



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A. ZA I KWARTAŁ 2018

2018

WROCLAW | 28 MAJA | 2018

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
1.1 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
1.2 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU ZA OKRES OD 01.01. DO 31.03.2018 ROKU	5
1.3 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
1.4 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
1.5 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
1.6 DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
1.6.1 INFORMACJE OGÓLNE	9
1.6.2 INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	10
1.6.3 PODSTAWA SPORZĄDZANIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI	14
1.6.4 ZNACZĄCE ZDARZENIA I TRANSAKcje	15
1.6.5 SEGMENTY OPERACYJNE	21
1.6.6 PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI	22
1.6.7 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	22
1.6.8 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	23
1.6.9 AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	24
1.6.10 NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	26
1.6.11 KREDYTY, POŻYCZKI, INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	27
1.6.12 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ	28
1.6.13 ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	29
1.6.14 INFORMACJA O WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	29
1.6.15 ZAPASY	30
1.6.16 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31
1.6.17 ŚRODKI PIENIĘŻNE	32
1.6.18 KAPITAŁ WŁASNY	32
1.6.19 ZYSK NA AKCJĘ I WYPŁACONE DYWIDENDY	33
1.6.20 DYWIDENDY	33
1.6.21 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	34
1.6.22 AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	35
1.6.23 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	36
1.6.24 POZOSTAŁE INFORMACJE	36
1.6.25 POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE	37
2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A	40
2.1 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	40
2.2 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	42
2.3 JEDNOSTKOWY ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ	42
2.4 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	43
2.5 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	44
2.6 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	45
2.7 DODATKOWE INFORMACJE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	46
2.8. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	49

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

1.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	tabela	SSF	SSF
		31.03.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		0	0
Wartości niematerialne	5,6	2 291	2 207
Rzeczowe aktywa trwałe	8,9	15 755	15 955
Nieruchomości inwestycyjne		155 189	150 407
Inwestycje w jednostkach zależnych		0	0
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		0	0
Należności i pożyczki		0	0
Pochodne instrumenty finansowe		0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 329	174
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		20 071	17 601
Aktywa trwałe		194 635	186 344
Aktywa obrotowe			
Zapasy	19	697 372	670 686
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		37 651	42 730
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		639	205
Pożyczki	14	0	334
Pochodne instrumenty finansowe		0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 945	1 606
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		166 779	130 022
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa obrotowe		905 386	845 584
Aktywa razem		1 100 021	1 031 928

PASYWA	tabela	SSF	SSF
		31.03.2018	31.12.2017
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	25	256 059	256 059
Akcje własne (-)		0	(352)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		134 497	134 500
Pozostałe kapitały		(120 116)	(119 710)
Zyski zatrzymane:		182 671	176 538
- zysk (strata) z lat ubiegłych		176 538	125 442
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		6 133	56 471
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		0	(5 375)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		453 111	447 036
Udziały niedające kontroli	26	29 009	26 650
Kapitał własny		482 120	473 685
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	15	196 471	184 226
Leasing finansowy		127	159
Pochodne instrumenty finansowe		498	579
Pozostałe zobowiązania		21 434	20 977
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 043	3 480
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		532	532
Pozostałe rezerwy długoterminowe	27	1 743	1 243
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Zobowiązania długoterminowe		225 848	211 198
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		373 562	328 505
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		501	1 156
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	15	11 821	11 666
Leasing finansowy		147	149
Pochodne instrumenty finansowe		47	63
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		3 907	3 650
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	27	2 068	1 856
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	1
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		392 053	347 045
Zobowiązania razem		617 901	558 243
Pasywa razem		1 100 021	1 031 928

1.2 Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres od 01.01. do 31.03.2018 roku

	SSF	SSF
	31.03.2018	31.03.2017
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	75 304	50 854
Przychody ze sprzedaży produktów	71 934	49 573
Przychody ze sprzedaży usług	3 370	1 278
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	3
Koszt własny sprzedaży	53 293	39 721
Koszt sprzedanych produktów	51 711	38 733
Koszt sprzedanych usług	1 582	985
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	3
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	22 011	11 133
Koszty sprzedaży	2 434	2 061
Koszty ogólnego zarządu	8 037	5 034
Pozostałe przychody operacyjne	332	3 523
Pozostałe koszty operacyjne	363	2 905
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 509	4 657
Przychody finansowe	380	263
Koszty finansowe	1 198	1 001
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 691	3 919
Podatek dochodowy	2 199	973
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	8 492	2 946
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0
Zysk (strata) netto	8 492	2 946
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	6 133	2 946
- podmiotom niekontrolującym	2 359	0

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

Wyszczególnienie	SSF	SSF
	31.03.2018	31.03.2017
	PLN / akcję	PLN / akcję
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
- podstawowy	0,24	0,13
- rozwodniony	0,24	0,13
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>		
- podstawowy	0,24	0,13
- rozwodniony	0,24	0,13

1.3 Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SSF	SSF
	31.03.2018	31.03.2017
Zysk (strata) netto	8 492	2 946
Pozostałe całkowite dochody		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Przeszacowanie środków trwałych	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	0	0
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	0	0
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(344)	2 320
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	110	114
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	0	0
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	0	0
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	0	0
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	(44)	463
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	(190)	1 972
Całkowite dochody	8 302	4 918
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 943	4 918
- podmiotom niekontrolującym	2 359	0

1.4 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	256 059	(352)	134 500	(119 710)	176 538	447 036	26 650	473 686
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2018 roku	0	352	(3)	(406)	6 133	6 076	2 359	8 435
Koszty emisji akcji	0	0	(3)	0	0	(3)	0	(3)
Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	0	352	0	0	0	352	0	352
Wycena opcji (program płatności akcjami)	0	0	0	(216)	0	(216)	0	(216)
Razem transakcje z właścicielami	0	352	(3)	(216)	0	133	0	133
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku	0	0	0	0	6 133	6 133	2 359	8 492
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku	0	0	0	(190)	0	(190)	0	(190)
Razem całkowite dochody	0	0	0	(190)	6 133	5 943	2 359	8 302
Saldo na dzień 31.03.2018 roku	256 059	0	134 497	(120 116)	182 671	453 111	29 009	482 120

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	232 781	0	122 415	(125 081)	144 563	374 679	0	374 679
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2017 roku	0	0	0	2 824	2 946	5 770	0	5 770
Wycena opcji (program płatności akcjami)	0	0	0	852	0	852	0	852
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	852	0	852	0	852
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku	0	0	0	0	2 946	2 946	0	2 946
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku	0	0	0	1 972	0	1 972	0	1 972
Razem całkowite dochody	0	0	0	1 972	2 946	4 918	0	4 918
Saldo na dzień 31.03.2017 roku	232 781	0	122 415	(122 257)	147 509	380 449	0	380 449

1.5 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SSF	SSF
	31.03.2018	31.03.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 691	3 919
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	405	175
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	84	42
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	(39)
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	110	114
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	(3)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	43	122
Koszty odsetek	1 009	293
Przychody z odsetek i dywidend	(377)	(38)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	277	829
Inne korekty	0	0
Korekty razem	1 551	1 495
Zmiana stanu zapasów	(25 359)	(8 181)
Zmiana stanu należności	4 646	7 137
Zmiana stanu zobowiązań	42 840	19 880
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(1 784)	(1 307)
Zmiany w kapitale obrotowym	20 343	17 529
Zapłacony podatek dochodowy	(1 646)	(7 381)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 939	15 562
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(168)	(216)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(205)	(226)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(4 539)	(1 171)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	332	0
Pożyczki udzielone	0	(1 011)
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	0	1
Otrzymane odsetki	377	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 203)	(2 624)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	(141)	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12 500	59 345
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	0	1 092
Spłaty kredytów i pożyczek	(895)	(6 356)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(34)	0
Odsetki zapłacone	(1 409)	(329)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	10 021	53 752
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	36 757	66 692
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	130 022	72 824
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	166 779	139 516

1.6 Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1.6.1 Informacje ogólne

Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom S.A. [dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”] jest Archicom S.A. [dalej zwana „Spółką dominującą”, „Spółką”].

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 05 lipca 2006 roku, jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Archicom Projekt 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 01 października 2009 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrowano zmianę firmy pod którą działała Spółka na PD Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Następnie Spółka została przekształcona w spółkę akcyjną pod firmą PD Stabłowice spółka akcyjna. Przekształcenie zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 27 kwietnia 2015 roku, po czym w dniu 25 maja 2015 roku ww. Sąd zarejestrował zmianę nazwy Spółki na Archicom spółka akcyjna.

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 00000555355. Spółce nadano numer statystyczny REGON 020371028.

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Ksawerego Liskego 7 we Wrocławiu (50-345 Wrocław). Siedziba Spółki dominującej jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 28 maja 2018 roku wchodził:

- Krzysztof Andrulowicz – Prezes Zarządu
- Dorota Jarodzka-Śródka – Wiceprezes Zarządu
- Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu
- Kazimierz Śródka – Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Sujak – Członek Zarządu
- Paweł Ruszczak – Członek Zarządu
- Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku nie doszło do zmian w składzie Zarządu Spółki.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nastąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- dnia 23 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki przyjęła rezygnację Doroty Jarodkiej-Śródka z funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku jednocześnie powołując Dorotę Jarodzką-Śródka do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,
- dnia 23 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Krzysztofa Andrulowicza ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,
- dnia 23 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Krzysztofa Suskiewicza ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,
- dnia 25 maja 2018 roku Kazimierz Śródka złożył rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz z członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem na dzień 29 maja 2018 roku.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 28 maja 2018 roku wchodził:

- Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej
- Tadeusz Nawracaj – Członek Rady Nadzorczej

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku jak również do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsce zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki.

1.6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

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

Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. wchodzi m.in. następujące spółki operacyjne:

Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. - Sp. k. – przygotowanie inwestycji i projektowanie;

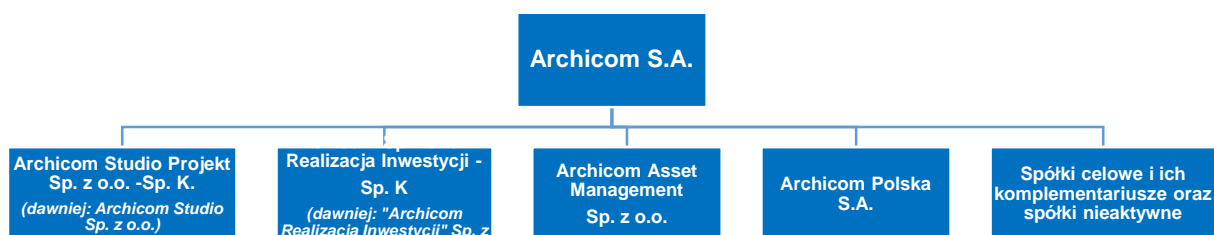
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji - Sp. k. – generalne wykonawstwo i obsługa posprzedażowa;

Archicom Asset Management Sp. z o.o. – księgowość, finanse, obsługa prawna;

Archicom Polska S.A. – spółka prowadząca działalność deweloperską m.in. w Łodzi, Trójmieście, Poznaniu i Krakowie;

Podmiot dominujący tj. Archicom SA zajmuje się działalnością marketingową i sprzedażą.

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



W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 31 marca 2018 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Archicom Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,8% bezpośrednio; 99,2% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Archicom sp. z o.o. – Stabłowice – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000652629	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom sp. z o.o. – Jagodno 5 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000510515	89,86% bezpośrednio; 10,14% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 502.719 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 451.719 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Bartoszewice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszewice sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272968	98,52% bezpośrednio; 1,48% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 472.448 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 465.448 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 6.000 zł).
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 sp. z o.o. – 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000520568	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 2 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000523824	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 3 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (90%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000538826	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609972	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 6 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000610131	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 7 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612227	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.003.725 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.002.725 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 8 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000622800	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 9 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000621760	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000652493	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641335	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 12 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000698558	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 14 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000702821	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).

Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641047	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Altona Investments sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 2 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000645549	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 3 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000640928	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k.	Wrocław	KRS: 0000646590	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 551.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 500.000 zł), Archicom Holding sp. z o.o. (suma komandytowa: 50.000 zł).
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 sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272531	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.070.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.069.000 zł).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. Faza IV – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000523387	98,49% bezpośrednio; 1,51% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 3.368.626,39 zł Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.317.626,39 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Hallera 2 Spółka sp. z o.o. – sp. k. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000528976	99,86% bezpośrednio; 0,14% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 711.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 710.000 zł).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609346	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 100.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 99.000 zł).
Archicom Loft Platinum sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270060	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Loft Platinum sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000584774	99,32% bezpośrednio; 0,68% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 147.715 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 146.715 zł).
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.(100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285674	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Marina sp. z o.o. sp. k.	Wrocław	KRS: 0000514734	99,66% bezpośrednio; 0,34% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 295.174 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 294.174 zł).
Archicom Marina 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000306165	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 1 sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).
Archicom Marina 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 2 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000528526	95,93% bezpośrednio 4,07% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 1.253.370 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 1.202.370 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000539926	99,8% bezpośrednio; 0,2% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 500.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 499.000 zł).
TN Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285846	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.(100%).
TN Stabłowice sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000286853	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 4.790.230 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 4.780.230 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).

Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000471672	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Byczyńska sp. z o.o. sp. k.	Wrocław	KRS: 0000514162	98,76% bezpośrednio; 1,24% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 883.860 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 872.860 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 10.000 zł).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	27% bezpośrednio; 73% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (27%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000310752	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000311963	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612467	96,28% bezpośrednio 3,72% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 1.369.432 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 1.318.432 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k.	Wrocław	KRS: 0000582089	99,75% bezpośrednio; 0,25% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 408.039 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 407.039 zł).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Kamieńskiego sp. k.	Wrocław	KRS: 0000533348	85,93% bezpośrednio; 14,07% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 362.584 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 311.584 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,1% bezpośrednio; 99,9% 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 sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 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 Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. (35,52%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (0,10%).
Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612994	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
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 sp. z o.o. – 10 sp. k. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Altona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 300.000 zł. Udziałowcy: Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A. (100%).
Archicom sp. z o.o. RW sp. k.	Wrocław	KRS: 0000572381	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	51% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (51%), pozostali (49%).

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

1.6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 28 maja 2018.

Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów kwartalnych.

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2018 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa.

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2017.

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

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmian zasad rachunkowości oraz korekt błędów za wyjątkiem zmiany prezentacyjnej wybranych pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Przed zmianą transakcje te były prezentowane rozłącznie, natomiast po zmianie prezentacyjnej prezentowane są per saldum (kwota korekty wynosi: 524 tys. PLN). Zmiana ta nie miała wpływu na wyniki osiągnięte przez Grupę wyniki.

Wybrane zasady rachunkowości

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na osądach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2017.

Wycena aktywów i zobowiązań finansowych od 1 stycznia 2018:

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- instrumenty finansowe zabezpieczające.

Grupa jako aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, pozostałe należności finansowe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Grupa klasyfikuje do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy instrumenty pochodne niewyznaczone dla celów rachunkowości zabezpieczeń oraz pozycje zabezpieczone, które podlegają wycenie zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- instrumenty finansowe zabezpieczające.

Grupa jako zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty, pożyczki oraz obligacje. Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych niewyznaczonych dla celów rachunkowości zabezpieczeń Grupa klasyfikuje jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Grupa do kategorii instrumentów finansowych zabezpieczających kwalifikuje aktywa i zobowiązanie finansowe stanowiące instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne i zabezpieczające wartość godziwą.

Grupa zgodnie z informacjami opisanymi w raporcie rocznym za 2017 rok oceniła, że wdrożenie MSSF 9 nie miało istotnego wpływu na wycenę i prezentację instrumentów zabezpieczających w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy.

1.6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nastąpiły następujące zdarzenia :

- **10 stycznia 2018 roku** - Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - 3 Spółka komandytowa, zawarła z osobą prawną (spółką z ograniczoną odpowiedzialnością) umowę przedwstępną sprzedaży dotyczącą zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z zabudowaniami, położonej we Wrocławiu - Swojczycach, o powierzchni ok. 2,6 ha, za cenę netto 18,55 mln zł.. Zawarcie umowy przyrzeczonej poprzedzone zostanie m.in. uzyskaniem prawomocnej decyzji o podziale geodezyjnym działki. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło 24 maja 2018 roku.
- **16 stycznia 2018 roku** - jednostka zależna Grupy – Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo akcyjna, zawarła z Gminą Wrocław umowę sprzedaży dotyczącą zakupu nieruchomości gruntowej, położonej we Wrocławiu - Żernikach, o powierzchni 4.231 m2, za cenę netto 3.333.000 zł.
- **31 stycznia 2018 roku** za pośrednictwem spółki tj. Archicom AM Sp. z o.o. zostały zawarte umowy sprzedaży akcji Spółki Archicom z osobami objętymi Programem Motywacyjnym. Łączna liczba akcji zbytych w ramach tych umów to 31.646 sztuk. Cena akcji w ramach umów wyniosła 1 grosz za każdą akcję.
- **19 lutego 2018 roku** Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) podjął uchwałę numer 140/2018 dotyczącą dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii F spółki Archicom S.A.
Do obrotu giełdowego na rynku równoległym wprowadzono 2.327.813 (dwa miliony trzysta dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzydzieści) akcji serii F o wartości nominalnej 10 zł (dziesięć złotych) każda, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA. w dniu 21 lutego 2018 r.; rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem PLARHCM00016. Pierwsze notowanie akcji nastąpiło w dniu 21 lutego 2018 roku.
- **19 lutego 2018 roku** Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. wydał komunikat w sprawie rejestracji akcji serii F w depozycie papierów wartościowych z dniem 21 lutego.
Komunikat został wydany w oparciu o oświadczenie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. numer 102/2018 z dnia 12 lutego 2018 r. w sprawie rejestracji w depozycie papierów wartościowych 2.327.813 (dwa miliony trzysta dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzydzieści) akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki o wartości nominalnej 10,00 zł (dziesięć złotych) każda. W decyzji KDPW wskazało, że rejestracja akcji serii F nastąpi pod warunkiem wprowadzenia akcji serii F do obrotu na rynku regulowanym, na który zostały wprowadzone inne akcje Spółki oznaczone kodem PLARHCM00016. Zarejestrowanie wskazanych w oświadczeniu KDPW akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki w depozycie papierów wartościowych nastąpiło w terminie trzech dni od dnia otrzymania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. decyzji o wprowadzeniu w/w akcji do obrotu na rynku regulowanym, nie wcześniej jednak niż w dniu wskazanym w tej decyzji jako dzień wprowadzenia tych akcji do obrotu na rynku regulowanym.
- **22 marca 2018 roku** - spółka zależna Grupy - Archicom Polska SA (wcześniej mLocum S.A.)- zawarła z osobą fizyczną umowę przedwstępną sprzedaży dotyczącą zakupu nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni - Oksywie, o powierzchni ok. 0,4 ha, za cenę netto 2,5 mln zł. Warunkiem zawarcia umowy ostatecznej jest m.in. przeniesienie na Archicom Polska S.A. (wcześniej mLocum S.A.) ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpiło 26 kwietnia 2018 roku.

Po 31 marca 2018 roku

- **12 kwietnia 2018 roku** - Spółka poinformowała o planowanych zmianach w składzie Zarządu. W związku z realizacją strategii rozwoju Grupy w dniu 12 kwietnia 2018 r. Spółka podpisała z Panem Krzysztofem Andrulewiczem list intencyjny, celem potwierdzenia woli powołania go na stanowisko Prezesa Zarządu Archicom S.A. ze skutkiem od dnia 10 maja 2018 roku. Pan Krzysztof Andrulewicz posiada ponad 20-letnie doświadczenie w branży budowlanej. Od 2003 r. związany był ze Spółką Skanska, gdzie od 2009 r. pełnił funkcję Prezesa Zarządu, a wcześniej Wiceprezesa Skanska odpowiedzialnego za budownictwo kubaturowe na terenie całego kraju. Zasiadał w Radach Nadzorczych różnych spółek koncernu na całym świecie. Był wcześniej także Prezesem spółek budowlanych z grupy Budexpol we Wrocławiu. Współzałożyciel Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie, inicjatywy prywatnych przedsiębiorstw zmierzającej do poprawy bezpieczeństwa w tej branży, pierwszy Prezydent Porozumienia w latach 2011-2013.

Jednocześnie Spółka poinformowała, że na posiedzeniu Rady Nadzorczej Archicom SA planowanym na dzień 23 kwietnia 2018 r. Pani Dorota Jarodzka-Śródka ma zamiar złożyć rezygnację ze stanowiska Prezesa Zarządu, również ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 r., przy jednoczesnym pozostaniu w składzie Zarządu Archicom S.A. na stanowisku Wiceprezesa. Ponadto Rada Nadzorcza będzie głosować nad powołaniem do składu Zarządu Archicom S.A. Pana Krzysztofa Suskiewicza, który także będzie dalej pełnił sprawowaną obecnie funkcję Prezesa Zarządu Archicom Polska S.A. (dawniej mLocum S.A.). Jednocześnie Pan Kazimierz Śródka planuje na najbliższym posiedzeniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki złożyć rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu Archicom S.A. i kandydować na tym samym posiedzeniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia do składu Rady Nadzorczej Archicom S.A.

- **23 kwietnia 2018 roku** - Zarząd Archicom S.A. podjął uchwałę nr 1/IV/2018 w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki rekomendacji wypłaty dywidendy z zysku netto za rok 2017 w kwocie 42.249.807,60 zł (słownie: czterdzieści dwa miliony dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset siedem złotych 60/100), tj. w kwocie 1,65 zł (słownie: jeden złoty sześćdziesiąt pięć groszy) na 1 akcję (z zaliczeniem na poczet tej dywidendy kwoty 5.377.248,24 zł, tj. 0,21 zł na 1 akcję, wypłaconej akcjonariuszom w roku 2017 tytułem zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok 2017, co oznacza, że wypłacie w roku 2018 na rzecz akcjonariuszy podlega pozostała kwota: 36.872.559,36 zł, tj. 1,44 zł na 1 akcję).

Wniosek został pozytywnie zaopiniowany w dniu 23 maja przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą nr 7/IV/2018. Ostateczną decyzję dotyczącą podziału zysku za rok obrotowy 2017 podejmie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Rekomendacja Zarządu Spółki jest zgodna z polityką dywidendową Spółki.

Liczba sprzedanych lokali do dnia 01.01 do 31.03.2018

Tabela nr 1

	IINWESTYCJA MIESZKANIOWA	Q1 2018	01.04 -23.05.2018
	Ogrody Hallera	-	-
	Cztery Pory Roku	27	27
	Na Krzyckiej U1	-	-
	Olimpia Port	83	43
	Róży Wiatrów	11	8
	Słoneczne Stabłowice	25	12
WROCLAW	Na Ustroniu	12	3
	Młodnik	11	9
	Spirala Czasu W	(1)	-
	Siena	-	-
	Księżno	27	11
	River Point	10	9
	Forma	23	15

	Browary Wrocławskie	(5)	36
	Ogrody Tumskie	-	-
POZNAŃ	Marcelin IIA	-	-
	Marcelin III	4	1
	Marcelin IV	-	15
KRAKÓW	Nowe Dąbie I	-	-
	Nowe Dąbie II	-	-
TRÓJMIASTO	Rozewska	4	5
ŁÓDŹ	Osiedla Szlacheckie II	1	-
	Łąkowa	21	24
	MIESZKANIA	253	218
	LOKALE UŻYTKOWE	2	8

Do dnia 23 maja liczba sprzedanych lokali wynosiła: 471 mieszkań oraz 10 lokali użytkowych, w okresie porównywalnym sprzedaż wynosiła odpowiednio: 501 mieszkań i 2 lokale użytkowe.

Projekty mieszkaniowe w realizacji

Tabela nr 2

Inwestycja	Planowane zakończenie budowy	Planowany termin pierwszych aktów notarialnych	Ilość lokali (szt.)	Ilość lokali sprzedanych (szt.)*	% sprzedanych lokali*	W ofercie*
Olimpia Port S4 S5 S6 lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	15	15	100%	0
PANORAMA	zakończona	trwa podpisywanie aktów	134	133	99%	1
PANORAMA - lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	6	6	100%	0
MOKOTÓW D1	zakończona	trwa podpisywanie aktów	124	123	99%	1
ZG 5	zakończona	trwa podpisywanie aktów	52	52	100%	0
ZG 5 - lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	24	23	96%	1
TRZY KORONY	zakończona	trwa podpisywanie aktów	280	277	99%	3
SZLACHECKIE II	zakończona	trwa podpisywanie aktów	73	73	100%	0
NOWE DĄBIE I	zakończona	trwa podpisywanie aktów	198	198	100%	0
NOWE DĄBIE I - lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	26	19	73%	7
TUMSKIE OGRODY I	zakończona	trwa podpisywanie aktów	77	77	100%	0
TUMSKIE OGRODY I - lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	4	4	100%	0
SZLACHECKIE III	zakończona	trwa podpisywanie aktów	121	121	100%	0
SZLACHECKIE III - lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	0	0%	1
PRZYLESIE MARCELIN IIA	zakończona	trwa podpisywanie aktów	133	133	100%	0

NOWE DĄBIE II	zakończona	trwa podpisywanie aktów	252	252	100%	0
NOWE DĄBIE II - lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	25	15	60%	10
Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2016 - MIESZKANIA			1444	1439	100%	5
Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2016 -LOKALE UŻYTKOWE			101	82	81%	19
Ogrody Hallera B1, B2	zakończona	zakończone	126	126	100%	0
Ogrody Hallera B2 lokal użytkowy	zakończona	zakończone	1	1	100%	0
Razem dla budów zakończonych w I kw.			127	127	100%	0
Olimpia Port S10 - S15	zakończona	zakończone	241	241	100%	0
Olimpia Port S10 - S15 lokale użytkowe	zakończona	zakończone	6	6	100%	0
Słoneczne Stabłowice Z12,a Z12b	zakończona	trwa podpisywanie aktów	87	87	100%	0
Słoneczne Stabłowice Z12a lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	0	0%	1
Cztery Pory Roku J1, J5, J6	zakończona	trwa podpisywanie aktów	138	138	100%	0
Olimpia Port S16a, S17	zakończona	trwa podpisywanie aktów	153	153	100%	0
Razem dla budów zakończonych w II kw.			626	625	100%	1
Słoneczne Stabłowice Z11, Z13	zakończona	trwa podpisywanie aktów	88	88	100%	0
Cztery Pory Roku J2, J3, J4	zakończona	trwa podpisywanie aktów	132	132	100%	0
Razem dla budów zakończonych w III kw.			220	220	100%	0
Na Krzyckiej	zakończona	zakończone	91	91	100%	0
Olimpia Port S16b, S18 - S20	zakończona	trwa podpisywanie aktów	116	115	99%	1
Olimpia Port S16b, S18 - S20 lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	5	4	80%	1
TUMSKIE OGRODY II - mieszkania	zakończona	trwa podpisywanie aktów	199	197	99%	2
TUMSKIE OGRODY II - lokale	zakończona	trwa podpisywanie aktów	7	6	86%	1
Razem dla budów zakończonych w IV kw.			418	413	99%	5
Razem dla budów zakończonych w 2016 r. - MIESZKANIA			1371	1368	100%	3
Razem dla budów zakończonych w 2016 r. - LOKALE UŻYTKOWE			20	17	85%	3
Na Ustroniu B1, B2	zakończona	trwa podpisywanie aktów	60	60	100%	0
Ogrody Hallera B3, B4, C4, C5	zakończona	trwa podpisywanie aktów	62	62	100%	0
Razem dla budów zakończonych w I kw.			122	122	100%	0
Siena	zakończona	VIII/VIII 2017	124	124	100%	0
Ogrody Hallera C6	zakończona	VIII 2017	16	16	100%	0
Razem dla budów zakończonych w II kw.			140	140	100%	0
PRZYLESIE MARCELIN III - lokale	zakończona	V 2018	4	0	0%	4
PRZYLESIE MARCELIN III - mieszkania	zakończona	I 2018	188	180	96%	8
ŁĄKOWA	zakończona	III 2018	290	92	32%	198
Spirala Czasu	zakończona	trwa podpisywanie aktów	66	65	98%	1
Spirala Czasu lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	2	1	50%	1
Róży Wiatrów R1-R3	zakończona	trwa podpisywanie aktów	149	140	94%	9

Olimpia Port M8a, M9, M10	zakończona	trwa podpisywanie aktów	103	103	100%	0
Olimpia Port M8b	zakończona	trwa podpisywanie aktów	48	44	92%	4
Olimpia Port M11	zakończona	trwa podpisywanie aktów	32	32	100%	0
Olimpia Port M7	zakończona	trwa podpisywanie aktów	48	45	94%	3
Razem dla budów zakończonych w III kw.			930	702	75%	228
Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - MIESZKANIA			1186	963	81%	223
Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - LOKALE UŻYTKOWE			6	1	17%	5
Księżno (P1,P2, P3)	zakończona	IV 2018	152	144	95%	8
Księżno (P4)	zakończona	IV 2018	20	16	80%	4
Słoneczne Stabłowice Z14, Z15, Z16	zakończona	VI 2018	76	76	100%	0
Razem dla budów zakończonych w I kw.			248	236	95%	12
Club House	VI-V 2018	VII 2018	10	4	40%	6
Olimpia Port M6	VI 2018	IX 2018	100	77	77%	23
Olimpia Port M5a	IV 2018	VII 2018	39	32	82%	7
Olimpia Port M5b	IV 2018	VII 2018	64	61	95%	3
Jagodno J8, J9, J10	VI 2018	XI 2018	134	122	91%	12
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			347	296	85%	51
River Point KM1, KM2	VIII 2018	XII 2018	144	100	69%	44
River Point KM1 lokal użytkowy	VIII 2018	XII 2018	1	0	0%	1
Róży Wiatrów R4, R5	VII 2018	XI 2018	106	57	54%	49
Olimpia Port M12, M14	VII-XI 2018	XI 2018 -III 2019	120	86	72%	34
Olimpia Port M14 lokal użytkowy	VII-X 2018	XI 2018 -II 2019	2	1	50%	1
Olimpia Port MC	VII 2018	X-XI 2018	8	6	75%	2
Olimpia Port MC lokal użytkowy	VII 2018	X-XI 2018	1	0	0%	1
Jagodno J7	VIII 2018	XII 2018	56	50	89%	6
ROZEWSKA	VIII 2018	XII 2018	74	26	35%	48
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			512	326	64%	186
Forma A1	X 2018	II 2019	132	109	83%	23
Forma A2	X 2018	II 2019	135	77	57%	58
Młodnik	XII 2018	IV 2019	138	81	59%	57
Księżno P5, P6, P7	XII 2018	IV 2019	210	75	36%	135
Księżno P7 lokal użytkowy	XII 2018	IV 2019	4	4	100%	0
Olimpia Port M15	XI 2018	III 2019	40	21	53%	19
Olimpia Port M3, M4	XII 2018	IV 2019	84	28	33%	56
Olimpia Port M4 lokal użytkowy	XII 2018	IV 2019	1	0	0%	1
Na Ustroniu B3, B4, B5	XI 2018	III 2019	128	34	27%	94
River Point KM3	XII 2018	IV 2019	110	31	28%	79
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			982	460	47%	522
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2018 r. MIESZKANIA			2070	1309	63%	761
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2018 r. - LOKALE UŻYTKOWE			19	9	47%	10

Olimpia Port M1, M2	III 2019	VII 2019	102	43	42%	59
Olimpia Port M2 lokal użytkowy	III 2019	VII 2019	3	2	67%	1
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.			105	45	43%	60
Słoneczne Stabłowice Z3, Z4, Z7	IV 2019	VIII 2019	88	30	34%	58
Słoneczne Stabłowice Z1, Z5	IV 2019	VIII 2019	64	9	14%	55
MARCELIN IV	V 2019	XI 2019	170	24	14%	146
Jagodno J11, J12, J13	VI 2019	XI 2019	178	39	22%	139
Jagodno J11 lokal użytkowy	VI 2019	XI 2019	1	1	100%	0
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			501	103	21%	398
Jagodno J14**	VIII 2019	XII 2019	59	8	14%	51
Słoneczne Stabłowice Z8	VIII 2019	XII 2019	80	1	1%	79
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			139	9	6%	130
Olimpia Port M16, M17**	X 2019	II 2019	120	40	33%	80
Browary Wrocławskie BP1, BP2	X 2019	II 2020	146	72	49%	74
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			266	112	42%	154
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. MIESZKANIA			1007	266	26%	741
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. - LOKALE UŻYTKOWE			4	3	75%	1
Forma A3, A4, A5**	II 2020	VI 2020	255	1	0%	254
Browary Wrocławskie BA1**	III 2020	VII 2020	137	21	15%	116
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.			392	22	6%	370
Browary Wrocławskie BP3, BP4**	V 2020	IX 2020	149	17	11%	132
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			149	17	11%	132
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2020 r. MIESZKANIA			541	39	7%	502

* stan na 23.05.2018

** rozpoczęto sprzedaż, nie rozpoczęto budowy

1.6.5 Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- działalność deweloperska obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- działalność komercyjna obejmująca budowę, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek,
- pozostała działalność nie przypisana do wcześniejszych segmentów, z których żadna nie przekracza progów ilościowych.

W 2017 roku zmieniono prezentację segmentów operacyjnych Grupy Archicom S.A., wybrane pozostałe koszty operacyjne i pozostałe przychody operacyjne zostały zaprezentowane per saldum w związku z czym dokonano zmiany prezentacyjnej segmentów za okres 1 stycznia 2017 do 31 marca 2017 roku. Zmiana ta nie miała wpływu na wyniki osiągnięte przez poszczególne segmenty.

Tabela nr 3

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2018-31.03.2018	Działalność	Działalność	Działalność	RAZEM
	Deweloperska	Komercyjna	Pozostała	
Przychody ze sprzedaży	73 036	2 074	194	75 304
Przychody ze sprzedaży produktów	71 934	0	0	71 934
Przychody ze sprzedaży usług	1 102	2 074	194	3 370
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0	0
Koszt własny sprzedaży	52 394	851	48	53 293
Koszt sprzedanych produktów	51 711	0	0	51 711
Koszt sprzedanych usług	683	851	48	1 582
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	20 642	1 223	146	22 011
Koszty sprzedaży	2 390	44	0	2 434
Koszty ogólnego zarządu	7 529	484	24	8 037
Pozostałe przychody operacyjne	326	6	0	332
Pozostałe koszty operacyjne	215	148	0	363
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	0	0	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 834	553	122	11 509
Przychody finansowe	375	5	0	380
Koszty finansowe	845	353	0	1 198
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)				0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 364	205	122	10 691
Podatek dochodowy	1 914	285	0	2 199
Zysk (strata) netto z działalności	8 450	-80	122	8 492

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 293 tys. zł, a do działalności komercyjnej 179 tys. zł. Razem amortyzacja w I kwartale 2018 roku wynosiła 472 tys. zł.

Tabela nr 4

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2017-31.03.2017	Działalność	Działalność	Działalność	RAZEM
	Deweloperska	Komercyjna	Pozostała	
Przychody ze sprzedaży	49 906	923	25	50 854
Przychody ze sprzedaży produktów	49 573	0	0	49 573
Przychody ze sprzedaży usług	330	923	25	1 278
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	3	0	0	3
Koszt własny sprzedaży	38 998	723	0	39 721
Koszt sprzedanych produktów	38 733	0	0	38 733
Koszt sprzedanych usług	262	723	0	985
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	3	0	0	3
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10 908	200	25	11 133
Koszty sprzedaży	2 052	9	0	2 061
Koszty ogólnego zarządu	4 661	349	23	5 034
Pozostałe przychody operacyjne	3 228	295	0	3 523
Pozostałe koszty operacyjne	2 869	36	0	2 905
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 554	102	2	4 657
Przychody finansowe	201	63	0	263
Koszty finansowe	632	369	0	1 001
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 122	-205	2	3 919
Podatek dochodowy	677	296	0	973
Zysk (strata) netto z działalności	3 446	-501	2	2 946

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 172 tys. zł a do działalności komercyjnej 167 tys. zł. Razem amortyzacja w I kwartale 2017 roku wynosiła 340 tys. zł.

1.6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W bieżącym okresie nie wystąpiły transakcje zakupu i sprzedaży spółek.

1.6.7 Wartości niematerialne

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

Tabela nr 5

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.03.2018							
Wartość bilansowa brutto	0	999	499	0	0	1 698	3 196
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(501)	(404)	0	0	0	(905)
Wartość bilansowa netto	0	498	95	0	0	1 698	2 291
Stan na 31.12.2017							
Wartość bilansowa brutto	0	1 000	499	0	0	1 530	3 029
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(443)	(379)	0	0	0	(822)
Wartość bilansowa netto	0	557	120	0	0	1 530	2 207

Tabela nr 6

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018	0	557	120	0	0	1 530	2 207
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	0	0	0	168	168
Amortyzacja (-)	0	(59)	(25)	0	0	0	(84)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2018	0	498	95	0	0	1 698	2 291
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017	0	221	142	0	0	676	1 039
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	407	60	0	0	957	1 423
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	(10)	(6)	0	0	0	(15)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	65	5	0	0	(103)	(33)
Amortyzacja (-)	0	(126)	(79)	0	0	0	(206)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017	0	557	121	0	0	1 530	2 208

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

Tabela nr 7

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2017
Koszt własny sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	84	42
Koszty sprzedaży	0	0
Inne	0	0
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	84	42

1.6.8 Rzeczowe aktywa trwałe

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

Tabela nr 8

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.03.2018							
Wartość bilansowa brutto	4 913	14 469	2 830	1 274	1 375	207	25 068
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(567)	(5 262)	(1 882)	(763)	(839)	0	(9 313)
Wartość bilansowa netto	4 346	9 207	948	511	536	207	15 755
Stan na 31.12.2017							
Wartość bilansowa brutto	4 913	14 528	2 772	1 274	1 349	65	24 902
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(553)	(5 094)	(1 798)	(706)	(795)	0	(8 947)
Wartość bilansowa netto	4 360	9 434	974	568	554	65	15 955

Tabela nr 9

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018	4 360	9 434	974	568	554	65	15 955
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	17	0	14	174	205
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	(36)	40	0	12	(33)	(17)
Amortyzacja (-)	(14)	(191)	(82)	(57)	(44)	0	(388)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2018	4 346	9 207	949	511	536	206	15 755
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017	4 062	7 329	734	384	483	300	13 293
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	85	673	57	199	39	1 054
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	(90)	(121)	(119)	(85)	(214)	(629)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	353	2 834	(8)	382	116	(60)	3 616
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja (-)	(55)	(725)	(304)	(136)	(159)	0	(1 378)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017	4 360	9 434	974	568	554	65	15 955

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

Tabela nr 10

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2017
Koszt własny sprzedaży	4	7
Koszty ogólnego zarządu	339	120
Koszty sprzedaży	34	170
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów		
Inne	11	1
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	388	298

Główną pozycją rzeczowych aktywów trwałych jest budynek biurowy Liskego 7 zlokalizowany we Wrocławiu – siedziba Grupy Archicom. Na dzień 31 marca 2018 roku wartość bilansowa budynku Liskego 7 wraz z gruntem stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 17, w Zapasach.

Grupa Archicom w pierwszym kwartale 2018 nie zawierała istotnych transakcji nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

1.6.9 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

Wycena aktywów i zobowiązań finansowych od 1 stycznia 2018:

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

Tabela nr 11

Wyszczególnienie	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.03.2018						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 540	0	0	0	26 110	37 650
Pożyczki	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	166 779	0	0	0	0	166 779
Kategoria aktywów finansowych razem	178 319	0	0	0	26 110	204 429
Stan na 31.12.2017						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 466	0	0	0	33 264	42 730
Pożyczki	334	0	0	0	0	334
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 022	0	0	0	0	130 022
Kategoria aktywów finansowych razem	139 822	0	0	0	33 264	173 086

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

Tabela nr 12

Wyszczególnienie	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.03.2018				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	196 471	0	0	196 471
Leasing finansowy	127	0	0	127
Pochodne instrumenty finansowe	0	498	0	498
Pozostałe zobowiązania	20 955	0	479	21 434
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	96 045	0	277 517	373 562
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11 821	0	0	11 821
Leasing finansowy	147	0	0	147
Pochodne instrumenty finansowe	0	47	0	47
Kategoria zobowiązań finansowych razem	325 566	545	277 996	604 107

Stan na 31.12.2017

Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	184 226	0	0	184 226
Leasing finansowy	159	0	0	159
Pochodne instrumenty finansowe	0	579	0	579
Pozostałe zobowiązania	20 977	0	0	20 977
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	105 021	0	223 484	328 505
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11 666	0	0	11 666
Leasing finansowy	149	0	0	149
Pochodne instrumenty finansowe	0	63	0	63
Kategoria zobowiązań finansowych razem	322 198	642	223 484	546 325

Tabela nr 13

Inwestycja	Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017
	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania
Wrocław:		
Olimpia Port	75 901	50 986
River Point	41 914	30 345
Księżno	50 465	27 494
Cztery Pory Roku	30 254	18 653
Słoneczne Stabłowice	19 774	12 555
Róży Wiatrów	13 836	11 330
Forma	20 078	6 895
Ogrody Hallera	4 499	4 333
Młotnik	6 447	3 049
Na Ustroniu	1 410	519
Browar	503	-
Spirala Czasu	64	475
Tumskie Ogrody	90	363
Poznań:		
Przylesie Marcein	1 557	46 914
Gdynia:		
Rozewska	2 748	1 079
Łódź:		
Osiedle Łąkowa	4 548	589
Kraków:		
Nowe Dąbie	105	59
RAZEM	274 193	215 638

1.6.10 Należności i pożyczki

Tabela nr 14

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 31.12.2017					
Pożyczka oprocentowana	PLN		334	Wibor 1 M + marża	2018-01-14
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017			334		

Na dzień 31 marca 2018 roku nie występują salda pożyczek udzielonych

1.6.11 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 15

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.03.2018							
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2019-12-31	9 848	41 453	3 266	38 187
kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+marża	2020-01-28	183	768	418	350
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-07-01	0	55 325		55 325
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-10	0	59 661	0	59 661
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-10	0	5 079	5 079	0
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-24	0	2 908	2 908	0
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-04-11	0	381		381
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31	0	20 067		20 067
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-01	0	5 020	20	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-02-01	0	6 298	48	6 250
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-09-01	0	5 024	24	5 000
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-01	0	6 308	58	6 250
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2018				10 031	208 292	11 821	196 471
Stan na 31.12.2017							
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2019-12-31	10 035	41 856	3 191	38 665
kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+marża	2020-01-28	208	873	416	457
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-07-01	0	54 655	0	54 655
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-20	0	60 232	0	60 232
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-10	0	5 013	5 013	0
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-24	0	2 870	2 870	0
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-04-11	0	376	0	376
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31	0	19 841	0	19 841
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-09-01	0	5 096	96	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-01	0	5 080	80	5 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2017				10 243	195 892	11 666	184 226

W pierwszym kwartale 2018 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytu lub pożyczek jednocześnie Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów pożyczek i kredytów.

1.6.12 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

Tabela nr 16

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ	
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt zaciągnięty w BRE Bankiem Hipotecznym S.A. (obecnie mBank Hipoteczny SA) na realizację budynku biurowego Liskego 7.	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2.055.000 euro ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja.
Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie Raiffeisen-Polbank SA) na realizację budynku biurowego West Forum IA (CRD/24135/07).	Hipoteka kaucyjna do wysokości 50.000.000 euro na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Strzegomskiej 140-146.
Kredyt zaciągnięty w mBank SA na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI).	Hipoteka umowna łączna do kwoty 3.000.000 zł na będącej własnością spółki Grupy Archicom nieruchomości gruntowej położonej w Gajkowie oraz na nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, której użytkownikiem wieczystym jest większościowy właściciel spółki Archicom SA, tj. DKR Investment Sp. z o.o.
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA.	Hipoteka łączna do kwoty 40.518.700 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 02.12.2016 roku).
Umowa Ramowa 09/013/15/Z/GX zawarta z mBank SA – limit gwarancyjny.	Hipoteka umowna łączna do wysokości 4.200.000 zł na nieruchomości będącej własnością spółki Grupy Archicom położonej we Wrocławiu, przy ulicy Rychalskiej 5/ Ustronie 9.
Kredyt nieodnawialny na finansowanie kosztów budowy i Kredyt odnawialny na finansowanie VAT dotyczący inwestycji Książno etap 1 budynki P1P2P3.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 34.063.500 zł oraz do kwoty 2.225.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwot kredytów (kredyt zamknięty w IV kwartale 2017, w I kwartale 2018 roku hipoteka została wykreślona)
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA na realizację inwestycji Olimpia Port budynki od M7 do M11, inwestycji Siena oraz inwestycji Róży Wiatrów bud. R1,R2,R3, R4, R5. W IV kwartale 2016 roku Spółki Grupy Archicom zrzekły się prawa do wykorzystania transz kredytu dotyczącego Inwestycji Siena oraz Olimpia Port M8A,M9,M10. W II kwartale 2017 roku Spółki Grupy Archicom zrzekły się prawa do wykorzystania transz kredytu dotyczącego Inwestycji Róży Wiatrów bud. R1,R2, R3 oraz Olimpia Port M7, M8B, M11. Do wykorzystania pozostała transza kredytu dotycząca inwestycji Róża Wiatrów bud. R4,R5.	W III kwartale 2017 roku wykreślono hipotekę łączną do kwoty 74.550.000 zł z nieruchomości inwestycji Olimpia Port budynki od M7 do M11, inwestycji Siena oraz inwestycji Róży Wiatrów budynki R1,R2,R3 oraz zmniejszono hipotekę łączną do kwoty 13.702.500 zł na nieruchomości inwestycji Róża Wiatrów budynki R4, R5.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA na realizację inwestycji River Point budynek KM3.	Hipoteka umowna do kwoty 43.550.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M14, M15.	Hipoteka umowna do kwoty 34.779.750 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Forma budynki A1, A2.	Hipoteka umowna do kwoty 76.050.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Książno budynki P5P6P7.	Hipoteka umowna ustanowiona na pierwszym miejscu do kwoty 26.383.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek złożono w IV kwartale 2017 roku, a wpisu dokonano w I kwartale 2018 roku).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Byczyńska budynki B3,B4,B5.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 35.420.198 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek złożono w IV kwartale 2017 roku, a wpisu dokonano w I kwartale 2018 roku).
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek B.	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wniesiony zostanie budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT (wniosek złożono w IV kwartale 2017 roku, a wpisu dokonano w I kwartale 2018 roku).
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA na realizację inwestycji Cztery Porty Roku budynki J11, J12, J13.	Hipoteka umowna do kwoty 53.629.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek złożono w I kwartale 2018; na dzień 31.03.2018 roku hipoteka nie została jeszcze wpisana).

1.6.13 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Tabela nr 17

Wyszczególnienie	31.03.2018	31.12.2017
Wartości niematerialne	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w leasingu	11 285	11 438
Nieruchomości inwestycyjne	152 709	123 378
Aktywa finansowe (inne niż należności)		0
Zapasy	167 658	138 589
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	1 646	989
Środki pieniężne	65 908	49 887
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	399 206	324 281

1.6.14 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

MSR 34 wymaga zamieszczenia w śródrocznym sprawozdaniu finansowym wybranych ujawnień z MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji oraz MSSF 13 Ustalanie wartości godziwej. Ujawnienia te dotyczą wartości godziwej instrumentów finansowych wg ich klas oraz wg poziomów wartości godziwej.

Wartość godziwa wg klas aktywów i zobowiązań finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco (zestawienie obejmuje wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe, bez względu na to czy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są one ujmowane w zamortyzowanym koszcie czy w wartości godziwej):

Tabela nr 18

Klasa instrumentu finansowego	31.03.2018		31.12.2017	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa:</i>				
Pożyczki	0	0	334	334
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	37 651	37 651	42 730	42 730
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Papiery dłużne	0	0	0	0
Akcje spółek notowanych	0	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	0	0
Jednostki funduszy inwestycyjnych	0	0	0	0
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	166 779	166 779	130 022	130 022
<i>Zobowiązania:</i>				
Kredyty w rachunku kredytowym	42 221	42 221	42 721	42 721
Kredyty w rachunku bieżącym	0	0	8	8
Pożyczki			0	0
Dłużne papiery wartościowe	166 071	166 071	153 163	153 163
Leasing finansowy	274	274	308	308
Pochodne instrumenty finansowe	545	545	642	642
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	394 996	394 996	349 482	349 482

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

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

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

a. Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie

- Wypłacone pożyczki, nienotowane papiery dłużne
Wartość bilansowa pożyczek o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.
- Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne
Wartość bilansowa zobowiązań o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.
- Grupa Kapitałowa nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

b. Przekwalifikowanie

Grupa Kapitałowa nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

c. Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31 marca 2018 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

d. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Na dzień 31 września 2018 roku Grupa Kapitałowa nie wykazywała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w kwotach netto.

1.6.15 Zapasy

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

Tabela nr 19

	31.03.2018	31.12.2017
Materiały	0	0
Półprodukty i produkcja w toku	590 072	514 049
Wyroby gotowe	107 300	156 637
Towary	0	1
Wartość bilansowa zapasów razem	697 372	670 686

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Tabela nr 20

	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2017
Stan na początek okresu	1 357	1 065
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy odwrócone lub wykorzystane w okresie (-)	(145)	0
Inne zmiany	0	292
Stan na koniec okresu	1 212	1 357

Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

Tabela nr 21

	31.03.2018	31.12.2017
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA – hipoteka łączna na nieruchomościach zlokalizowanych we Wrocławiu	28 662	39 283
Kredyt w BZ WBK SA na realizację inwestycji Róży Wiatrów R4,R5	22 862	17 046
Kredyt w BZ WBK na realizację inwestycji Cztery Pory Roku bud. J11,J12,J13	9 192	0
Kredyt w BZ WBK na realizację inwestycji River Point bud. KM3	18 014	13 943
Kredyt w BZ WBK na realizację inwestycji Olimpia Port bud. M14, M15	21 527	17 211
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Kamieńskiego bud. A1,A2	35 913	27 592
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Byczyńska budynki B3B4B5	11 300	8 568
Kredyt w Banku Ochrony Środowiska SA na realizację inwestycji Księżno budynki P5,P6,P7	20 187	14 945
Wartość bilansowa zapasów razem	167 657	138 589

1.6.16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentują poniższe tabele:

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych:

Nie występują.

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych (tj. należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych):

Tabela nr 22

	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2017
Stan na początek okresu	8 853	7 312
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	121	2 201
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(177)	(264)
Odpisy wykorzystane (-)	(3)	(18)
Inne zmiany	0	3
Stan na koniec okresu	8 794	9 233

Należności stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Tabela nr 23

	31.03.2018	31.12.2017
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny mBank Hipoteczny SA (ul. Liskego)	194	41
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny Raiffeisen Polbank SA (West Forum IA)	1 452	948
Stan na koniec okresu	1 646	989

1.6.17 Środki pieniężne

Środki pieniężne podlegające ograniczeniom w dysponowaniu

Tabela nr 24

	31.03.2018	31.12.2017
Rachunki powiernicze i zablokowane	64 119	48 641
Kaucje	1 150	1 148
Wartość bilansowa środków pieniężnych razem	65 269	49 789

1.6.18 Kapitał własny

Tabela nr 25

	31.03.2018	31.12.2017
Liczba akcji	25 605 944	25 605 944
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	256 059 440	256 059 440

Na dzień 31 marca 2018 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 256.059.440,00 zł i dzielił się na 25.605.944 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

W okresie od 01 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku nie nastąpiły zmiany w kapitale podstawowym Spółki dominującej.

Udziały niedające kontroli

Tabela nr 26

	31.03.2018	31.12.2017
Archicom Polska SA (dawniej: mLocum SA)	29 009	26 650
Udziały niedające kontroli razem	29 009	26 650

Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Tabela nr 27

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Rezerwy na sprawy sądowe	0	0	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	274	220	1 293	1 243
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	0	0	0	0
Inne rezerwy	1 794	1 636	450	0
Pozostałe rezerwy razem	2 068	1 856	1 743	1 243

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty restrukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku					
Stan na początek okresu	0	1 463	0	1 636	3 099
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	342	0	739	1 081
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	(145)	0	0	(145)
Wykorzystanie rezerw (-)	0	(93)	0	(131)	(224)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	0	0
Stan rezerw na dzień 31.03.2018 roku	0	1 567	0	2 244	3 811
za okres od 01.01 do 31.03.2017					
Stan na początek okresu	100	809	0	1 514	2 423
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	0	0	780	780
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	(6)	(6)
Wykorzystanie rezerw (-)	0	(127)	0	(483)	(610)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	0	0
Stan rezerw na dzień 31.03.2017 roku	100	682	0	1 805	2 587

Główną pozycją rezerw Grupy są rezerwy na naprawy gwarancyjne wynoszące na 31 marca 2018 roku 1 567 tys. zł, na 31 grudnia 2017 roku 1 463 tys. zł. Pozostałe rezerwy dotyczą rezerw na koszty bezpośrednie projektów deweloperskich.

1.6.19 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Zysk na akcję

Tabela nr 28

	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2017
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 605 944	23 278 131
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 605 944	23 278 131
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	6 133	2 946
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,24	0,13
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,24	0,13
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,24	0,13
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,24	0,13
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	6 133	2 946
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,24	0,13
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,24	0,13

1.6.20 Dywidendy

W okresie od 01 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku Spółka dominująca nie wypłacała dywidend ani zaliczek na poczet dywidend.

1.6.21 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki dominującej. Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

- Art- Hotel sp. z o. o.
- Archicom Development Sp. z o. o.
- Archicom Property Sp. z o.o. w likwidacji
- Archicom Property Sp. z o.o. – S.K.A. w likwidacji
- DKR Holding Sp. z o.o. – Property - sp. k.(dawniej Archicom Property 2 Sp. z o.o.)
- DKR Holding Sp. z o. o.
- DKR Invest S.A.
- DKR Investment Sp. z o. o.
- P16 Inowrocławska 2 Sp. . z o.o. w likwidacji

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

- Dorota Jarodzka Śródka
- Kazimierz Śródka
- Rafał Jarodzki
- Tomasz Sujak
- Paweł Ruszczak
- Krzysztof Suskiewicz
- Krzysztof Andrulewicz (począwszy od 10 maja br)
- Konrad Płochocki
- Artur Olender
- Tadeusz Nawracaj
- Jędrzej Śródka
- Marek Gabryjelski

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin kluczowego personelu kierowniczego

- Renata Jarodzka
- Łukasz Śródka
- Piotr Śródka
- Konrad Jarodzki

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków zarządu i Rady Nadzorczej spółki dominującej oraz spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

Tabela nr 29

	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2017
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	467	229
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	2	0
Razem	469	229

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

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi

Tabela nr 30

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2017	31.03.2018	31.12.2017
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	6	6	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	6	1	8	4
Pozostałych podmiotów powiązanych	252	85	4	498
Razem	264	92	12	502

Tabela nr 31

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2017	31.03.2018	31.12.2017
Zakup od:				
Jednostki dominującej	0	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	144	6	144	143
Pozostałych podmiotów powiązanych	127	65	4	0
Razem	271	71	148	143

Grupa Kapitałowa w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie udzieliła, ani nie otrzymała żadnych pożyczek od podmiotów powiązanych.

1.6.22 Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów (w tym dotyczących podmiotów powiązanych) przedstawia się następująco:

Tabela nr 32

	31.03.2018	31.12.2017
Wobec pozostałych podmiotów powiązanych:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	79 019	73 704
Gwarancje udzielone	11 210	12 158
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	0	0
Sprawy sporne i sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Pozostałe podmioty powiązane razem	90 229	85 862
Wobec pozostałych jednostek:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	0	0
Gwarancje udzielone	0	0
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	0	0
Sprawy sporne i sądowe	0	0
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Pozostałe jednostki razem	0	0
Zobowiązania warunkowe razem	90 229	85 862

Dodatkowo w związku z transakcją zakupu akcji mLocum S.A. przez Archicom S.A. spółka DKR Investment sp. z o.o. zawarła umowę poręczenia z mBank S.A. na poczet zobowiązań Archicom S.A. za przejęte akcje mLocum S.A. łączna kwota poręczenia wynosi: 82,1 mln zł. Szczegóły dotyczące samej transakcji zakupu akcji mLocum S.A. zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu za 2017 rok.

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

1.6.23 Zdarzenia po dniu bilansowym

W ocenie Zarządu Archicom S.A. od daty zakończenia ostatniego okresu obrachunkowego, za który opublikowano dane finansowe (tj. 31 marca 2017 roku), nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej ani pozycji handlowej Emitenta.

1.6.24 Pozostałe informacje

Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2017: 4,17 PLN/EUR, 31.03.2018: 4,21 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01 - 31.03.2017: 4,29 PLN/EUR; 01.01 – 31.03.2018: 4,18 PLN/EUR

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

Tabela nr 33

	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2017	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2017
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	75 304	50 854	18 022	11 857
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 509	4 657	2 754	1 086
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 691	3 919	2 559	914
Zysk (strata) netto	8 492	2 946	2 032	687
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	6 133	2 946	1 468	687
Zysk na akcję (PLN)	0,24	0,13	0,06	0,03
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,24	0,13	0,06	0,03
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,18	4,29
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 939	15 562	7 405	3 628
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 203)	(2 624)	(1 006)	(612)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	10 021	53 752	2 398	12 532
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	36 757	66 692	8 797	15 549
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,18	4,29
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	1 100 021	1 031 928	261 381	247 411
Zobowiązania długoterminowe	225 848	211 198	53 665	50 636
Zobowiązania krótkoterminowe	392 053	347 045	93 157	83 206
Kapitał własny	482 120	473 685	114 559	113 569
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	453 111	447 036	107 666	107 180
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,21	4,17

Sprawozdanie z sytuacji finansowej prezentuje dane na 31 marca 2018 oraz dane porównywalne na 31 grudnia 2017.

Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Tabela nr 34

Stan na 31.03.2018

Posiadacz akcji stan na 31.03.2018	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,59%	20 442 003	64,26%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,35%	8 026 999	25,23%
seria: B1	6 207 502	24,24%	12 415 004	39,02%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,92%	4 843 950	15,23%
Aviva OFE	2 540 000	9,92%	2 540 000	7,98%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 987 493	15,57%	3 987 493	12,53%
RAZEM:	25 605 944	100,00%	31 813 446	100,00%

Tabela nr 35

Stan na 31.12.2017

Posiadacz akcji stan na 01.01.2018	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,59%	20 442 003	64,26%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,35%	8 026 999	25,23%
seria: B1	6 207 502	24,24%	12 415 004	39,02%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,92%	4 843 950	15,23%
Aviva OFE	2 540 000	9,92%	2 540 000	7,98%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 987 493	15,57%	3 987 493	12,53%
RAZEM:	25 605 944	100,00%	31 813 446	100,00%

1.6.25 Pozostałe informacje dodatkowe

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. pierwszego kwartału 2018 roku brak transakcji sprzedaży istotnych jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

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

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

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

Na dzień 31 marca 2018 r. DKR Investment Sp. z o.o. i DKR Invest S.A., posiadały bezpośrednio, natomiast Dorota Jarodzka – Śródka, Kazimierza Śródka i Rafał Jarodzki posiadali pośrednio 19 078 451 szt. akcji Emitenta (stanowiących 74,51% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 25.285.953 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 79,49% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta), w tym:

a) za pośrednictwem DKR Investment Sp. z o.o.:

- 6.207.502 akcji imiennych (stanowiących 24,24% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 12.415.004 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 39,02% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),
- 8.026.999 akcji na okaziciela (stanowiących 31,35 % kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 8.026.999 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 25,23% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),

b) za pośrednictwem DKR Invest S.A.

- 4.843.950 akcji na okaziciela (stanowiących 18,92% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 4.843.950 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 15,23% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta).

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 28 maja 2018 roku nie doszło do zmian w przedstawionej powyżej strukturze własności znacznych pakietów akcji.

Zestawienie stanu posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółki na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z osób

Akcje Emitenta będące w posiadaniu Zarządu Archicom S.A.:

Dorota Jarodzka-Śródka – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Rafał Jarodzki – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Kazimierz Śródka - nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Tomasz Sujak - posiada 7.845 akcji Emitenta.

Paweł Ruszczak – posiada 14.260 akcji Emitenta.

Krzysztof Andrulewicz – nie posiada akcji Emitenta. W związku z powołaniem dnia 23 kwietnia 2018 r. do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 r., Krzysztof Andrulewicz nie występował w poprzednim raporcie okresowym, zatem nie podaje się zmian w stanie posiadania akcji Emitenta w stosunku do poprzedniego raportu okresowego.

Krzysztof Suskiewicz – nie posiada akcji Emitenta. W związku z powołaniem dnia 23 kwietnia 2018 r. do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 r., Krzysztof Suskiewicz nie występował w poprzednim raporcie okresowym, zatem nie podaje się zmian w stanie posiadania akcji Emitenta w stosunku do poprzedniego raportu okresowego.

Akcje Emitenta będące w posiadaniu Rady Nadzorczej Archicom S.A.:

Artur Olender – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Marek Gabryjelski – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Konrad Płochocki – posiada 2.500 akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Jędrzej Śródka – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Tadeusz Nawracaj - nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

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

Brak

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

Brak

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

Brak poręczeń i gwarancji przekraczających 10% kapitałów własnych. Informację o łącznej wartości udzielonych poręczeń przedstawiono powyżej w punkcie dotyczącym zobowiązań warunkowych.

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

Brak

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

Wśród czynników mających wpływ na wzrost zainteresowania zakupem mieszkań w najbliższych miesiącach można wymienić między innymi: wzrost PKB, niskie bezrobocie, rosnące wynagrodzenia i programy wspierające budżet domowy np. Program Rodzina 500+.

Jednocześnie malejące bezrobocie i rosnące wynagrodzenia, jak również rosnące ceny materiałów budowlanych oznaczające dla deweloperów znaczący wzrost cen robót budowlanych obserwowany już od drugiej połowy 2017 roku.

Wzrost kosztów wykonawstwa może oznaczać także trudności w znalezieniu sprawdzonych jakościowo generalnych wykonawców.

Wyzwaniem dla branży są także rosnące ceny gruntów i trudności w zlezeniu nowych terenów pod inwestycje. Trudną do oszacowania kwestią są również planowane zmiany w regulacjach prawnych, w tym specustawa inwestycyjna, wprowadzenie zamkniętych rachunków powierniczych do umów deweloperskich, czy też koncepcja realizacji programu Mieszkanie Plus.

Pomimo powyższych czynników sytuacja na rynku mieszkaniowym nie powinna ulec drastycznej zmianie. Czynnikiem pozytywnie oddziałyującym na popyt są utrzymujące się cały czas na niskim poziomie stopy procentowe oraz sięgająca poniżej 2% inflacja. Te parametry powinny nadal wspierać zakupy w celach inwestycyjnych. O ile nie nastąpi drastyczny wzrost cen na rynku, na stabilnym poziomie powinny utrzymać się zakupy w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, w szczególności determinowane przez klientów szukających poprawienia standardu życia poprzez zmianę standardu zamieszkania. W tych zakupach istotną rolę będą odgrywały oszczędności.

Rosnące ceny mieszkań mogą przyspieszać decyzje o zakupie nowego mieszkania w przypadku tych klientów, którzy czekają na dogodny moment rynkowy na dokonanie zakupu.

Zarząd Archicom SA podtrzymuje cel sprzedażowy na poziomie 1650 lokali. Przed końcem 2018 roku Grupa planuje zakończenie budowy ponad 2000 lokali.

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 ma charakter sezonowy z uwagi na różnice w prezentacji w wyniku finansowym w poszczególnych okresach sprawozdawczych. Sezonowość ta polega na okresowym podpisywaniu aktów notarialnych sprzedaży mieszkań a tym samym rozpoznawaniu w wyniku finansowym przychodów ze sprzedaży produktów w dniu podpisania aktów.

Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

W okresie sprawozdawczym Grupy Archicom za pierwszy kwartał 2018 nie wystąpiły żadne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

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

Brak

2. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A

2.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	SF	SF
	31.03.2018	31.12.2017
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	25 284	25 461
Rzeczowe aktywa trwałe	873	884
Nieruchomości inwestycyjne	4 066	4 035
Inwestycje w jednostkach zależnych	314 950	314 831
Należności i pożyczki	481 001	464 086
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 989	4 114
Aktywa trwałe	830 163	813 411
Aktywa obrotowe		
Zapasy	0	0
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 673	11 084
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	429	0
Pożyczki	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	439	175
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 616	19 716
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa obrotowe	10 157	30 975
Aktywa razem	840 320	844 386

	SF	SF
PASYWA	31.03.2018	31.12.2017
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	256 059	256 059
Akcje własne (-)	0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	253 833	253 836
Pozostałe kapitały	3 202	2 925
Zyski zatrzymane:	57 478	51 877
- zysk (strata) z lat ubiegłych	51 877	0
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	5 601	57 254
- odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	0	(5 377)
Kapitał własny	570 572	564 697
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	227 906	235 901
Leasing finansowy	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe zobowiązania	104	104
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 718	8 640
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	86	86
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	472	477
Zobowiązania długoterminowe	238 286	245 208
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22 645	24 741
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	1 051
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	7 987	7 883
Leasing finansowy	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	804	785
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	26	19
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	31 462	34 481
Zobowiązania razem	269 748	279 689
Pasywa razem	840 320	844 386

2.2 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	SF	SF
	31.03.2018	31.03.2017
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	2 656	3 579
Przychody ze sprzedaży produktów	2 656	3 579
Przychody ze sprzedaży usług	0	0
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0
Koszt własny sprzedaży	172	178
Koszt sprzedanych produktów	0	0
Koszt sprzedanych usług	172	178
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 484	3 401
Koszty sprzedaży	820	202
Koszty ogólnego zarządu	2 448	2 379
Pozostałe przychody operacyjne	44	1 457
Pozostałe koszty operacyjne	105	1 431
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-845	846
Przychody finansowe	10 663	4 159
Koszty finansowe	3 013	2 896
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 805	2 110
Podatek dochodowy	1 204	2 559
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 601	(449)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	5 601	(449)

2.3 Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	SF	SF
	31.03.2018	31.03.2017
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	0,22	(0,02)
- rozwodniony	0,22	(0,02)
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	0,22	(0,02)
- rozwodniony	0,22	(0,02)

2.4 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SF	SF
	31.03.2018	31.03.2017
Zysk (strata) netto	5 601	(449)
Pozostałe całkowite dochody	0	0
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego	0	0
Przeszacowanie środków trwałych	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	0	0
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego	0	0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:	0	0
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	0	0
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	0	0
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	0	0
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	0	0
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	0	0
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0
Całkowite dochody	5 601	(449)

2.5 Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	256 059	0	253 836	2 925	51 877	564 697	0	564 697
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2018 roku</i>								
Emisja akcji	0	0	(3)	0	0	(3)	0	(3)
Wycena opcji (program płatności akcjami)	0	0	0	277	0	277	0	277
Razem transakcje z właścicielami	0	0	(3)	277	0	274	0	274
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku	0	0	0	0	5 601	5 601	0	5 601
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	5 601	5 601	0	5 601
Saldo na dzień 31.03.2018 roku	256 059	0	253 833	3 202	57 478	570 572	0	570 572

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	232 781	0	241 751	406	19 119	494 058	0	494 058
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2017 roku</i>								
Wycena opcji (program płatności akcjami)	0	0	0	829	0	829	0	829
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	829	0	829	0	829
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku	0	0	0	0	(449)	(449)	0	(449)
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(449)	(449)	0	(449)
Saldo na dzień 31.03.2017 roku	232 781	0	241 751	1 235	18 670	494 438	0	494 438

2.6 Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SF	SF
	01.01-31.03.2018	01.01-31.03.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 805	2 110
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	62	61
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	232	198
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	(39)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	73	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(17)	19
Koszty odsetek	3 005	2 517
Przychody z odsetek i dywidend	(10 584)	(4 125)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	158	829
Inne korekty	(5)	0
Korekty razem	(7 076)	(538)
Zmiana stanu zapasów	0	0
Zmiana stanu należności	6 610	16 721
Zmiana stanu zobowiązań	(3 130)	(2 444)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	1 219	(1 335)
Zmiany w kapitale obrotowym	4 699	12 942
Zapłacony podatek dochodowy	(1 481)	(7 347)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 947	7 167
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(54)	(49)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(86)	(42)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(44)	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(1)	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	110	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	250	9 570
Pożyczki udzielone	(11 500)	(26 970)
Otrzymane odsetki	15	1
Otrzymane dywidendy	4 923	3 000
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 387)	(14 489)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	59 345
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	0	0
Spłaty kredytów i pożyczek	(9 415)	3 150
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	0	(3 000)
Odsetki zapłacone	(1 247)	(136)
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(10 662)	59 359
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(14 102)	52 037
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 716	2 322
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	2	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	5 616	54 359

2.7 Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

Tabela nr 1

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2017	2018-03-31	2017-03-31
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	0	2	0	0
Jednostki zależnej	2599	4907	3391	733
Jednostki stowarzyszonej	0	0	0	0
Wspólnego przedsięwzięcia	0	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	6	0	8	2
Pozostałych podmiotów powiązanych	38	44	1	6
Razem	2 643	4 953	3 400	741

W prezentowanym okresie w Archicom S.A. rozpoznano przychód z tytułu dywidend na kwotę 4 923 tys. zł.

Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

Tabela nr 2

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2017	2018-03-31	2017-03-31
Zakup od:				
Jednostki dominującej	0	0	0	0
Jednostki zależnej	606	269	110	115
Jednostki stowarzyszonej	0	0	0	0
Wspólnego przedsięwzięcia	0	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	190	0	0	0
Pozostałych podmiotów powiązanych	125	61	0	0
Razem	921	330	110	115

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

Tabela nr 3

	2018-03-31		od 01.01 do 31.03.2018	2017-03-31		od 01.01 do 31.03.2017
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe
Pożyczki udzielone:						
Jednostce dominującej	0	0	0	0	0	0
Jednostce zależnej	11 500	481 001	5 660	26 970	356 759	4 123
Jednostce stowarzyszonej	0	0	0	0	0	0
Wspólnemu przedsięwzięciu	0	0	0	0	0	0
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	0	0	0	0	0	0
Pozostałym podmiotom powiązanym	0	0	0	0	0	0
Razem	11 500	481 001	5 660	26 970	356 759	4 123

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

Tabela nr 4

	2018-03-31		od 01.01 do 31.03.2018	2017-03-31		od 01.01 do 31.03.2017
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki dominującej	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależnej	0	92 471	1 089	3 150	131 968	1 577
Jednostki stowarzyszonej	0	0	0	0	0	0
Wspólnego przedsięwzięcia	0	0	0	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	0	0	0	0	0	0
Pozostałych podmiotów powiązanych	0	0	0	0	0	0
Razem	0	92 471	1 089	3 150	131 968	1 577

Za wyjątkiem transakcji prezentowanych w powyższych notach w bieżącym okresie nie wystąpiły inne żadne istotne przychody i koszty z podmiotami powiązanymi prezentowane w działalności finansowej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów spółki Archicom S.A. w działalności finansowej.

Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

Tabela nr 5

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2017
Wartość brutto saldo na początek okresu	464 086	335 241
Połączenie jednostek gospodarczych	0	0
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	11 500	26 970
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	5 679	4 123
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(265)	(9 571)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Wartość brutto saldo na koniec okresu	481 000	356 763
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	0	5
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	0	(1)
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	0	4
Wartość bilansowa na koniec okresu	481 000	356 759

Tabela nr 6

Zmiana wartości bilansowej pożyczek zaciągniętych	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2017
Wartość brutto saldo na początek okresu	100 798	130 377
Połączenie jednostek gospodarczych	0	0
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	0	3 150
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 089	1 577
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(9 415)	(3 136)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Wartość brutto saldo na koniec okresu	92 472	131 968
Odpisy z tytułu utraty wartości	0	0
Saldo na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	92 472	131 968

2.8. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2018 do 31 marca 2018 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 28 maja 2018 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
28.05.2018	Krzysztof Andrulewicz	Prezes Zarządu	
28.05.2018	Dorota Jarodzka- Śródka	Wiceprezes Zarządu	
28.05.2018	Kazimierz Śródka	Wiceprezes Zarządu	
28.05.2018	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
28.05.2018	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
28.05.2018	Paweł Ruszczak	Członek Zarządu	
28.05.2018	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
28.05.2018	Dorota Stahl		