porównywaniu analogicznych okresów w najlepszym i najgorszym rynkowo roku w ostatniej dekadzie.

Jak podaje JLL średnie ceny lokali, które znalazły się w ofercie na koniec czerwca 2022 r. najbardziej wzrosły w ciągu trzech ostatnich miesięcy we Wrocławiu (8,7%) gdzie w poprzednim kwartale wzrostu cen prawie nie było. Spowodowane było to w głównej mierze wprowadzeniem inwestycji o standardzie premium i apartamentowym, w prestiżowych lokalizacjach, z cenami znacznie odbiegającymi od średniej ceny rynkowej z I kwartału 2022 r.

Oferta mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu systematycznie rośnie począwszy od IV kwartału 2021 r. W I połowie 2022 r. zwiększyła się o 52% w stosunku do poprzedniego półrocza (zmiana o 2196 jednostek). Skutkiem tego podaż w stolicy Dolnego Śląska na koniec II kwartału 2022 r. wyniosła 6,4 tys. lokali mieszkalnych, z czego jedynie 358 sztuk stanowiło mieszkania gotowe do odbioru (Emmerson).

Osiągnięcia Archicom w segmencie mieszkań na sprzedaż

Archicom pod koniec 1H 2022 r. zajmował pierwsze miejsce w rankingu największych deweloperów we Wrocławiu pod względem podaży, z udziałem w ofercie wynoszącym 14,8% (Emmerson). Wyniki sprzedaży Archicom w 1H 2022 r. zagwarantowały spółce również pierwsze miejsce we Wrocławiu, z udziałem wynoszącym 17,3% rynku. Strategią Grupy Archicom jest utrzymanie przewagi konkurencyjnej zarówno pod względem podaży jak i popytu.

W I półroczu 2022 r. Archicom zawarł we Wrocławiu 532 przedwstępne umowy sprzedaży lokali i umowy deweloperskie, w porównaniu do 813 umów zawartych w I półroczu 2021 r. Liczba lokali przekazanych klientom, również w aglomeracji wrocławskiej, w tym czasie wyniosła 382, w porównaniu do 477 lokali przekazanych w I półroczu 2021 r.

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa rozpoczęła się w 2022 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowana data zakończenia
Nowa Kępa Mieszczańska KM4, Wrocław ul. Mieszczańska	8 700	185	I kw. 2024
Browary Wrocławskie BP5-6, Wrocław ul. Jedności Narodowej	9 300	178	IV kw. 2023
Razem	18 000	363	

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa zakończyła się w 2022 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Data zakończenia
Olimpia Port M34, M35 / ul. Ameriga Vespucciego	2800	56	II KW. 2022
Razem	2800	56	

Największym zagrożeniem rynku mieszkaniowego, prócz czynników zewnętrznych, jest obecnie ograniczona podaż gruntów. Przewagą konkurencyjną Archicomu jest w tym zakresie stale dostosowywany do aktualnego otoczenia rynkowego harmonogram realizacji przedsięwzięć oraz utrzymywanie atrakcyjnego banku gruntów, o zróżnicowanym charakterze, zabezpieczający w przyszłości budowę łącznie ponad 2.560 lokali we Wrocławiu, 143 w Krakowie oraz 257 w Warszawie i 497 w Poznaniu (grunty w Warszawie i Poznaniu są obecnie zabezpieczone przedwstępными umowami zakupu nieruchomości).

W dobie możliwych zmian w przepisach prawnych Archicom uważnie monitoruje działania rządu i stara się prognozować prawdopodobne scenariusze przygotowując jednocześnie strategię działania dopasowaną do tych zmian. Spółka jest przygotowana do wdrożenia zmian jakie wynikają z wejścia w życie nowelizacji tzw. ustawy deweloperskiej.

Zestawienie lokali sprzedanych przedwstępными umowami w I półroczu 2022 r. przedstawia poniższa tabela.

Inwestycja	1H 2022
Akcyjowy Zakątek	2
Awipolis	80
Browary Wrocławskie	119
Cztery Pory Roku	13
Olimpia Port	134
Planty Racławickie	85
Sady nad Zieloną	28
Słoneczne Stabłowice	9
Kępa Mieszczańska	62
Mieszkania i lokale usługowe	532

1.10 Segmenty Grupy Archicom

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

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

Grupa prowadziła działalność na terenie Polski i 100% przychodów we wszystkich Segmentach działalności generowanych jest w Polsce. Grupa nie posiada jednostek działających poza granicami kraju. Przychody nie są uzależnione od jednego odbiorcy – Grupa posiada wielu rozproszonych odbiorców.

W związku z planowanym zbyciem nieruchomości inwestycyjnej City2, o którym mowa w punkcie 1.7 niniejszego sprawozdania, Zarząd będzie analizować możliwe zmiany segmentów operacyjnych w kolejnych okresach sprawozdawczych a ich ostateczne wprowadzenie będzie uzgodnione z głównym akcjonariuszem.

Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 30.06.2022

AKTYWA	Segment mieszkaniowy (tys. zł)	Segment komercyjny (tys. zł)	RAZEM (tys. zł)
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	165	-	165
Wartości niematerialne	1 510	-	1 510
Rzeczowe aktywa trwałe	9 830	2 094	11 924
Nieruchomości inwestycyjne	-	11 770	11 770
Należności długoterminowe	631	-	631
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	28 658	8 342	37 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 923	641	19 564
Aktywa trwałe razem	59 717	22 847	82 564
Aktywa obrotowe			
Zapasy	634 770	-	634 770
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	177 662	18 763	196 425
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 665	-	3 665
Należności z tytułu pozostałych podatków	20 642	659	21 301
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	17 218	87	17 305
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	276 334	22 659	298 993
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	138 657	138 657
Aktywa obrotowe razem	1 130 291	180 825	1 311 116
Aktywa razem	1 190 008	203 672	1 393 680

PASYWA	Segment mieszkaniowy (tys. zł)	Segment komercyjny (tys. zł)	RAZEM (tys. zł)
Kapitał własny			
Kapitał własny	532 856	166 777	699 633
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	110 000	-	110 000
Zobowiązania z tytułu leasingu	17 354	4 362	21 716
Pozostałe zobowiązania	15 475	23	15 498
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 689	5 789	16 478
Pozostałe rezerwy długoterminowe	6 100	721	6 821
Zobowiązania długoterminowe	159 618	10 895	170 513
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	303 904	-	303 904
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	59 629	880	60 509
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 083	16	1 099
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	1 328	238	1 566
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	21 130	21 130
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe	114 031	-	114 031
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 903	827	3 730
Rezerwy krótkoterminowe	14 656	2 909	17 565
Zobowiązania krótkoterminowe	497 534	26 000	523 534
Zobowiązania razem	657 152	36 895	694 047
Pasywa razem	1 190 008	203 672	1 393 680

Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.12.2021

AKTYWA	Segment mieszkaniowy (tys. zł)	Segment ko- mercyjny (tys. zł)	RAZEM (tys. zł)
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	165	-	165
Wartości niematerialne	1 446	-	1 446
Rzeczowe aktywa trwałe	10 225	2 085	12 310
Nieruchomości inwestycyjne	-	126 353	126 353
Należności długoterminowe	43 357	23 685	67 042
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	28 934	8 421	37 355
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 619	3 382	29 001
Aktywa trwałe razem	109 746	163 926	273 672
Aktywa obrotowe			
Zapasy	639 535	-	639 535
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	90 179	1 885	92 064
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 069	27	3 096
Należności z tytułu pozostałych podatków	22 211	3 135	25 346
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	16 005	-	16 005
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	247 814	16 332	264 146
Aktywa obrotowe razem	1 018 813	21 379	1 040 192
Aktywa razem	1 128 559	185 305	1 313 864

PASYWA	Segment mieszkaniowy (tys. zł)	Segment komercyjny (tys. zł)	RAZEM (tys. zł)
Kapitał własny			
Kapitał własny	505 329	147 728	653 057
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	60 598	20 307	80 905
Zobowiązania z tytułu leasingu	17 532	4 299	21 831
Pozostałe zobowiązania	20 710	27	20 737
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 757	6 309	19 066
Pozostałe rezerwy długoterminowe	5 694	554	6 248
Zobowiązania długoterminowe	117 291	31 496	148 787
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	282 671	-	282 671
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	62 675	1 824	64 499
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 939	-	4 939
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	4 926	-	4 926
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	129 836	618	130 454
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 358	638	2 996
Rezerwy krótkoterminowe	18 534	3 001	21 535
Zobowiązania krótkoterminowe	505 939	6 081	512 020
Zobowiązania razem	623 230	37 577	660 807
Pasywa razem	1 128 559	185 305	1 313 864

Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 01.01.2022-30.06.2022

	Segment mieszkaniowy (tys. zł)	Segment komercyjny (tys. zł)	Działalność pozostała (tys. zł)	RAZEM (tys. zł)
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
Zmiana 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

Kwota amortyzacji przypisana do segmentu mieszkaniowego to 1 426 tys. zł, a do segmentu komercyjnego 2 tys. zł. Razem amortyzacja w I półroczu 2022 roku wynosiła 1 428 tys. zł.

Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 01.04.2022-30.06.2022

	Segment mieszkaniowy (tys. zł)	Segment komercyjny (tys. zł)	Działalność pozostała (tys. zł)	RAZEM (tys. zł)
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
Zmiana 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

Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 01.01.2021-30.06.2021

	Segment mieszkaniowy (tys. zł)	Segment komercyjny (tys. zł)	Działalność pozostała (tys. zł)	RAZEM (tys. zł)
Przychody ze sprzedaży	232 041	3 606	363	236 010
Przychody ze sprzedaży produktów	230 851	-	-	230 851
Przychody ze sprzedaży usług	1 181	3 606	363	5 150
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	9	-	-	9
Koszt własny sprzedaży	149 217	2 096	98	151 411
Koszt sprzedanych produktów	148 883	-	-	148 883
Koszt sprzedanych usług	326	2 096	98	2 520
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	8	-	-	8
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	82 824	1 510	265	84 599
Koszty sprzedaży	6 671	332	-	7 003
Koszty ogólnego zarządu	4 694	262	291	5 247
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	15 247	759	-	16 006
Pozostałe przychody operacyjne	1 766	1 547	-	3 313
Pozostałe koszty operacyjne	4 436	207	-	4 643
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	(4 211)	-	(4 211)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	(324)	(8)	-	(332)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	53 218	(2 722)	(26)	50 470
Przychody finansowe	2 108	185	-	2 293
Koszty finansowe	2 395	159	-	2 554
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	(152)	-	-	(152)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	52 779	(2 696)	(26)	50 057
Podatek dochodowy	18 799	(505)	(5)	18 289
Zysk (strata) netto z działalności	33 980	(2 191)	(21)	31 768

Kwota amortyzacji przypisana do segmentu mieszkaniowego to 1 384 tys. zł, a do segmentu komercyjnego 11 tys. zł. Razem amortyzacja w I półroczu 2021 roku wynosiła 1 395 tys. zł.

Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 01.04.2021-30.06.2021

	Segment mieszkaniowy (tys. zł)	Segment komercyjny (tys. zł)	Działalność pozostała (tys. zł)	RAZEM (tys. zł)
Przychody ze sprzedaży	136 503	1 194	200	137 897
Przychody ze sprzedaży produktów	136 229	-	-	136 229
Przychody ze sprzedaży usług	265	1 194	200	1 659
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	9	-	-	9
Koszt własny sprzedaży	85 708	850	17	86 575
Koszt sprzedanych produktów	85 645	-	-	85 645
Koszt sprzedanych usług	55	850	17	922
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	8	-	-	8
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	50 795	344	183	51 322
Koszty sprzedaży	3 741	140	-	3 881
Koszty ogólnego zarządu	3 145	154	190	3 489
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	4 871	81	-	4 952
Pozostałe przychody operacyjne	1 326	108	-	1 434
Pozostałe koszty operacyjne	2 430	-	-	2 430
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	(3 110)	-	(3 110)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	(324)	(8)	-	(332)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	37 610	(3 041)	(7)	34 562
Przychody finansowe	2 015	67	-	2 082
Koszty finansowe	630	4	-	634
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 995	(2 978)	(7)	36 010
Podatek dochodowy	15 719	(734)	(1)	14 984
Zysk (strata) netto z działalności	23 276	(2 244)	(6)	21 026

1.11 Portfel nieruchomości

Mieszkania

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

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

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

Zestawienie projektów w budowie

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Plano- wane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany bu- dżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończe- nie budowy
Wrocław								
Olimpia Port M34, M35 / ul. Ameriga Vespucciego	2 800	56	98%	27,5	17,0	98%	IV kw. 2020	II kw. 2022
Planty Raławickie R5, R6, R7 / ul. Raławicka	9 900	169	87%	96,1	56,1	95%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Sady nad Zieloną / ul. Bli- zanowicka	4 200	80	94%	35,3	26,1	95%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Awipolis L3, L4/ ul. Władysław Chachaja	9 400	178	88%	80,0	55,2	88%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Olimpia Port M36, M38 / ul. Ameriga Vespucciego	4 900	88	73%	49,5	29,4	74%	I kw. 2021	IV kw. 2022
Browary Wrocławskie BA2, BA3 / ul. Jedności Naro- dowej	13 800	239	48%	183,1	93,8	73%	I kw. 2021	II kw. 2023
Olimpia Port M24, M25, M26 / ul. Ameriga Ve- spucciego	10 700	181	40%	124,1	67,0	23%	III kw. 2021	III kw. 2023
Awipolis etap 3 / ul. Władysław Chachaja	6 600	121	46%	60,6	42,7	40%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Olimpia Port M37, M39 / ul. Ameriga Vespucciego	7 800	156	12%	87,1	58,9	43%	IV kw. 2021	II kw. 2023
Planty Raławickie R8 / ul. Wichrowa / Raławicka	5 500	94	55%	59,2	38,0	42%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Nowa Kępa Mieszkańska KM4 / ul. Mieszkańska	8 700	185	34%	118,8	78,6	38%	I kw. 2022	I kw. 2024
Browary Wrocławskie BP5- 6 / ul. Jedności Narodo- wej	9 300	178	29%	107,8	63,2	23%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Razem	93 600	1 725	54%	1 029,1	626,0	56%		

Zestawienie projektów w przygotowaniu

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Plano- wane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany bu- dżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończe- nie budowy
Wrocław								
Planty Raclawickie R9 / ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	171	2%	121,3	81,9	17%	III kw. 2022	II kw. 2024
Planty Raclawickie R10 / ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	-	67,9	44,2	14%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Nowa Kępa Mieszczajska KM5 / ul. Mieszczajska	2 000	20	-	25,2	23,1	21%	III kw. 2022	III kw. 2024
Nowa Kępa Mieszczajska KM6 / ul. Mieszczajska	7 200	163	-	110,6	78,2	24%	III kw. 2022	III kw. 2024
Gwarna / ul Gwarna	4 100	97	-	58,7	41,9	29%	III kw. 2023	II kw. 2025
Iwiny - Schuberta / ul. Schuberta	4 000	60	-	35,2	29,5	10%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Awipolis etap 4a / ul. Władysława Chachaja	10 000	186	-	109,1	79,0	11%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Awipolis etap 4b / ul. Władysława Chachaja	3 200	56	-	35,6	25,2	9%	III kw. 2023	II kw. 2025
Sady nad Zieloną 2 A1, C / ul. Blizanowicka	5 000	97	-	53,9	39,8	19%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 B / ul. Blizanowicka	6 300	123	-	68,6	51,2	16%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Czarneckiego -M / ul. Stefana Czarneckiego	3 600	71	-	48,9	35,2	19%	II kw. 2024	III kw. 2026
Czarneckiego - AH / ul. Stefana Czarneckiego	1 050	60	-	15,3	11,1	20%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Warszawa								
Projekt Mokotów / ul. Do- maniewska*	14 400	257	-	241,1	175,4	38%	II kw. 2023	I kw. 2025
Poznań								
Projekt Poznań I / ul. Janic- kiego*	13 000	245	-	140,4	108,0	23%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Projekt Poznań II / ul. Ja- nickiego*	13 800	252	-	149,3	114,9	23%	II kw. 2024	II kw. 2026
Razem	102 650	1 956	0%	1 281,1	938,6	23%		

* projekty w trakcie zakupu od grupy Echo Investment, zabezpieczone przedwstępными umowami zakupu nieruchomości; o zawarciu umów Grupa informowała raportami bieżącymi nr RB 16/2022 i RB 57/2021

Projekt biurowy

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

Projekty biurowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy
City Forum – City 2 ul. Traugutta 55, Wrocław	12 700	98%	2,4	96,0	88%*	49,5	II kw. 2020

*do poniesienia pozostały nakłady na fit-outy dla najemców

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

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

Bank ziemi

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Iwiny, Radomierzycka	65 700	29 300	działka pod mieszkania
Wrocław, Karkonoska	24 500	25 200	działka pod mieszkania
Wrocław, Góralska	9 500	18 000	działka pod mieszkania
Wrocław, Rychtańska	5 100	4 800	działka pod mieszkania
Kraków, Dąbrowskiego	3 400	4 100	działka pod mieszkania
Kraków, Duża Góra	3 900	4 700	działka pod mieszkania
Razem	112 100	86 100	

Pozostałe grunty Grupy Archicom

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]
Wrocław, Murowana	3 100
Gajków, Janowicka	7 250
Wrocław, Jagodno	3 500
Razem	13 850

1.12 Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2022 roku – zakupy nieruchomości

Grupa Archicom ma zabezpieczone umowami przedwstępnymi działki pozwalające wybudować blisko 54,8 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, w tym 42,5 tys. mkw. dotyczy gruntów w Warszawie i Poznaniu.

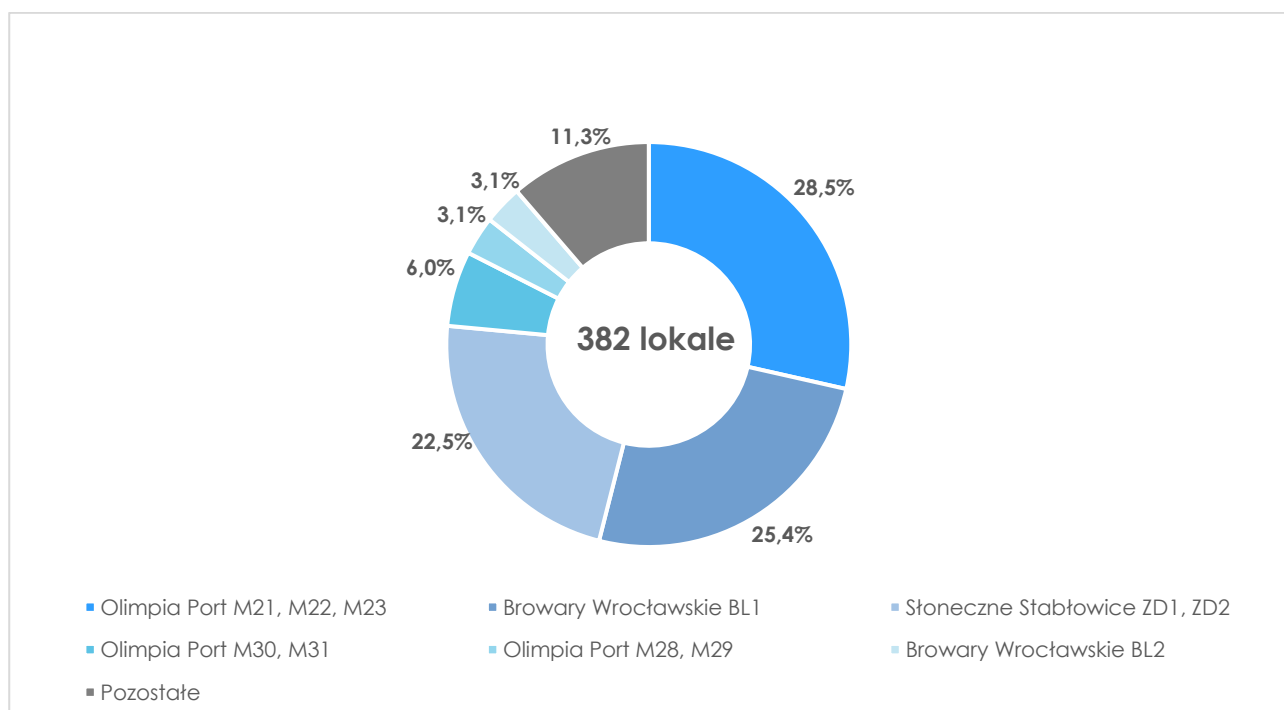
Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów planistycznych i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest ustalane na późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień,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

24 czerwca 2022 r. spółka Archicom Poznań sp. z o.o. podpisała z Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. – SKA przedwstępną umowę zakupu nieruchomości położonej w Poznaniu w rejonie ul. Klemensa Janickiego. Szczegóły dotyczące transakcji opisano szczegółowo w punkcie 1.7 niniejszego Sprawozdania Zarządu.

1.13 Czynniki i zdarzenia mające największy wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2022 roku

W I półroczu 2022 r. rozpoznano przychód ze sprzedaży 382 mieszkań i lokali użytkowych w porównaniu do 523 mieszkań i lokali użytkowych w I półroczu 2021 r.

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



Pozostałe czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2022 r.:

- Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnej (biurowiec City 2 we Wrocławiu) w kwocie 14,48 mln zł.
- Zysk z wyceny zobowiązań długoterminowych z tyt. otrzymanych kaucji w kwocie 5,736 mln zł.

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

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

- Wydanie kupującym mieszkań Archicom, głównie w projektach we Wrocławiu:
 - Awipolis,
 - Olimpia Port,
 - Planty Racławickie,
 - Sady nad Zieloną.
- Wycena i sprzedaż budynku biurowego City 2 we Wrocławiu.
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.
- Wycena zobowiązań z tytułu obligacji, według zamortyzowanego kosztu.

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

Pozytywne:

- Utrzymująca się wysoka inflacja jako przyczyna wzrostu popytu inwestycyjnego na lokale mieszkaniowe (12,3%, 13,9% i 15,5% odpowiednio w kwietniu, maju oraz czerwcu 2022 r. w porównaniu do analogicznych miesięcy roku 2021).
- Wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w II kwartale 2022 r. o 3,6% kw/kw.
- Spadek stopy bezrobocia rejestrowanego wyrównanej sezonowo od 5,2% w kwietniu do 5,0% w czerwcu 2022 r. (GUS)
- Strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań.
- Wzrost roli segmentu premium.
- Zmniejszenie marż kredytowych banków, co w długim okresie przekłada się na lepsze warunki kredytowe, niż kredyty brane w warunkach niskich stóp procentowych (marża jest stała w całym okresie trwania kredytu, stopa może być stała bądź zmienna).

Negatywne:

- Wysoka inflacja jako przyczyna pogorszenia się sytuacji gospodarstw domowych, ograniczająca możliwości zakupowe oraz obniżająca ufnosć konsumencką.
- Spadek wzrostu PKB w II kwartale 2022 r. do poziomu 5,5% r/r wobec 8,5% w I kwartale 2022 r., według szacunków NBP.
- Pojawienie się alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka co nieruchomości mieszkaniowe (obligacje skarbowe). Rosnące oprocentowanie lokat depozytowych.
- Ograniczenie aktywności banków na rynku kredytowym w wyniku zaostrzenia kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych, podwyżek stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej oraz agresję Rosji na Ukrainę.
- Spadek bieżącego wskaźnika ufnosć konsumenckiej (BWUK) w czerwcu 2022 r. o 5,4% p. proc. m/m oraz o 29,0 p. proc. r/r.
- Niepewność co do cen surowców i energii.
- Niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych w Ukrainie i ich wpływu na europejską gospodarkę.
- Niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej i monetarnej w Polsce. Możliwe kolejne podwyżki stóp procentowych przez RPP.
- Wzrost cen materiałów budowlanych. Według Murator w czerwcu 2022 r. wyniósł ok +32% r/r.

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

Opisane poniżej czynniki ryzyka zostały przedstawione przez Emitenta zgodnie z jego najlepszą wiedzą, na podstawie informacji dostępnych na moment tworzenia opisu. Działalność Emitenta ma charakter ciągły oraz zmienny w zależności od specyfiki i indywidualnego charakteru danego projektu, tak, więc i czynniki ryzyka mogą ulegać zmianie. Poniższa prezentacja zawiera ogólną kategoryzację czynników, na które Emitent nie ma wpływu oraz te, na które ma ograniczony wpływ. 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:

Wydarzeniem o globalnym charakterze mającym wpływ na rynki całego świata jest trwająca obecnie wojna w Ukrainie, która rozpoczęła się w lutym 2022 roku. Niekorzystny wpływ na światowe gospodarki, w tym gospodarkę polską, miały m.in. ograniczenie dostaw gazu do Europy przez Rosję, zaburzenia w handlu z Ukrainą, Rosją i Białorusią oraz wyraźny wzrost niepewności, uwidaczniający się w decyzjach podmiotów gospodarczych jak i inwestorów indywidualnych. Sytuacja gospodarcza w nadchodzących miesiącach będzie silnie skorelowana z dalszym przebiegiem inwazji Rosji na Ukrainę oraz podejmowanymi decyzjami z zakresu regulacji epidemicznej przeciw COVID-19.

Zgodnie z prognozami makroekonomicznymi opublikowanymi w lipcu 2022 roku przez NBP, koniunktura krajowa będzie wciąż pozostawała pod wpływem negatywnego szoku podażowego, w konsekwencji czego rozwój polskiej gospodarki ulegnie spowolnieniu. Po okresie widocznej odbudowy aktywności gospodarczej w 2021 roku, w nadchodzących kwartałach obniży się tempo wzrostu PKB. Wzrost PKB w Polsce w 2022 roku oraz w 2023 roku osiągnie wartość odpowiednio 4,7% i 1,4% rok do roku. Zgodnie z projekcją NBP, średnioroczna inflacja szacowana jest na poziomie 14,2% i 12,3% odpowiednio w roku 2022 i 2023.

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 przetożyć się na wyniki działalności Grupy.

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

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

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

RYZYO ZWIĄZANE Z PANDEMIĄ SARS-CoV-2:

W związku ze zmniejszającą się ilością przypadków zakażenia wirusem COVID-19, a także spadkiem liczby chorych, których stan wymaga hospitalizacji, z dniem 28 marca 2022 roku, zniesiono w Polsce najistotniejsze obostrzenia wprowadzone w związku z pandemią a następnie z dniem 16 maja zniesiono stan epidemii i zastąpiono go stanem zagrożenia epidemicznego. Spółka na bieżąco monitoruje globalną sytuację gospodarczą, w celu oceny jej potencjalnego negatywnego wpływu na Grupę Kapitałową i podjęcia wyprzedzających działań mitygujących ten wpływ. Biorąc pod uwagę ryzyko kolejnej fali pandemii COVID-19 wciąż istnieje niepewność co do kierunków rozwoju europejskiej i światowej sytuacji gospodarczo-społecznej. Istotny dla gospodarki krajowej i światowej będzie wpływ ewentualnej kolejnej fali pandemii w obliczu pojawiających się doniesień o kolejnych mutacjach wirusa SARS-CoV-2 oraz skuteczności przyjmowanych szczepionek w stosunku do nich.

Najistotniejszymi kategoriami ryzyka związanymi z pandemią COVID-19 i wpływającymi na funkcjonowanie Spółki i Grupy, które mogą się zmaterializować, w szczególności w przypadku kolejnej fali pandemii oraz przywrócenia restrykcji i obostrzeń, są:

- Spadek dynamiki sprzedaży mieszkań, w szczególności w przypadku potencjalnego zaostżenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki lub innych zakłóceń na rynku mieszkaniowym lub bankowym,
- Spadek popytu lub pogorszenie warunków najmu, oraz spadek popytu inwestycyjnego na rynku nieruchomości komercyjnych,
- Spowolnienie realizacji inwestycji poprzez m.in. spadek tempa prowadzenia prac budowlanych, obniżone tempo wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwoleń na budowę oraz dopuszczenia gotowych obiektów do użytkowania,
- Utrudnienia i spowolnienie procesu wyodrębniania i przenoszenia własności lokali na nabywców oraz sprzedaż nieruchomości,
- Pogorszenie warunków finansowania Grupy, lub ograniczenie dostępności finansowania,
- Podwyższona absencja wśród pracowników Grupy i jej kooperantów.

RYZYO REALIZACJI INWESTYCJI DEWELOPERSKICH:

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatnie 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 obarczone są wieloma ryzykami, w szczególności: nieuzyskaniem pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z założonymi planami, 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, nieszczęśliwymi wypadkami, nieprzewidzianymi trudnościami technicznymi itp.) oraz brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na oddanie do użytkowania budynku. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu danej inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach uniemożliwić zakończenie inwestycji. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki.

Działania Spółki: Spółka działa w oparciu o profesjonalną organizację procesu inwestycyjnego od wyboru i zakupu gruntu, przez etap projektowania, realizacji, sprzedaży po zakończeniu inwestycji. Optymalne ułożenie poszczególnych etapów, rozbudowany bank gruntów, 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.

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ:

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

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

RYZIKO OGRANICZENIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW HIPOTECZNYCH ORAZ ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ KLIENTÓW:

Banki udzielają kredytów mieszkaniowych nabywcom mieszkań, których zabezpieczeniem jest hipoteka na prawie własności danego lokalu mieszkalnego. Kredyt bankowy jest kluczowym źródłem finansowania zakupu mieszkań dla większości klientów Grupy. Podstawą do udzielania kredytów przez banki, obok oceny wiarygodności kredytowej klientów, poziomu stóp procentowych oraz poziomu cen rynkowych mieszkań, jest też sytuacja makroekonomiczna oraz regulacyjna warunkująca zdolność banków do prowadzenia akcji kredytowej. Banki, w przypadku negatywnej oceny lub prognoz warunków makroekonomicznych lub sytuacji materialnej potencjalnych kredytobiorców, mogą ograniczyć zakres prowadzonej akcji kredytowej lub wprowadzić większe wymagania wobec klientów, co w konsekwencji może wpłynąć na zmniejszenie prowadzonej przez nie akcji kredytowej. Na skalę udzielanych kredytów przez banki mają również istotny wpływ regulacje oraz rekomendacje wydawane przez Komisję Nadzoru Finansowego („KNF”).

Jednym z kluczowych czynników, który wpłynął na spadek popytu efektywnego na rynku mieszkaniowym obserwowany w I połowie roku była restrykcyjna polityka Rady Polityki Pieniężnej („RPP”) oraz Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego w zakresie podnoszenia stóp procentowych. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,5% w lipcu bieżącego roku. Przekłada się to na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów (liczba wnioskujących o kredyt mieszkaniowy w czerwcu 2022 r. była o 59,7% niższa w porównaniu do analogicznego miesiąca roku ubiegłego). Wysokie stopy procentowe dotyczą inwestorów oraz klientów indywidualnych, którzy zmagają się z pogorszeniem zdolności kredytowej oraz wyższymi kosztami kredytów hipotecznych.

RYZIKO 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, pośrednio, wzrost tych kosztów może przełożyć się na obniżenie rentowności Grupy. 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 kosztów budowy, w szczególności cen materiałów budowlanych oraz kosztów wykonawstwa. Rośnie profesjonalizacja procesów zakupowych z uwzględnieniem benchmarkingu i przetargów. Ma miejsce bieżąca analiza rentowności projektów deweloperskich, w tym aktualizacja cen produktów oparta o przesłanki rynkowe z uwzględnieniem zmian poziomów oraz struktury kosztów.

RYZIKO 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 apartamentowe i 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 kosztów gruntów w oparciu o specjalistów Działu Ekspansji oraz 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.

RYZIKO KONCENTRACJI DZIAŁALNOŚCI:

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

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

RYZIKO REGULACYJNE:

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

Kolejnym czynnikiem ryzyka prawnego są potencjalne zmiany przepisów w zakresie:

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

Działania Spółki: Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Prawny (w tym komórkę odpowiadającą za compliance - badającą zgodność przepisów wewnętrznych z przepisami obowiązującego prawa). Dział Prawny monitoruje potencjalne zmiany legislacyjne oraz ich wpływ na prowadzoną działalność. Ponadto Spółka korzysta ze współpracy z podmiotami zewnętrznymi, zarówno kancelariami prawnymi jak i stowarzyszeniami branżowymi, celem udziału w kształtowaniu przepisów dotyczących branży deweloperskiej, budowania świadomości skutków planowanych wdrażanych zmian oraz wczesnego reagowania na zmiany otoczenia prawnego.

RYZYKO POSTĘPOWAŃ ADMINISTRACYJNYCH I PRAWNYCH:

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

Działania Spółki: Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Formalnej Obsługi Inwestycji, 30 letnie doświadczenie oraz profesjonalne narzędzia prowadzenia złożonych projektów deweloperskich, mające na celu minimalizowanie negatywnego wpływu ryzyka opóźnień postępowań administracyjnych i prawnych. Jednym z etapów procesu deweloperskiego jest wielowymiarowy proces weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem. Proces Due Diligence zakupu gruntów jest prowadzony w oparciu o zasoby własne przy współpracy ze sprawdzonymi specjalistami branżowymi z rynku eksperckiego. Istnieje jednak ryzyko, że nawet pomimo przeprowadzenia szczegółowej weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem, nie będzie możliwe ujawnienie wszystkich wad danej nieruchomości.

RYZYKO KONCENTRACJI DOSTAWCY USŁUG:

Główną usługą zewnętrzną kontraktowaną przez Grupę jest usługa generalnego wykonawstwa budowy. Kontraktowanie budów u jednego lub w bardzo wąskiej grupie dostawców powoduje powstanie ryzyka przerwania lub opóźnienia realizacji projektu inwestycyjnego, w przypadku przejściowych lub trwałych problemów podwykonawcy. W sytuacji znacznej koncentracji usługi u jednego dostawcy i przy jego upadłości może dojść do istotnego wpływu tego zdarzenia na wyniki finansowe Grupy.

Działania Spółki: Spółka dywersyfikuje dostawców usług Generalnego Wykonawstwa, każdorazowo przy wyborze, sprawdzając ich sytuację finansową. Ponadto wyspecjalizowane komórki Spółki śledzą na bieżąco postępy zakontraktowanych prac, terminowość oraz jakość wykonawstwa i zużycie zamawianych materiałów budowlanych. Jednym z narzędzi dywersyfikacji ryzyka jest rozbudowana struktura spółek celowych Grupy. Jest nim też dobór firm wykonawczych z grupy kilku sprawdzonych kontrahentów. Grupa oprócz kontraktowanych wykonawców zatrudnianych w modelu Generalnego Wykonawstwa posiada analogiczne kompetencje, prowadząc budowy w modelu pakietowym (realizacja budowy za pośrednictwem większej liczby drobnych podwykonawców), co istotnie zmniejsza ryzyka koncentracji dostawcy usług.

RYZYKO KONKURENCYJNE:

Kluczowym rynkiem funkcjonowania Grupy pozostaje Wrocław, należący do najbardziej atrakcyjnych rynków deweloperskich w Polsce, co determinuje, iż działa tu również duża liczba konkurujących podmiotów, zarówno lokalnych, jak i ogólnokrajowych. Oferta mieszkaniowa większości deweloperów jest coraz bardziej zbliżona pod względem jakości wykonawstwa i parametrów technicznych budynków i lokali mieszkalnych. Dlatego istotnego znaczenia nabierają inne elementy konkurencji: lokalizacja i otoczenie danego projektu deweloperskiego, różnorodność i dopasowanie oferty do zapotrzebowania rynku w zakresie liczby mieszkań i ich struktury, promocja projektu, postrzeganie i opinie klientów o danym deweloperze. Konkurencja występuje więc na każdym poziomie działania dewelopera począwszy od pozyskiwania atrakcyjnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, aż do promocji i sprzedaży projektu. Należy spodziewać się silnej konkurencji już na etapie pozyskiwania

tańszych lub lepiej zlokalizowanych gruntów, czy też skuteczniejszej promocji swoich projektów przez konkurencyjnych deweloperów. Powyższe elementy mogą spowodować zmniejszenie sprzedaży przez Grupę. W efekcie Grupa może zostać zmuszona do wprowadzenia dodatkowych promocji w celu sprzedaży zrealizowanych projektów, co w efekcie może spowodować obniżenie rentowności działalności Grupy i poziomu realizowanych zysków. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka na bieżąco monitoruje aktywność konkurencji w oparciu o zasoby wewnętrzne i z uwzględnieniem zewnętrznych narzędzi monitoringu rynku (Dział Analiz i Badań Rynkowych, raporty zewnętrzne, monitoring oferty i działań promocyjnych). Zarząd Spółki uwzględnia ryzyko konkurencji w opracowywaniu planów oraz w bieżącej aktywności rynkowej, dopasowując swoje działania do zmiennego otoczenia.

RYZYKO CENOWE:

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

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

RYZYKO WYSTĘPUJĄCE PO SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKANIOWYCH:

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

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

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 KREDYTOWE:

Grupa wykorzystuje różne formy finansowania takie jak 1) kredyty bankowe, 2) obligacje, 3) środki własne. Grupa 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 Grupy. W szczególności należy zwrócić uwagę na możliwe trudności w dostępie do

finansowania obligacyjnego w sytuacji, gdy wśród inwestorów instytucjonalnych nastąpi utrata zaufania do segmentu deweloperskiego lub nastąpi załamanie rynków finansowych.

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

RYZYKO PŁYNNOŚCIOWE:

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

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

RYZYKO KONCENTRACJI AKCJONARIATU:

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

RYZYKO KONFLIKTU INTERESÓW:

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

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

RYZYKO REALIZACJI TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI:

W związku ze specyfiką rynku, na którym działa Grupa oraz sposobem jej zorganizowania operacyjnego, Grupa zawiera i będzie zawierać transakcje z podmiotami powiązаныmi. Do zawarcia transakcji z podmiotem powiązаныm 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 powiązаныmi są zasadne i realizowane na warunkach rynkowych. Profesjonalne podejście do dokumentowania cen transferowych, służące głównie celom podatkowym, pozwala na szczególnie nadzór nad transakcjami z podmiotami powiązаныmi ze strony Zarządu, co służy zapobieganiu ryzyku. Zawarcie istotnej transakcji przez Emitenta z podmiotem powiązаныm oraz zawarcie istotnej transakcji przez spółkę zależną z podmiotem powiązаныm będzie, w sytuacjach określonych przepisami, komunikowane na stronie internetowej najpóźniej w momencie zawarcia tej transakcji i będzie podlegało rejestracji.

RYZYKO ZWIĄZANE ZE STOSOWANIEM PRAWA PODATKOWEGO PRZEZ ORGANY SKARBOWE:

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

RYZYKO ZWIĄZANE ZE SPRZEDAŻĄ NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNEJ:

W zakresie działalności dotyczącej nieruchomości komercyjnych Grupa jest właścicielem budynku City 2, wchodzącego w skład kompleksu biurowego City Forum we Wrocławiu. W zakresie działalności komercyjnej celem biznesowym Grupy, po wybudowaniu i osiągnięciu oczekiwanego stopnia komercjalizacji, jest sprzedaż budynku biurowego. Nie można wykluczyć ograniczenia popytu na zakup inwestycji komercyjnych, zarówno w skali globalnej, jak i lokalnej powodującego uniemożliwienie sprzedaży budynku. Wymagania inwestorów zainteresowanych zakupem budynków komercyjnych związane z długością trwania umów najmu oraz wielkością akceptowalnych pustostanów mogą istotnie wpływać na rentowność transakcji sprzedaży budynku lub ją blokować w przypadku spowolnienia na rynku nieruchomości lub opóźnień w procesie komercjalizacji budynku. Mogą również wystąpić problemy związane z utratą płynności finansowej przez kluczowych najemców. W przypadku zarządzania budynkami komercyjnymi występuje ryzyko związane z pozyskaniem nowych najemców po zakończeniu pierwotnych długoterminowych umów najmu oraz konieczność pokrycia kosztów readaptacji powierzchni zgodnie z wymogami nowych najemców. 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. Wskazany budynek został częściowo sfinansowany kredytem inwestycyjnym denominowanym w EUR, którego saldo na dzień 30.06.2022 wynosiło 4.480 tys. EUR, a termin zapadalności to 22.12.2031. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywę Grupy.

RYZYKO UTRATY KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ I KADRY KIEROWNICZEJ / RYZYKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ WYKWALIFIKOWANEGO PERSONELU

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

1.16 Informacje o dywidendzie

Dywidenda z zysku za 2021 r.

23 czerwca 2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło, zgodnie z rekomendacją Zarządu i po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, przeznaczyć zysk netto Spółki za rok obrotowy 2021 w wysokości 70.146.818,53 zł wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2021, w następujący sposób:

1. zysk w kwocie 35.257.073,34 zł przeznaczyć do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki na zasadach określonych w pkt. 3 - 5 poniżej;
2. zysk w kwocie 34.889.745,19 zł przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki;
3. Zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 168.000,00 zł, zgromadzoną na kapitale rezerwowym Spółki, co stanowi łącznie kwotę 35.425.073,34 zł, przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki tj. w kwocie 1,38 zł na 1 akcję;
4. zaliczyć na poczet dywidendy kwotę 31.831.225,32 zł wypłaconą przez Spółkę w dniu 26 listopada 2021 roku tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2021 w kwocie 1,24 zł na 1 akcję;
5. wypłacić tytułem dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą zaliczkę dywidendową w wysokości 3.593.848,02 zł, tj. 0,14 zł na 1 akcję.

ZWZA Archicom S.A. ustaliło jako dzień dywidendy 14 lipca 2022 r., zaś jako dzień wypłaty dywidendy 29 lipca 2022 r.. Dywidenda została wypłacona.

1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej

Obligacje

Obligacje grupy Archicom wyemitowane przez Archicom S.A. na 30 czerwca 2022 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
M3/2018	PLARHCM00065	mBank S.A.	50 000	13.07.2022	WIBOR 3M + marża 2,9%
M4/2019	PLARHCM00073	mBank S.A.	60 000	14.06.2023	WIBOR 3M + marża 3,3%
M6/2022	PLO221800090	mBank S.A.	110 000	15.03.2024	WIBOR 3M + marża 3,2%
Razem			220 000		

Zmiana stanu obligacji

Obligacje wykupione przez Archicom S.A. w pierwszym półroczu 2022 r.

Seria	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M5/2020	7.02.2022	78 500
Razem		78 500

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. w pierwszym półroczu 2022 r.

Seria	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M6/2022	16.03.2022	110 000
Razem		110 000

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne grupy Archicom na 30 czerwca 2022 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]	Stan wykorzystania kredytu [tys.]	Oprocentowanie	Termin spłaty
City Forum - City 2	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	17 600 EUR	4 480 EUR	EURIBOR 1M + marża	22.12.2031
Razem EUR			17 600 EUR	4 480 EUR		

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

Linie kredytowe

Linie kredytowe grupy Archicom na 30 czerwca 2022 r.

Bank	Spółka	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
mBank S.A.	Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji sp.k.*	15 000	-	WIBOR 1M + marża	23.09.2022
PKO BP S.A.	Archicom S.A.**	80 000	-	WIBOR 3M + marża	9.03.2024

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

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

1.18 Zobowiązania pozabilansowe

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

Zestawienie umów gwarancji finansowych

	30.06.2022 (tys. PLN)	31.12.2021 (tys. PLN)
Poręczenie spłaty zobowiązań	39 000	38 540
Gwarancje udzielone	62 253	61 287
Gwarancje finansowe razem	101 253	99 827

Gwarancje wystawione/otrzymane przez spółki z grupy Archicom na 30 czerwca 2022 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	1 729	do 28.02.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji należności czynszowych związanej ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA.
PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	6 009	do 9.07.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City 1 oraz umowy gwarancji płatności czynszu.
PKO BP S.A.	Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp.k.	City One Park Sp. z o.o.	3 284	do 9.07.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z kontraktu budowlanego, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City 1.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1 190	do 9.07.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City 1.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	Bank Millennium S.A.	4 491	do 30.06.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania przedmiotu najmu.
Archicom S.A.	Javin Investments Sp. z o.o. sp. k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	12 217	do 25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB. W przypadku naruszenia oświadczeń i zapewnień sprzedających nieobjętych ubezpieczeniem tytułu prawnego First Title Insurance PLC gwarancja ograniczona jest wysokością do ceny brutto budynku.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. zo.o.	17 496	do 27.11.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji najmu budynku biurowego City 1 w związku z jego sprzedażą.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	15 837	do 27.05.2023	Zabezpieczenie wywiązania się z zobowiązań wynikających z ostatecznej umowy sprzedaży budynku biurowego City 1.

Poręczenia wystawione przez spółki z grupy Archicom na 30 czerwca 2022 r.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	6 979	do 30.03.2035, z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2	Gwarancja korporacyjna - wsparcia projektu udzielona na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City 2.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	13 224	do 30.03.2035, z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2	Poręczenie udzielone na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City 2.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	-	do 30.03.2035, z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2	Gwarancja korporacyjna pokrycia czynszu (masterlease) udzielona na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City 2.
Archicom S.A.	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	1 729	do 28.04.2023	Poręczenie udzielone na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	6 009	do 9.09.2023	Poręczenie udzielone na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City 1.
Archicom S.A.	Archicom Sp. z o.o. RI Spk	PKO BP S.A.	6 568	do 9.07.2023	Poręczenie udzielone na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City 1.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Millenium S.A.	4 491	do 3.11.2022	Poręczenie udzielone jako zabezpieczenie wywiązania się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania przedmiotu najmu.

1.19 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia Członków Zarządu

stan na 30.06.2022

Członkowie Zarządu	Wynagrodzenie z tytułu powołania do zarządu Emitenta (w zł)	dotądki do przychodu (w zł)
od 01.01.2022 do 30.06.2022		
Waldemar Olbryk	1 218 000,00	5 448,00
Agata Skowrońska-Domańska	174 220,81	201,00
Tomasz Sujak	809 690,00	321,00
Rafał Zboch	175 500,00	29 322,86
Suma	2 377 410,81	35 292,86

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej

stan na 30.06.2022

Członkowie Rady Nadzorczej od 01.01.2022 do 30.06.2022	Wynagrodzenie z tytułu powołania do zarządu Emitenta (w zł)
Konrad Płochocki	19 500,00
Marek Gabrielski	25 500,00
Nicklas Lindberg	-
Maciej Drozd	-
Rafał Mazurczak	-
Małgorzata Turek	-
Suma	45 000,00

1.20 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

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

W spółce Archicom S.A. nie wystąpiły zdarzenia tego rodzaju w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

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

Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.

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

Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

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

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Wpływ wyników na realizację prognoz finansowych

Grupa Archicom nie publikowała prognoz wyników finansowych.

1.21 Umowy z firmą audytorską

Decyzję o wyborze lub zmianie firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki podejmuje Rada Nadzorcza Spółki, po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu.

W dniu 15 czerwca 2022 r. została podpisana umowa o przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego z PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audył Sp.k. dotycząca badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania za 2022 i 2023 rok.

Roczne sprawozdania finansowe za 2022 r. spółek zależnych są badane na podstawie odrębnych umów z Grant Thornton Polska Sp z o.o. Sp.k. lub Poland Audit Services Sp. z o.o.

Do końca 2021 r. obowiązywała podpisana 23 maja 2018 r. umowa pomiędzy Archicom S.A. a Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. k. dotycząca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018, 2019, 2020 i 2021.

Na rzecz Emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badającą jego sprawozdanie finansowe zabronione usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych.

Poniższa tabela prezentuje wynagrodzenie audytora PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audył Sp.k. (dalej: PwC), Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp. k. zrzeszonych w Grant Thornton International Ltd oraz Poland Audit Services sp. z o.o.

Dane w zł	2022 (Grant Thornton i PwC)	2021 (w całości Grant Thornton)
Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom SA, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania		19 532
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania		22 102
Badanie śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Archicom S.A., sporządzenie raportu z badania		0
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Archicom S.A., sporządzenie raportu z przeglądu		13 364
Badanie śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom S.A., wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania		23 644
Badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych z Grupy Archicom	167 000 (Grant Thornton)	140 444
inne usługi (przegląd i badanie aktywów i pasywów spółek zależnych) rocznego +śródroczne sprawozdania		25 700
Weryfikacja skonsolidowanego pakietu konsolidacyjnego zgodnie z polityką spółki dominującej na 22.04.2021. (*)		102 800
Weryfikacja skonsolidowanego pakietu konsolidacyjnego zgodnie z polityką spółki dominującej na 30.06.2021. (*)		30 840
Weryfikacja skonsolidowanego pakietu konsolidacyjnego zgodnie z polityką spółki dominującej na 31.12.2021. (*)		39 064
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz badanie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania	220 000 (PwC)	
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz badanie rocznego jednostkowego sprawozdania	250 000 (PwC)	
suma	637 000	417 490

(*) osobne umowy z GT na weryfikację pakietów konsolidacyjnych zgodnie z polityką rachunkowości spółki dominującej

1.22 Oświadczenie Zarządu

Zarząd Archicom S.A. informuje, że wedle najlepszej wiedzy Członków Zarządu półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A. oraz półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Archicom S.A. wraz z danymi porównywalnymi, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki Archicom S.A. i Grupy Kapitałowej Archicom S.A.

Oświadczamy ponadto, iż półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Archicom S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Archicom S.A. w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Zarząd Archicom S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego oraz przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2022 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym półrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym oraz raporcie z przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.





archicom

ADRES : ul. Traugutta 45
50-416 Wrocław

TELEFON : 71 78 58 800

EMAIL : archicom@archicom.pl

WWW : www.archicom.pl