

# Skonsolidowany raport kwartalny

GRUPY KAPITAŁOWEJ  
ARCHICOM S.A.  
ZA III KWARTAŁY 2022 ROKU



2022

Tworzymy przestrzeń piękną, funkcjonalną  
i przyjazną człowiekowi

# Spis treści

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. CZĘŚĆ 1 SPRAWOZDANIE ZARZĄDU .....</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom.....  | 4         |
| 1.2 Strategia Grupy Archicom.....  | 5         |
| 1.3 Model biznesowy.....   | 6         |
| 1.4 Struktura i opis akcji Archicom.....   | 6         |
| 1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące .....  | 8         |
| 1.6 Najważniejsze zdarzenia w pierwszych trzech kwartałach 2022 r. ....  | 8         |
| 1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej .....   | 11        |
| 1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom .....                                      | 12        |
| 1.9 Segmenty Grupy Archicom .....  | 14        |
| 1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi .....  | 22        |
| 1.11 Portfel nieruchomości.....  | 23        |
| 1.12 Główne inwestycje w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku – zakupy nieruchomości.....                                | 26        |
| 1.13 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku .....                 | 26        |
| 1.14 Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału..... | 27        |
| 1.15 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom S.A.....                                 | 28        |
| 1.16 Informacje o dywidendzie .....  | 35        |
| 1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej.....  | 36        |
| 1.18 Zobowiązania pozabilansowe .....  | 38        |
| 1.19 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa.....   | 39        |
| <b>2. CZĘŚĆ 2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....</b>   | <b>41</b> |
| Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....  | 41        |
| Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku .....   | 43        |
| Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....   | 44        |
| Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....  | 45        |
| Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....  | 47        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....</b>                          | <b>49</b>  |
| <b>Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom .....</b>                                 | <b>76</b>  |
| 2.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom..... | 76         |
| 2.2 Grupa Archicom.....   | 94         |
| <b>3. CZĘŚĆ 3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.....</b>          | <b>99</b>  |
| Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....  | 99         |
| Jednostkowe sprawozdanie z wyniku .....   | 101        |
| Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję .....  | 102        |
| Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....                                   | 102        |
| Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....   | 103        |
| Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....  | 105        |
| Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego .....                                | 107        |
| <b>4. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI .....</b>   | <b>116</b> |

# 1. CZĘŚĆ 1

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

### 1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom

Archicom S.A. jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom. Spółka dominująca została utworzona 5 lipca 2006 roku (jako Archicom Projekt 5 sp. z o.o.). Następnie, po przekształceniu i zmianach nazwy, 25 maja 2015 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę nazwy Spółki na Archicom S.A.

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

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

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

#### Zarząd Archicom S.A.

Skład Zarządu Emitenta na dzień bilansowy, tj. 30 września 2022 r.



Skład Zarządu Emitenta na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych, tj. 23 listopada 2022 r.



## Zmiany w składzie Zarządu Emitenta

18 listopada 2022 r. Tomasz Sujak złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu ze skutkiem na dzień jej złożenia. Pan Tomasz Sujak nie podał przyczyn rezygnacji. Tego samego dnia Rada Nadzorcza Archicom S.A. powołała Dawida Wronę na stanowisko członka Zarządu Emitenta.

W raporcie bieżącym nr 29/2022 z 18 listopada 2022 r. Spółka przekazała informacje dotyczące wykształcenia, kwalifikacji oraz doświadczenia zawodowego nowo powołanego członka Zarządu. Pan Dawid Wrona pełni funkcję Dyrektora Sprzedaży Sektora Mieszkaniowego w Echo Investment S.A. przy czym nie uczestniczy w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej oraz nie uczestniczy w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Nie figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

## Rada Nadzorcza Archicom S.A.

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

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| <b>Nicklas Lindberg</b>  | Przewodniczący Rady Nadzorczej        |
| <b>Marek Gabryjelski</b> | I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej  |
| <b>Konrad Plochocki</b>  | II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| <b>Maciej Drozd</b>      | Członek Rady Nadzorczej               |
| <b>Rafał Mazurczak</b>   | Członek Rady Nadzorczej               |
| <b>Małgorzata Turek</b>  | Członek Rady Nadzorczej               |

## 1.2 Strategia Grupy Archicom

### Strategia Grupy Archicom od 2022 r. zakłada:



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



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



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



Działania w obszarach ESG.

## 1.3 Model biznesowy

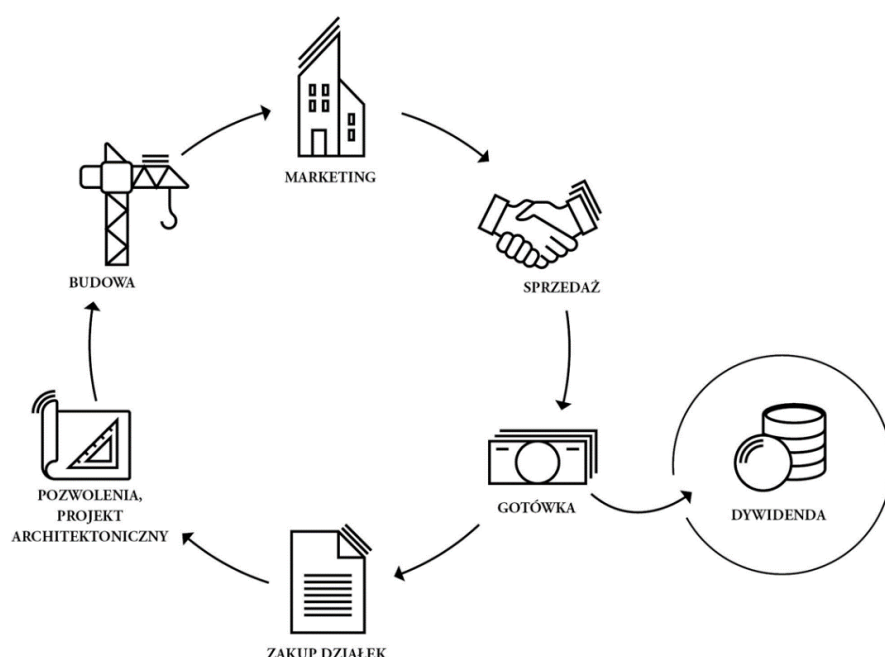
Model biznesowy Grupy polega na samodzielnym pozyskiwaniu gruntów, opracowaniu koncepcji projektów, realizacji inwestycji w ramach własnych struktur generalnego wykonawstwa lub przez zewnętrznych generalnych wykonawców.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

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

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

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



## 1.4 Struktura i opis akcji Archicom

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

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

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

Zarząd Spółki 26 lipca 2022 r. otrzymał powiadomienia o ustanowieniu zastawów na akcjach Spółki złożone w trybie art. 19 ust. 1 rozporządzenia MAR przez osoby blisko związane z osobami pełniącymi obowiązki zarządcze w Spółce. Szczegóły dotyczące zastawów opisano szczegółowo w punkcie 1.6 niniejszego raportu.

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

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

| Posiadacz akcji<br>stan na 23.11.2022      | Liczba akcji      | Udział w kapitale<br>zakładowym (%) | Liczba głosów<br>na WZ | Udział w ogólnej<br>liczbie głosów na WZ (%) |
|--|-------------------|-------------------------------------|------------------------|--|
| <b>Echo Investment S.A., w tym:</b>        | <b>18 348 937</b> | <b>71,48%</b>                       | <b>22 442 825</b>      | <b>70,40%</b>                                |
| bezpośrednio                               | 2                 | 0,00001%                            | 2                      | 0,00001%                                     |
| pośrednio, poprzez:                        | 18 348 935        | 71,48%                              | 22 442 823             | 70,40%                                       |
| DKR Echo Investment sp. z o.o., w tym:     | 13 504 985        | 52,61%                              | 17 598 873             | 55,20%                                       |
| seria: A                                   | 9 411 097         | 36,66%                              | 9 411 097              | 29,52%                                       |
| seria: B1                                  | 4 093 888         | 15,95%                              | 8 187 776              | 25,68%                                       |
| DKR Echo Invest S.A.                       | 4 843 950         | 18,87%                              | 4 843 950              | 15,20%                                       |
| <b>DKRA sp. z o.o., w tym:</b>             | <b>2 132 964</b>  | <b>8,31%</b>                        | <b>4 246 578</b>       | <b>13,32%</b>                                |
| seria: A                                   | 19 350            | 0,08%                               | 19 350                 | 0,06%  |
| seria: B1                                  | 2 113 614         | 8,23%                               | 4 227 228              | 13,26%                                       |
| <b>Aviva OFE Aviva Santander</b>           | <b>3 637 000</b>  | <b>14,17%</b>                       | <b>3 637 000</b>       | <b>11,41%</b>                                |
| <b>Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)</b> | <b>1 551 442</b>  | <b>6,04%</b>                        | <b>1 551 442</b>       | <b>4,87%</b>                                 |
| <b>RAZEM:</b>                              | <b>25 670 343</b> | <b>100,0%</b>                       | <b>31 877 845</b>      | <b>100,0%</b>                                |

Emitent otrzymał w dniu 30 września 2022 r. zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji w wyniku zakończenia i rozliczenia transakcji nabycia akcji wynikających z Wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Emitenta ogłoszonego w dniu 23 sierpnia 2022 wspólnie przez DKR Echo Investment Sp. z o.o. i Echo Investment S.A.

Spółka DKR Echo Investment sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („DKR”) poinformowała, iż w wyniku zawarcia w dniu 27 września 2022 r. oraz rozliczenia w dniu 28 września 2022 r. transakcji objętych zapisami złożonymi w ramach wezwania ogłoszonego w dniu 23 sierpnia 2022 r., DKR nabyła 1.403.448 akcji zwykłych na okaziciela serii A spółki Archicom Spółka Akcyjna odpowiadających ok. 5,47% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 1.403.448 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co odpowiada ok. 4,40% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. W wyniku nabycia dotychczas posiadany przez DKR udział na Walnym Zgromadzeniu osiągnął łącznie ok. 55,20% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Spółka Echo Investment Spółka Akcyjna z siedzibą w Kielcach („Echo”) poinformowała, że w konsekwencji nabycia przez DKR Echo Investment sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, spółki zależnej od Echo, 1.403.448 akcji zwykłych na okaziciela serii A spółki Archicom Spółka Akcyjna odpowiadających ok. 5,47% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 1.403.448 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co odpowiada ok. 4,40% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, dotychczas posiadany łączny (pośredni i bezpośredni) udział Zawiadamiącego zmienił się o ok. 4,40% ogólnej liczby

głosów na Walnym Zgromadzeniu i osiągnął łącznie (pośrednio i bezpośrednio) ok. 70,40% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

## 1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

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

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

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

Według najlepszej wiedzy Spółki, żaden z pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie jest bezpośrednio ani pośrednio akcjonariuszem lub obligatariuszem Spółki na dzień publikacji raportu, nie był nim 30 września 2022 roku i w 2022 roku nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.

## 1.6 Najważniejsze zdarzenia w pierwszych trzech kwartałach 2022 r.

### Zawarcie umowy współpracy strategicznej z Echo Investment

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

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



## Podwyższenie maksymalnej wartości programu emisji obligacji oraz emisja obligacji

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

## Wykup obligacji

W dniu 7 lutego 2022 roku Archicom S.A. dokonał terminowego wykupu wszystkich pozostających w obiegu obligacji serii M5/2020 o wartości 78.500 tys. zł.

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

## Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnej City2 do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

W związku z zaawansowaniem procesu poszukiwania nabywcy i planowanym zbyciem w ciągu najbliższego roku nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynek City 2), dokonano reklasyfikacji tej nieruchomości do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Wraz z reklasyfikacją nieruchomości dokonano adekwatnej zmiany prezentacji innych aktywów, które w momencie sprzedaży budynku City 2 zostaną rozliczone w wynik okresu. Jednocześnie dokonano zmiany prezentacji kredytu finansującego budynek City 2 i ujęto go w odrębnej pozycji bilansu „Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży”. Szczegóły zostały przedstawione w nocie 10, w części drugiej niniejszego raportu Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.

## Uchwała ZWZA Emitenta w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2021

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

## Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w Poznaniu

W dniu 24 czerwca 2022 r. podmiot zależny Spółki, tj. spółka pod firmą Archicom Poznań sp. z o.o. podpisała z GALERIA NOVA – „GRUPA ECHO” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo-akcyjna, będąca spółką zależną Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, przedwstępną umowę zakupu nieruchomości położonej w Poznaniu w rejonie ulicy Klemensa Janickiego. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowej, będącej przedmiotem transakcji, wynosi około 10.818,67 m<sup>2</sup>. Cena netto za nieruchomość wyniesie łącznie 50.910,5 tys. zł netto, powiększona o podatek VAT. Zawarcie umowy przyrzeczonej powinno nastąpić nie później niż do 31 grudnia 2023 r., po spełnieniu się warunków zastrzeżonych w umowie przedwstępnej.

Na poczet zapłaty ceny kupujący dokonał zapłaty zaliczki w wysokości 100% ceny, tj. 50.910,5 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT. Zwrot zaliczki, przewidziany w przypadkach określonych w umowie przedwstępnej, został zabezpieczony: oświadczeniem sprzedającego o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego (do kwoty 68.882 tys. zł), hipoteką ustanowioną w przyszłości na nieruchomości na żądanie kupującego po dokonaniu niezbędnego podziału geodezyjnego (do kwoty 68.882 tys. zł) oraz gwarancją Echo Investment S.A. - na warunkach określonych w umowie przedwstępnej. W przypadku gdyby zaliczka podlegała zwrotowi, zostanie zwrócona spółce wraz z odsetkami w wysokości WIBOR6M + 4% wartości zaliczki w stosunku rocznym.

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

Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, na której zostanie wybudowanych około 497 mieszkań.

## Informacja o transakcjach wykonywanych przez osoby pełniące obowiązki zarządcze

W dniu 26 lipca 2022 Archicom S.A. otrzymał powiadomienia o ustanowieniu zastawów na akcjach Emitenta złożone w trybie art. 19 ust. 1 rozporządzenia MAR przez osoby blisko związane z osobami pełniącymi obowiązki zarządcze w Spółce.

Zarząd Archicom S.A. w związku z otrzymaniem zawiadomienia od akcjonariuszy tj. spółki DKR Echo Invest S.A. i DKR Echo Investment Sp. z o.o. o ustanowieniu na rzecz banku Bank Polska Kasa Opieki S.A., przez:

- DKR Echo Invest S.A. (dalej Zastawca 1) zastawu finansowego i rejestrowego na 4.843.950 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela, kod ISIN PLARHCM00016, o wartości nominalnej 10 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 48.439.500 PLN, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych,
- DKR Echo Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (dalej Zastawca 2) zastawu finansowego i rejestrowego na:
  - o 8.007.649 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela, kod ISIN PLARHCM00016, o wartości nominalnej 10 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 80.076.490 PLN, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych,
  - o 4.093.888 zdematerializowanych akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu, kod ISIN PLARHCM00081, o wartości nominalnej 10 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 40.938.880 PLN, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych,

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

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

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

- 6.611.240 akcji zwykłych na okaziciela serii A, z których jedna taka akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 6.611.240 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 20,74% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz ok. 25,75% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, notowanych i wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”), zdematerializowanych i zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) pod kodem ISIN: PLARHCM00016 („Akcje Zwykłe”); oraz
- 2.113.614 akcji imiennych serii B1, z których jedna taka akcja uprawnia do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 4.227.228 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 13,26% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz ok. 8,23% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, zdematerializowanych i zarejestrowanych w KDPW pod kodem ISIN: PLARHCM00081 („Akcje Imienne”);

Zapisy rozpoczęły się 24 sierpnia i zakończyły się 22 września 2022 r. Zmiany w strukturze własności akcji w wyniku zakończenia i rozliczenia transakcji nabycia akcji wynikających z Wezwania przedstawiono w punkcie 1.4 niniejszego raportu.

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

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

Z uwagi na fakt, iż Wzywający posiadali dominującą pozycję w Spółce Zarząd ocenił, że zakończenie sukcesem ogłoszonego Wezwania i zwiększenie posiadanego udziału będzie miało pozytywny wpływ na interes Spółki i pozytywnie wpłynie na dalszy jej rozwój, a w rezultacie doprowadzi do umocnienia pozycji Spółki w branży.

Na bazie sporządzonej przez firmę Grant Thornton wyceny, w dniu 31 sierpnia 2022 r. Zarząd Spółki opublikował raport giełdowy Nr 20/2022 w przedmiocie Stanowiska w sprawie Wezwania w którym zaprezentował konkluzję co do wartości godziwej akcji Spółki, oszacowanej przez wyżej wspomnianą firmę jako mieszczącą się w dolnym przedziale wartości godziwej.

## 1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

### Uchwała o warunkowej wypłacie zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2022

21 października 2022 r. Zarząd Spółki Archicom S.A. przekazał do publicznej wiadomości treść podjętej uchwały w sprawie podziału zysku netto Emitenta za rok obrotowy 2022. Szczegóły treści uchwały zostały opisane w punkcie 1.16 niniejszego raportu.

4 listopada 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2022 zgodnie z postanowieniem Zarządu Spółki.

### Zawarcie przyrzeczonej umowy nabycia nieruchomości w Warszawie

4 listopada 2021 r. podmiot zależny Spółki, tj. spółka pod firmą Archicom Loftly Platinum 1 sp. z o.o. podpisała z Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach przedwstępną Umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntu (oraz prawa własności budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności), położonego w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu.

26 października 2022 r. zawarta została przyrzeczona umowa zakupu w wykonaniu w/w umowy przedwstępnej. Istotne warunki transakcji podane w raporcie bieżącym nr 57/2021 z 4 listopada 2021 r., w szczególności cena i przedmiot sprzedaży, nie uległy zmianie.

Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowej, będącej przedmiotem transakcji, wynosi około 6.950 m<sup>2</sup>.

Cena netto za Nieruchomości wyniosła łącznie 65.115 tys. zł netto.

Na nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, na której zostanie wybudowanych około 257 mieszkań.

## Zmiany w składzie Zarządu Emitenta

18 listopada 2022 roku pan Tomasz Sujak złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu Archicom S.A. ze skutkiem na dzień jej złożenia. Pan Tomasz Sujak nie podał przyczyn rezygnacji. Tego samego dnia Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Dawida Wronę na stanowisko członka Zarządu Spółki.

W raporcie bieżącym nr 29/2022 z dnia 18 listopada 2022 r. Spółka przekazała informacje dotyczące wykształcenia, kwalifikacji oraz doświadczenia zawodowego nowo powołanego członka Zarządu. Pan Dawid Wrona pełni funkcję Dyrektora Sprzedaży Sektora Mieszkaniowego w Echo Investment S.A. przy czym nie uczestniczy w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej oraz nie uczestniczy w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Nie figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym

## 1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom

### Rynek mieszkaniowy w Polsce i we Wrocławiu

Trzeci kwartał 2022 r. przyniósł kolejny spadek sprzedaży mieszkań na pierwotnym rynku. W największych miastach regionalnych Polski, łączna sprzedaż wyniosła jedynie 6,6 tys. lokali (-30% kw./kw.). Spadek popytu efektywnego wywołany był szeregiem czynników, wśród których do najważniejszych należała kontynuacja restrykcyjnej polityki Rady Polityki Pieniężnej oraz Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego w zakresie podnoszenia stóp procentowych i sposobu kalkulacji zdolności kredytowej, która niezmiennie od 1 kwietnia br. zakłada uwzględnianie wyższego buforu na podwyżki stóp procentowych do 5 pp. Popyt hamowały również rosnące ceny nieruchomości oraz nadal atrakcyjne z uwagi na rosnącą inflację alternatywy inwestycyjne w postaci wysokooprocentowanych obligacji skarbowych.

Duża liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w drugim kwartale 2022 r. (zablokowanie procedury sprzedaży na warunkach sprzed wprowadzenia tzw. „nowej ustawy deweloperskiej”), została zgodnie z przewidywaniami w ostatnich trzech miesiącach wycofana ze sprzedaży (JLL). Znacząco wpłynęło to na przejrzystość rynku. W trzecim kwartale 2022 r. deweloperzy wprowadzili łącznie 7,2 tys. mieszkań. Pogłębiło to rozwarcie nożyc podaży-popytowych. Sytuację pogorszyły również zwroty (na koniec września około 51,4 tys. lokali).

Jak podaje JLL, średnie ceny lokali, które znalazły się w ofercie na koniec września 2022 r. najbardziej wzrosły w ciągu trzech ostatnich miesięcy w Krakowie (5,0%) oraz we Wrocławiu (4,0%), przy czym we Wrocławiu, już w drugim kwartale 2022 r. zaobserwowaliśmy wzrost cen mieszkań o 8% kw./kw. To efekt wprowadzenia kolejnych inwestycji o standardzie premium i apartamentowym, w prestiżowych lokalizacjach, z cenami znacznie odbiegającymi od średniej ceny rynkowej z pierwszego kwartału 2022 r.

Oferta mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu systematycznie rośnie począwszy od trzeciego kwartału 2021 r. W trzecim kwartale 2022 r. zwiększyła się o 62,7% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku. Skutkiem tego podaż w stolicy Dolnego Śląska na koniec trzeciego kwartału 2022 r. wyniosła 6,8 tys. lokali mieszkalnych, z czego 665 sztuk stanowiło mieszkania gotowe do odbioru (Emmerson).

### Osiągnięcia Archicom w segmencie mieszkań na sprzedaż

Archicom pod koniec trzeciego kwartału 2022 r. zajmował pierwsze miejsce w rankingu największych deweloperów we Wrocławiu pod względem podaży, z udziałem w ofercie wynoszącym 12,5% (Emmerson). Wyniki sprzedaży Archicom w trzecim kwartale 2022 r. zagwarantowały spółce czwarte miejsce we Wrocławiu, z udziałem wynoszącym 7,5% rynku, przy czym był

to udział bardzo zbliżony do deweloperów będących w pierwszej trójce (odpowiednio 9,2%, 8,3% i 7,9%). Strategią Grupy Archicom jest utrzymanie przewagi konkurencyjnej zarówno pod względem podaży jak i popytu.

Od początku 2022 r. Archicom zawarł we Wrocławiu 645 przedwstępnych umów sprzedaży lokali i umów deweloperskich (w tym 113 w trzecim kwartale 2022), w porównaniu do 1.048 umów zawartych w trzech pierwszych kwartałach 2021 r. Liczba lokali przekazanych klientom, również w aglomeracji wrocławskiej, w tym czasie wyniosła 675, w porównaniu do 1.067 lokali przekazanych w trzech pierwszych kwartałach 2021 r.

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

| Projekt i adres   | Powierzchnia użytkowa | Liczba mieszkań | Planowana data zakończenia |
|---|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| Nowa Kępa Mieszczańska KM4, Wrocław ul. Mieszczańska      | 8 700                 | 185             | I kw. 2024                 |
| Browary Wrocławskie BP5-6, Wrocław ul. Jedności Narodowej | 9 300                 | 178             | IV kw. 2023                |
| Planty Ractawickie R9 / ul. Wichrowa / Ractawicka         | 9 529                 | 171             | II kw. 2024                |
| Nowa Kępa Mieszczańska KM6 / ul. Mieszczańska             | 7 180                 | 165             | III kw. 2024               |
| Nowa Kępa Mieszczańska KM5 / ul. Mieszczańska             | 2 000                 | 20              | IV kw. 2024                |
| <b>Razem</b>  | <b>36 709</b>         | <b>719</b>      |                            |

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

| Projekt i adres                                 | Powierzchnia użytkowa | Liczba mieszkań | Data zakończenia |
|---|-----------------------|-----------------|------------------|
| Olimpia Port M34, M35 / ul. Ameriga Vespucciego | 2 800                 | 56              | II kw. 2022      |
| Planty Ractawickie R5, R6, R7 / ul. Ractawicka  | 9 900                 | 169             | III kw. 2022     |
| Awipolis L3, L4/ ul. Władysława Chachaja        | 9 400                 | 178             | III kw. 2022     |
| <b>Razem</b>                                    | <b>22 100</b>         | <b>403</b>      |                  |

Największym zagrożeniem rynku mieszkaniowego, prócz czynników zewnętrznych, jest obecnie ograniczona podaż gruntów. Przewagą konkurencyjną Archicomu jest w tym zakresie stale dostosowywany do aktualnego otoczenia rynkowego harmonogram realizacji przedsięwzięć oraz utrzymywanie atrakcyjnego banku gruntów, o zróżnicowanym charakterze, zabezpieczający w przyszłości budowę łącznie ponad 2.530 lokali we Wrocławiu, 143 w Krakowie oraz 257 w Warszawie i 497 w Poznaniu.

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

Zestawienie lokali sprzedanych przedwstępnyymi umowami w pierwszych trzech kwartałach 2022 r. przedstawia poniższa tabela.

| Inwestycja                          | 1.01-<br>30.09.2022 |
|-------------------------------------|---------------------|
| Akacjowy Zakątek                    | 2                   |
| Awipolis                            | 96                  |
| Browary Wrocławskie                 | 156                 |
| Cztery Pory Roku                    | 13                  |
| Olimpia Port                        | 171                 |
| Planty Racławickie                  | 102                 |
| Sady nad Zieloną                    | 30                  |
| Słoneczne Stabłowice                | 9                   |
| Kępa Mieszczarska                   | 66                  |
| <b>Mieszkania i lokale usługowe</b> | <b>645</b>          |

## 1.9 Segmenty Grupy Archicom

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

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

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

W związku z planowanym zbyciem nieruchomości inwestycyjnej City2, o którym mowa w punkcie 1.6 niniejszego sprawozdania, Zarząd będzie analizować możliwe zmiany segmentów operacyjnych w kolejnych okresach sprawozdawczych a ich ostateczne wprowadzenie będzie uzgodnione z głównym akcjonariuszem.

## Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 30.09.2022

| <b>AKTYWA</b>  | <b>Segment mieszkaniowy</b> | <b>Segment komercyjny</b> | <b>RAZEM</b>     |
|--|-----------------------------|---------------------------|------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>   |                             |                           |                  |
| Wartość firmy  | 165                         | -                         | 165              |
| Wartości niematerialne                                       | 1 605                       | -                         | 1 605            |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                       | 9 684                       | 1 694                     | 11 378           |
| Nieruchomości inwestycyjne                                   | -                           | 9 960                     | 9 960            |
| Należności długoterminowe                                    | 579                         | -                         | 579              |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe                    | 28 658                      | 8 342                     | 37 000           |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego              | 19 022                      | 546                       | 19 568           |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                   | <b>59 713</b>               | <b>20 542</b>             | <b>80 255</b>    |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                       |                             |                           |                  |
| Zapasy   | 602 473                     | -                         | 602 473          |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 177 134                     | 19 144                    | 196 278          |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego            | 238                         | -                         | 238              |
| Należności z tytułu pozostałych podatków                     | 21 109                      | 1 362                     | 22 471           |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe                   | 60 292                      | 184                       | 60 476           |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           | 208 903                     | 21 898                    | 230 801          |
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży          | -                           | 151 333                   | 151 333          |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                                 | <b>1 070 149</b>            | <b>193 921</b>            | <b>1 264 070</b> |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>1 129 862</b>            | <b>214 463</b>            | <b>1 344 325</b> |

| <b>PASYWA</b>  | <b>Segment<br/>mieszkaniowy</b> | <b>Segment<br/>komercyjny</b> | <b>RAZEM</b>     |
|--|---------------------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>Kapitał własny</b>  |                                 |                               |                  |
| <b>Kapitał własny</b>  | <b>565 096</b>                  | <b>177 362</b>                | <b>742 458</b>   |
| <b>Zobowiązania</b>  |                                 |                               |                  |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   |                                 |                               |                  |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne   | 110 000                         | -                             | 110 000          |
| Zobowiązania z tytułu leasingu   | 18 467                          | 3 681                         | 22 148           |
| Pozostałe zobowiązania   | 14 890                          | 24                            | 14 914           |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 10 682                          | 6 635                         | 17 317           |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe   | 6 251                           | 292                           | 6 543            |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   | <b>160 290</b>                  | <b>10 632</b>                 | <b>170 922</b>   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  |                                 |                               |                  |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami   | 260 953                         | -                             | 260 953          |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania                               | 58 313                          | 923                           | 59 236           |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego  | 1 636                           | 16                            | 1 652            |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków   | 1 733                           | 119                           | 1 852            |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży | -                               | 21 696                        | 21 696           |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe   | 62 629                          | -                             | 62 629           |
| Zobowiązania z tytułu leasingu   | 3 133                           | 720                           | 3 853            |
| Rezerwy krótkoterminowe  | 16 079                          | 2 995                         | 19 074           |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  | <b>404 476</b>                  | <b>26 469</b>                 | <b>430 945</b>   |
| <b>Zobowiązania razem</b>  | <b>564 766</b>                  | <b>37 101</b>                 | <b>601 867</b>   |
| <b>Pasywa razem</b>  | <b>1 129 862</b>                | <b>214 463</b>                | <b>1 344 325</b> |



## Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.12.2021 (dane przekształcone)

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

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

## Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2022-30.09.2022

|   | Segment<br>mieszkaniowy | Segment<br>komercyjny | Działalność<br>pozostała | RAZEM          |
|---|-------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>                               | <b>378 360</b>          | <b>6 866</b>          | <b>111</b>               | <b>385 337</b> |
| Przychody ze sprzedaży produktów                            | 376 039                 | -                     | -                        | 376 039        |
| Przychody ze sprzedaży usług                                | 424                     | 6 866                 | 111                      | 7 401          |
| Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów                 | 1 897                   | -                     | -                        | 1 897          |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                               | <b>239 459</b>          | <b>2 724</b>          | <b>-</b>                 | <b>242 183</b> |
| Koszt sprzedanych produktów                                 | 237 549                 | -                     | -                        | 237 549        |
| Koszt sprzedanych usług                                     | 22                      | 2 724                 | -                        | 2 746          |
| Koszt sprzedanych towarów i materiałów                      | 1 888                   | -                     | -                        | 1 888          |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                    | <b>138 901</b>          | <b>4 142</b>          | <b>111</b>               | <b>143 154</b> |
| Koszty sprzedaży  | 10 306                  | 460                   | 17                       | 10 783         |
| Koszty ogólnego zarządu                                     | 12 734                  | 239                   | 112                      | 13 085         |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów      | 24 427                  | 268                   | -                        | 24 695         |
| Pozostałe przychody operacyjne                              | 2 977                   | 53                    | -                        | 3 030          |
| Pozostałe koszty operacyjne                                 | 3 984                   | 884                   | -                        | 4 868          |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-) | -                       | 21 278                | -                        | 21 278         |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>             | <b>90 427</b>           | <b>23 622</b>         | <b>(18)</b>              | <b>114 031</b> |
| Przychody finansowe   | 11 794                  | 1 598                 | -                        | 13 392         |
| Koszty finansowe  | 8 848                   | 1 843                 | -                        | 10 691         |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                   | <b>93 373</b>           | <b>23 377</b>         | <b>(18)</b>              | <b>116 732</b> |
| Podatek dochodowy   | 19 382                  | 4 359                 | (4)                      | 23 737         |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności</b>                   | <b>73 991</b>           | <b>19 018</b>         | <b>(14)</b>              | <b>92 995</b>  |

Kwota amortyzacji przypisana do segmentu mieszkaniowego to 2.227 tys. zł, a do segmentu komercyjnego 2 tys. zł. Razem amortyzacja w trzech kwartałach 2022 roku wynosiła 2.229 tys. zł.

## Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.07.2022-30.09.2022

|   | Segment<br>mieszkaniowy | Segment<br>komercyjny | Działalność<br>pozostała | RAZEM          |
|---|-------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>                               | <b>157 276</b>          | <b>2 336</b>          | -                        | <b>159 612</b> |
| Przychody ze sprzedaży produktów                            | 157 201                 | -                     | -                        | 157 201        |
| Przychody ze sprzedaży usług                                | 75                      | 2 336                 | -                        | 2 411          |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                               | <b>94 929</b>           | <b>852</b>            | -                        | <b>95 781</b>  |
| Koszt sprzedanych produktów                                 | 94 929                  | -                     | -                        | 94 929         |
| Koszt sprzedanych usług                                     | -                       | 852                   | -                        | 852            |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                    | <b>62 347</b>           | <b>1 484</b>          | -                        | <b>63 831</b>  |
| Koszty sprzedaży  | 3 624                   | 7                     | 17                       | 3 648          |
| Koszty ogólnego zarządu                                     | 4 447                   | 50                    | 4                        | 4 501          |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów      | 8 185                   | 141                   | -                        | 8 326          |
| Pozostałe przychody operacyjne                              | 1 207                   | 23                    | -                        | 1 230          |
| Pozostałe koszty operacyjne                                 | 1 997                   | 3                     | -                        | 2 000          |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-) | -                       | 6 798                 | -                        | 6 798          |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>             | <b>45 301</b>           | <b>8 104</b>          | <b>(21)</b>              | <b>53 384</b>  |
| Przychody finansowe   | 2 483                   | 887                   | -                        | 3 370          |
| Koszty finansowe  | 3 687                   | 1 166                 | -                        | 4 853          |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                   | <b>44 097</b>           | <b>7 825</b>          | <b>(21)</b>              | <b>51 901</b>  |
| Podatek dochodowy   | 7 669                   | 1 413                 | (5)                      | 9 077          |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności</b>                   | <b>36 428</b>           | <b>6 412</b>          | <b>(16)</b>              | <b>42 824</b>  |

## Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2021-30.09.2021 (dane przekształcone)

|  | Segment mieszkaniowy | Segment komercyjny | Działalność pozostała | RAZEM          |
|--|----------------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>  | <b>454 762</b>       | <b>4 326</b>       | <b>548</b>            | <b>459 636</b> |
| Przychody ze sprzedaży produktów   | 453 304              | -                  | -                     | 453 304        |
| Przychody ze sprzedaży usług   | 1 449                | 4 326              | 548                   | 6 323          |
| Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów                                | 9                    | -                  | -                     | 9              |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>  | <b>298 947</b>       | <b>2 677</b>       | <b>98</b>             | <b>301 722</b> |
| Koszt sprzedanych produktów  | 298 613              | -                  | -                     | 298 613        |
| Koszt sprzedanych usług  | 326                  | 2 677              | 98                    | 3 101          |
| Koszt sprzedanych towarów i materiałów                                     | 8                    | -                  | -                     | 8              |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                                   | <b>155 815</b>       | <b>1 649</b>       | <b>450</b>            | <b>157 914</b> |
| Koszty sprzedaży   | 10 486               | 464                | 1                     | 10 951         |
| Koszty ogólnego zarządu  | 6 869                | 326                | 499                   | 7 694          |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów                     | 20 932               | 941                | -                     | 21 873         |
| Pozostałe przychody operacyjne   | 2 001                | 1 567              | -                     | 3 568          |
| Pozostałe koszty operacyjne  | 4 728                | 328                | -                     | 5 056          |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)                | -                    | (1 712)            | -                     | (1 712)        |
| Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)                       | (324)                | (8)                | -                     | (332)          |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                            | <b>114 477</b>       | <b>(563)</b>       | <b>(50)</b>           | <b>113 864</b> |
| Przychody finansowe  | 3 449                | 643                | -                     | 4 092          |
| Koszty finansowe   | 3 465                | 451                | -                     | 3 916          |
| Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-) | (152)                | -                  | -                     | (152)          |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                  | <b>114 309</b>       | <b>(371)</b>       | <b>(50)</b>           | <b>113 888</b> |
| Podatek dochodowy  | 30 381               | (151)              | (9)                   | 30 221         |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności</b>                                  | <b>83 928</b>        | <b>(220)</b>       | <b>(41)</b>           | <b>83 667</b>  |

Kwota amortyzacji przypisana do segmentu mieszkaniowego to 2 039 tys. zł, a do segmentu komercyjnego 13 tys. zł. Razem amortyzacja w trzech kwartałach 2021 roku wynosiła 2 052 tys. zł.

Dane za trzy kwartały roku 2021 zostały przekształcone zgodnie z informacjami zamieszczonymi w punkcie 2.1 niniejszego raportu.

## Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.07.2021-30.09.2021

|   | Segment mieszkaniowy | Segment komercyjny | Działalność pozostała | RAZEM          |
|---|----------------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>                               | <b>222 721</b>       | <b>720</b>         | <b>185</b>            | <b>223 626</b> |
| Przychody ze sprzedaży produktów                            | 222 453              | -                  | -                     | 222 453        |
| Przychody ze sprzedaży usług                                | 268                  | 720                | 185                   | 1 173          |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                               | <b>149 730</b>       | <b>581</b>         | <b>-</b>              | <b>150 311</b> |
| Koszt sprzedanych produktów                                 | 149 730              | -                  | -                     | 149 730        |
| Koszt sprzedanych usług                                     | -                    | 581                | -                     | 581            |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                    | <b>72 991</b>        | <b>139</b>         | <b>185</b>            | <b>73 315</b>  |
| Koszty sprzedaży  | 3 815                | 132                | 1                     | 3 948          |
| Koszty ogólnego zarządu                                     | 2 175                | 64                 | 208                   | 2 447          |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów      | 5 685                | 182                | -                     | 5 867          |
| Pozostałe przychody operacyjne                              | 235                  | 20                 | -                     | 255            |
| Pozostałe koszty operacyjne                                 | 292                  | 121                | -                     | 413            |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-) | -                    | 2 499              | -                     | 2 499          |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>             | <b>61 259</b>        | <b>2 159</b>       | <b>(24)</b>           | <b>63 394</b>  |
| Przychody finansowe   | 1 341                | 458                | -                     | 1 799          |
| Koszty finansowe  | 1 070                | 292                | -                     | 1 362          |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                   | <b>61 530</b>        | <b>2 325</b>       | <b>(24)</b>           | <b>63 831</b>  |
| Podatek dochodowy   | 11 582               | 354                | (4)                   | 11 932         |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności</b>                   | <b>49 948</b>        | <b>1 971</b>       | <b>(20)</b>           | <b>51 899</b>  |

## 1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2022 r. do 30 września 2022 r. w strukturze Grupy Archicom nie doszło do zmian, które skutkowałyby uzyskaniem lub utratą kontroli nad jednostkami zależnymi.

W okresie porównywalnym nastąpiła utrata kontroli nad Archicom Studio Projekt sp. z o.o., wystąpienie przez Archicom S.A. (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz utrata kontroli nad Archicom Polska S.A. i jej spółkami zależnymi, co zostało opisane szerzej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 r.

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

# 1.11 Portfel nieruchomości

## Mieszkania

### Legenda:

**PUM** – powierzchnia użytkowa mieszkań.

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

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

### Zestawienie projektów w budowie

| Projekt   | PUM [mkw.]    | Liczba mieszkań | Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali] | Planowane przychody [mln PLN] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|---|---------------|-----------------|---|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>Wrocław</b>  |               |                 |   |                               |                               |                        |                    |                              |
| Sady nad Zieloną / ul. Bliżanowicka                   | 4 200         | 80              | 94%                                     | 35,3                          | 26,1                          | 100%                   | IV kw. 2020        | IV kw. 2022                  |
| Olimpia Port M36, M38 / ul. Ameriga Vespucciego       | 4 900         | 88              | 73%                                     | 49,5                          | 29,4                          | 82%                    | I kw. 2021         | IV kw. 2022                  |
| Browary Wrocławskie BA2, BA3 / ul. Jedności Narodowej | 13 800        | 239             | 48%                                     | 183,5                         | 94,1                          | 82%                    | I kw. 2021         | II kw. 2023                  |
| Olimpia Port M24, M25, M26 / ul. Ameriga Vespucciego  | 10 700        | 181             | 40%                                     | 127,7                         | 68,9                          | 35%                    | III kw. 2021       | III kw. 2023                 |
| Awipolis etap 3 / ul. Władysława Chachaja             | 6 600         | 121             | 46%                                     | 60,6                          | 42,7                          | 60%                    | IV kw. 2021        | III kw. 2023                 |
| Olimpia Port M37, M39 / ul. Ameriga Vespucciego       | 7 800         | 156             | 12%                                     | 80,7                          | 54,7                          | 60%                    | IV kw. 2021        | II kw. 2023                  |
| Planty Racławickie R8 / ul. Wichrowa / Racławicka     | 5 500         | 94              | 55%                                     | 59,4                          | 38,2                          | 56%                    | IV kw. 2021        | III kw. 2023                 |
| Nowa Kępa Mieszczńska KM4 / ul. Mieszczńska           | 8 700         | 185             | 34%                                     | 119,0                         | 78,8                          | 43%                    | I kw. 2022         | I kw. 2024                   |
| Browary Wrocławskie BP5-6 / ul. Jedności Narodowej    | 9 300         | 178             | 29%                                     | 108,7                         | 63,2                          | 42%                    | I kw. 2022         | IV kw. 2023                  |
| Planty Racławickie R9 / ul. Wichrowa / Racławicka     | 9 500         | 171             | 2%                                      | 118,3                         | 76,7                          | 19%                    | III kw. 2022       | II kw. 2024                  |
| Nowa Kępa Mieszczńska KM5 / ul. Mieszczńska           | 2 000         | 20              | -                                       | 28,6                          | 23,4                          | 23%                    | III kw. 2022       | IV kw. 2024                  |
| Nowa Kępa Mieszczńska KM6 / ul. Mieszczńska           | 7 200         | 163             | -                                       | 110,6                         | 77,1                          | 27%                    | III kw. 2022       | III kw. 2024                 |
| <b>Razem</b>  | <b>90 200</b> | <b>1 676</b>    | <b>34%</b>                              | <b>1 081,9</b>                | <b>673,3</b>                  | <b>49%</b>             |                    |                              |

## Zestawienie projektów w przygotowaniu

| Projekt  | PUM [mkw.]    | Liczba mieszkań | Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali] | Planowane przychody [mln PLN] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Planowane rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|--|---------------|-----------------|---|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Wrocław</b>                                     |               |                 |   |                               |                               |                        |                              |                              |
| Planty Ractawickie R10 / ul. Wichrowa / Ractawicka | 5 500         | 98              | -                                       | 67,9                          | 44,2                          | 15%                    | III kw. 2023                 | II kw. 2025                  |
| Gwarna / ul. Gwarna                                | 4 100         | 97              | -                                       | 58,7                          | 41,3                          | 30%                    | III kw. 2023                 | III kw. 2025                 |
| Iwiny - Schuberta / ul. Schuberta                  | 4 000         | 60              | -                                       | 35,2                          | 26,6                          | 11%                    | II kw. 2024                  | IV kw. 2025                  |
| Awipolis etap 4a / ul. Władysława Chachaja         | 10 000        | 186             | -                                       | 109,1                         | 79,0                          | 13%                    | II kw. 2023                  | I kw. 2025                   |
| Awipolis etap 4b / ul. Władysława Chachaja         | 3 200         | 56              | -                                       | 35,6                          | 25,2                          | 11%                    | IV kw. 2023                  | III kw. 2025                 |
| Sady nad Zieloną 2 A1, C / ul. Blizanowicka        | 5 000         | 97              | -                                       | 53,9                          | 39,8                          | 19%                    | I kw. 2023                   | IV kw. 2024                  |
| Sady nad Zieloną 2 B / ul. Blizanowicka            | 6 300         | 123             | -                                       | 68,6                          | 51,2                          | 16%                    | IV kw. 2023                  | III kw. 2025                 |
| Czarneckiego - M / ul. Stefana Czarnieckiego       | 3 600         | 71              | -                                       | 48,9                          | 34,8                          | 19%                    | III kw. 2024                 | III kw. 2026                 |
| Czarneckiego - AH / ul. Stefana Czarnieckiego      | 1 050         | 60              | -                                       | 15,3                          | 9,6                           | 24%                    | III kw. 2024                 | IV kw. 2026                  |
| <b>Warszawa</b>                                    |               |                 |   |                               |                               |                        |                              |                              |
| Projekt Mokotów / ul. Domaniewska*                 | 14 400        | 257             | -                                       | 237,5                         | 170,5                         | 38%                    | II kw. 2023                  | I kw. 2025                   |
| <b>Poznań</b>                                      |               |                 |   |                               |                               |                        |                              |                              |
| Projekt Poznań I / ul. Janickiego*                 | 13 000        | 245             | -                                       | 140,4                         | 108,0                         | 23%                    | IV kw. 2023                  | III kw. 2025                 |
| Projekt Poznań II / ul. Janickiego*                | 13 800        | 252             | -                                       | 149,3                         | 114,9                         | 23%                    | II kw. 2024                  | II kw. 2026                  |
| <b>Razem</b>                                       | <b>83 950</b> | <b>1 602</b>    | <b>-</b>                                | <b>1 020,4</b>                | <b>745,1</b>                  | <b>24%</b>             |                              |                              |

\* na dzień bilansowy projekty w trakcie zakupu od grupy Echo Investment, zabezpieczone przedwstępными umowami zakupu nieruchomości; o zawarciu umów Grupa informowała raportami bieżącymi nr RB 16/2022 i RB 57/2021. Po dniu bilansowym, 26 października 2022 r. zawarta została przyrzeczona umowa zakupu nieruchomości w Warszawie, co zostało opisane w punkcie 1.7 niniejszego raportu.

## Projekt biurowy

### Legenda:

**GLA** – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

### Projekty biurowe w eksploatacji

| Projekt / adres                                     | GLA [mkw.] | Poziom wynajęcia [%] | Planowane roczne NOI [mln EUR] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN] | Zakończenie budowy |
|---|------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|--|--------------------|
| City Forum – City 2<br>ul. Traugutta 55,<br>Wrocław | 12 700     | 98%                  | 2,4                            | 96,1                          | 92%*                   | 56,7   | II kw. 2020        |

\* do poniesienia pozostały nakłady na fit-outy dla najemców



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

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

## Bank ziemi

### Legenda:

**GLA** – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

**PUM** – powierzchnia użytkowa mieszkań.

### Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania

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

### Pozostałe grunty Grupy Archicom

| Nieruchomość        | Powierzchnia działki [mkw.] |
|---------------------|-----------------------------|
| Wrocław, Murowana   | 3 100                       |
| Gajków, Janowicka   | 7 250                       |
| Wrocław, Jagodno    | 3 500                       |
| Wrocław, Vespuciego | 701                         |
| <b>Razem</b>        | <b>14 551</b>               |

## 1.12 Główne inwestycje w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku – zakupy nieruchomości

Na dzień bilansowy, tj. 30 września 2022 roku, Grupa Archicom miała zabezpieczone umowami przedwstępnymi działki pozwalające wybudować blisko 51,4 tys. m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej, w tym 42,5 tys. m<sup>2</sup> dotyczy gruntów w Warszawie i Poznaniu.

24 czerwca 2022 r. spółka Archicom Poznań sp. z o.o. podpisała z Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. – SKA przedwstępną umowę zakupu nieruchomości położonej w Poznaniu w rejonie ul. Klemensa Janickiego. Szczegóły dotyczące transakcji opisano szczegółowo w punkcie 1.6 niniejszego raportu.

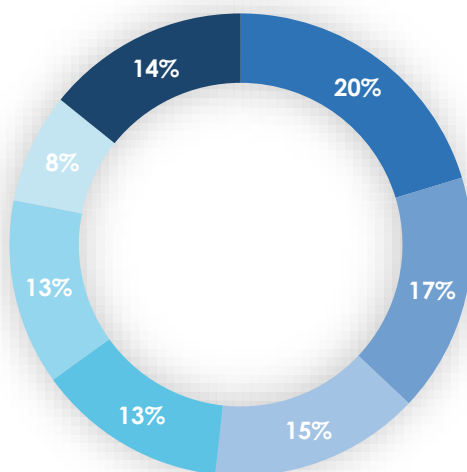
26 października 2022 r. spółka Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o. zawarła z Echo Investment S.A. przyrzeczoną umowę zakupu nieruchomości położonej w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu. Szczegóły dotyczące transakcji opisano szczegółowo w punkcie 1.7 niniejszego raportu.

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

## 1.13 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku

W trzech kwartałach 2022 roku rozpoznano przychód z 675 mieszkań i lokali użytkowych w porównaniu do 983 mieszkań i lokali użytkowych w trzech kwartałach 2021 roku.

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



■ Planty Racławickie R5, R6, R7  
■ Awipolis L3, L4  
■ Pozostałe

■ Olimpia Port M21, M22, M23  
■ Słoneczne Stabłowice ZD1, ZD2

■ Browary Wrocławskie BL1  
■ Olimpia Port M34, M35

Pozostałe czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku:

- Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnej (biurowiec City 2 we Wrocławiu) w kwocie 21,69 mln zł.
- Zysk z wyceny zobowiązań długoterminowych z tyt. otrzymanych kaucji w kwocie 5,736 mln zł.

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

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

- Wydanie kupującym mieszkań Archicom, głównie w projektach we Wrocławiu:
  - Awipolis,
  - Olimpia Port,
  - Planty Racławickie,
  - Sady nad Zieloną.
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.
- Wycena i sprzedaż budynku biurowego City 2 we Wrocławiu.
- Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy.

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

#### Pozytywne:

- Utrzymująca się wysoka inflacja jako przyczyna wzrostu popytu inwestycyjnego na lokale mieszkaniowe (15,6%, 16,1% i 17,2% odpowiednio w lipcu, sierpniu oraz wrześniu 2022 r. w porównaniu do analogicznych miesięcy roku 2021).
- Wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w trzecim kwartale 2022 r. o 2,6% kw/kw.
- Utrzymujący się spadek stopy bezrobocia rejestrowanego do 5,% w trzecim kwartale 2022 r. (GUS).
- Strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań.
- Wzrost roli segmentu premium.
- Bardziej liberalne podejście niektórych banków do mierzenia zdolności kredytowej.
- Możliwa stabilizacja bądź nawet spadek cen materiałów budowlanych w nadchodzących miesiącach.

#### Negatywne:

- Wysoka inflacja jako przyczyna pogorszenia się sytuacji gospodarstw domowych, ograniczająca możliwości zakupowe oraz obniżająca ufnosć konsumentką.
- Spadek wzrostu PKB w trzecim kwartale 2022 r. do szacowanego poziomu około 3% r/r wobec 8,5% w pierwszym kwartale 2022 r., oraz 5,5% w drugim kwartale 2022 r. według szacunków NBP.
- Pojawienie się alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka co nieruchomości mieszkaniowe (obligacje skarbowe). Rosnące oprocentowanie lokat depozytowych.
- Ograniczenie aktywności banków na rynku kredytowym w wyniku zaostrzenia kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych przez KNF, podwyżek stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej oraz agresję Rosji na Ukrainę.

- Spadek bieżącego wskaźnika ufności konsumenckiej (BWUK) w październiku 2022 r. do rekordowo niskiego poziomu -45,4; pogorszyły się m.in. opinie dotyczące oczekiwanego poziomu bezrobocia; bardziej negatywne są również oceny obecnej możliwości dokonywania ważnych zakupów oraz aktualnej i oczekiwanej sytuacji ekonomicznej kraju. Respondenci nadal spodziewają się znacznego wzrostu cen konsumpcyjnych (GUS).
- Niepewność co do cen surowców i energii.
- Niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych w Ukrainie i ich wpływu na europejską gospodarkę.
- Niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej i monetarnej w Polsce. Możliwe kolejne podwyżki stóp procentowych przez RPP.
- Wzrost cen materiałów budowlanych. Według Murator we wrześniu 2022 r. wyniósł ok +22% r/r.

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

Opisane poniżej czynniki ryzyka zostały przedstawione przez Emitenta zgodnie z jego najlepszą wiedzą, na podstawie informacji dostępnych na moment tworzenia opisu. Działalność Emitenta ma charakter ciągły oraz zmienny w zależności od specyfiki i indywidualnego charakteru danego projektu, tak, więc i czynniki ryzyka mogą ulegać zmianie. Poniższa prezentacja zawiera ogólną kategoryzację czynników, na które Emitent nie ma wpływu oraz te, na które ma ograniczony wpływ. Zarówno kolejność poszczególnych grup jak i poszczególnych czynników w ramach grup nie została zaprezentowana w porządku prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ważności wpływu na prowadzoną działalność.

### **RYZYKO SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ:**

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

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

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

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

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

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

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z PANDEMIĄ SARS-CoV-2:**

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

#### **RYZIKO REALIZACJI INWESTYCJI DEWELOPERSKICH:**

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatkowo miesięczne przepływy pieniężne uzyskuje się dopiero po ok. 6-8 miesiącach od rozpoczęcia robót budowlanych (lub jeszcze później). Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty obciążone są wieloma ryzykami, w szczególności: nieuzyskaniem pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z założonymi planami, opóźnieniami w zakończeniu budowy, kosztami przewyższającymi wielkość założoną w budżecie (np. w związku z niekorzystnymi warunkami pogodowymi, znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców, wzrostem kosztów finansowania działalności, nieszczęśliwymi wypadkami, nieprzewidywanymi trudnościami technicznymi itp.) oraz brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na oddanie do użytkowania budynku. Wystąpienie któregoś z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu danej inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach uniemożliwić zakończenie inwestycji. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki.

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

#### **RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ:**

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

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

## **RYZIKO OGRANICZENIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW HIPOTECZNYCH ORAZ ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ KLIENTÓW:**

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

Jednym z kluczowych czynników, który wpłynął na spadek popytu efektywnego na rynku mieszkaniowym obserwowany w 2022 roku była restrykcyjna polityka Rady Polityki Pieniężnej oraz Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego w zakresie podnoszenia stóp procentowych. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,75% we wrześniu bieżącego roku. Przekłada się to na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów (liczba wnioskujących o kredyt mieszkaniowy we wrześniu 2022 r. była o 67,6% niższa w porównaniu do analogicznego miesiąca roku ubiegłego). Wysokie stopy procentowe dotyczą inwestorów oraz klientów indywidualnych, którzy zmagają się z pogorszeniem zdolności kredytowej oraz wyższymi kosztami kredytów hipotecznych.

## **RYZIKO WZROSTU KOSZTÓW BUDOWY:**

W poprzednich latach notowano istotny wzrost kosztów budowy. Wynikał on zarówno ze wzrostu kosztów materiałów budowlanych, jak i kosztu siły roboczej. Zmiana poziomu cen robót budowlanych ma istotny wpływ na rentowność realizowanych inwestycji deweloperskich. W efekcie, pośrednio, wzrost tych kosztów może przełożyć się na obniżenie rentowności Grupy. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

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

## **RYZIKO WZROSTU CEN ORAZ BRAKU PODAŻY GRUNTÓW:**

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

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

## **RYZIKO KONCENTRACJI DZIAŁALNOŚCI:**

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

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

## **RYZIKO REGULACYJNE:**

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

Kolejnym czynnikiem ryzyka prawnego są potencjalne zmiany przepisów w zakresie:

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

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

## **RYZIKO POSTĘPOWAŃ ADMINISTRACYJNYCH I PRAWNYCH:**

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

Działania Spółki: Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Formalnej Obsługi Inwestycji, 30 letnie doświadczenie oraz profesjonalne narzędzia prowadzenia złożonych projektów deweloperskich, mające na celu minimalizowanie negatywnego wpływu

ryzyka opóźnień postępowań administracyjnych i prawnych. Jednym z etapów procesu deweloperskiego jest wielowymiarowy proces weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem. Proces Due Diligence zakupu gruntów jest prowadzony w oparciu o zasoby własne przy współpracy ze sprawdzonymi specjalistami branżowymi z rynku eksperckiego. Istnieje jednak ryzyko, że nawet pomimo przeprowadzenia szczegółowej weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem, nie będzie możliwe ujawnienie wszystkich wad danej nieruchomości.

#### **RYZYKO KONCENTRACJI DOSTAWCY USŁUG:**

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

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

#### **RYZYKO KONKURENCYJNE:**

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

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

#### **RYZYKO CENOWE:**

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



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

#### **RYZYKO WYSTĘPUJĄCE PO SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKANIOWYCH:**

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

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

#### **RYZYKO WALUTOWE:**

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

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

#### **RYZYKO KREDYTOWE:**

Grupa wykorzystuje różne formy finansowania takie jak 1) kredyty bankowe, 2) obligacje, 3) środki własne. Grupa jest w stanie pozyskać finansowanie, w wolumenach i koszcie adekwatnym do wielkości zgodnych z potrzebami, choć w przypadku materializacji szeregu ryzyk zewnętrznych możliwości te mogą ulec ograniczeniu. W związku z tym w odniesieniu do finansowania zewnętrznego, nie można wykluczyć problemów związanych z wywiązaniem się z tych zobowiązań, a tym samym wpływu ww. czynników na wyniki działalności Grupy. W szczególności należy zwrócić uwagę na możliwe trudności w dostępie do finansowania obligacyjnego w sytuacji, gdy wśród inwestorów instytucjonalnych nastąpi utrata zaufania do segmentu deweloperskiego lub nastąpi załamanie rynków finansowych.

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

#### **RYZYKO PŁYNNOŚCIOWE:**

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

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

#### **RYZYKO KONCENTRACJI AKCJONARIATU:**

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

#### **RYZYKO KONFLIKTU INTERESÓW:**

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

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

#### **RYZYKO REALIZACJI TRANSAKcji Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI:**

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

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

#### **RYZYKO ZWIĄZANE ZE STOSOWANIEM PRAWA PODATKOWEGO PRZEZ ORGANY SKARBOWE:**

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posia-

danymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

#### **RYZIKO ZWIĄZANE ZE SPRZEDAŻĄ NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNEJ:**

W zakresie działalności dotyczącej nieruchomości komercyjnych Grupa jest właścicielem budynku City 2, wchodzącego w skład kompleksu biurowego City Forum we Wrocławiu. W zakresie działalności komercyjnej celem biznesowym Grupy, po wybudowaniu i osiągnięciu oczekiwanego stopnia komercjalizacji, jest sprzedaż budynku biurowego. Nie można wykluczyć ograniczenia popytu na zakup inwestycji komercyjnych, zarówno w skali globalnej, jak i lokalnej powodującego uniemożliwienie sprzedaży budynku. Wymagania inwestorów zainteresowanych zakupem budynków komercyjnych związane z długością trwania umów najmu oraz wielkością akceptowalnych pustostanów mogą istotnie wpływać na rentowność transakcji sprzedaży budynku lub ją blokować w przypadku spowolnienia na rynku nieruchomości lub opóźnień w procesie komercjalizacji budynku. Mogą również wystąpić problemy związane z utratą płynności finansowej przez kluczowych najemców. W przypadku zarządzania budynkami komercyjnymi występuje ryzyko związane z pozyskaniem nowych najemców po zakończeniu pierwotnych długoterminowych umów najmu oraz konieczność pokrycia kosztów readaptacji powierzchni zgodnie z wymogami nowych najemców. Właściciel budynku jest zobowiązany do zapewnienia odpowiedniego standardu i stanu technicznego budynku, stąd ewentualne awarie dotyczące nieruchomości mogą prowadzić do utraty przychodów z czynszu, powstania zobowiązań do zapłaty odszkodowania i/lub doprowadzić do rozwiązania umowy najmu przez najemcę. Wskazany budynek został częściowo sfinansowany kredytem inwestycyjnym denominowanym w EUR, którego saldo na dzień 30 września 2022 wynosiło 4.446 tys. EUR, a termin zapadalności to 22 grudnia 2031. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywę Grupy.

#### **RYZIKO UTRATY KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ I KADRY KIEROWNICZEJ / RYZIKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ WYKWALIFIKOWANEGO PERSONELU**

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

## **1.16 Informacje o dywidendzie**

### **Dywidenda z zysku za 2021 r.**

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

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

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

### Dywidenda zaliczkowa z zysku za 2022 r.

21 października 2022 r., wobec zatwierdzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2021, które wykazało zysk oraz wobec wykonania przez biegłego rewidenta badania sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2022 roku, które także wykazuje zysk, Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2022, w kwocie 27.980.673,87 zł, która stanowi 49,80% zysku osiągniętego w pierwszym półroczu 2022 roku tj. w kwocie 1,09 zł na 1 akcję.

Zaliczką zostanie objętych 25.670.343 akcje Spółki. Zaliczka zostanie wypłacona w dniu 15 grudnia 2022 roku. Do zaliczki będą uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 8 grudnia 2022 roku tj. na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki.

W dniu 4 listopada 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2022 zgodnie z postanowieniem Zarządu Spółki.

## 1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej

### Obligacje

#### Obligacje grupy Archicom na 30 września 2022 r.

| Seria        | Kod ISIN     | Bank / dom maklerski | Wartość nominalna [tys. PLN] | Termin wykupu | Warunki oprocentowania |
|--------------|--------------|----------------------|------------------------------|---------------|------------------------|
| M4/2019      | PLARHCM00073 | mBank S.A.           | 60 000                       | 14.06.2023    | WIBOR 3M + marża 3,3%  |
| M6/2022      | PL0221800090 | mBank S.A.           | 110 000                      | 15.03.2024    | WIBOR 3M + marża 3,2%  |
| <b>Razem</b> |              |                      | <b>170 000</b>               |               |                        |

## Zmiana stanu obligacji

### Obligacje wykupione przez Archicom S.A. w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku

| Seria        | Data       | Wartość nominalna [tys. PLN] |
|--------------|------------|------------------------------|
| M5/2020      | 7.02.2022  | 78 500                       |
| M3/2018      | 13.07.2022 | 50 000                       |
| <b>Razem</b> |            | <b>128 500</b>               |

### Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku

| Seria        | Data       | Wartość nominalna [tys. PLN] |
|--------------|------------|------------------------------|
| M6/2022      | 16.03.2022 | 110 000                      |
| <b>Razem</b> |            | <b>110 000</b>               |

## Kredyty inwestycyjne

### Kredyty inwestycyjne grupy Archicom na 30 września 2022 r.

| Projekt inwestycyjny | Podmiot zaciągający kredyt           | Bank            | Kwota kredytu wg umowy [tys.] | Stan wykorzystania kredytu [tys.] | Oprocentowanie     | Termin spłaty |
|----------------------|--------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------|
| City Forum - City 2  | Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o. | Bank Pekao S.A. | 17 600 EUR                    | 4 446 EUR                         | EURIBOR 1M + marża | 22.12.2031    |
| <b>Razem EUR</b>     |                                      |                 | <b>17 600 EUR</b>             | <b>4 446 EUR</b>                  |                    |               |

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

## Linie kredytowe

### Linie kredytowe grupy Archicom na 30 września 2022 r.

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

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

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

## 1.18 Zobowiązania pozabilansowe

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

### Zestawienie umów gwarancji finansowych

|                                  | 30.09.2022    | 31.12.2021    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Poręczenie spłaty zobowiązań     | 35 400        | 38 540        |
| Gwarancje udzielone              | 59 763        | 61 287        |
| <b>Gwarancje finansowe razem</b> | <b>95 163</b> | <b>99 827</b> |

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

| Gwarant       | Podmiot otrzymujący gwarancję   | Beneficjent                     | Wartość (tys. PLN) | Termin ważności | Tytułem   |
|---------------|---|---------------------------------|--------------------|-----------------|---|
| PKO BP S.A.   | Strzegomska Nowa Sp. z o.o.   | GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o. | 1 729              | do 28.02.2023   | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji należności czynszowych związanej ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA.  |
| PKO BP S.A.   | Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.   | City One Park Sp. z o.o.        | 6 252              | do 9.07.2023    | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City 1 oraz umowy gwarancji płatności czynszu.  |
| PKO BP S.A.   | Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp.k.  | City One Park Sp. z o.o.        | 3 284              | do 9.07.2023    | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z kontraktu budowlanego, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City 1.   |
| PKO BP S.A.   | Archicom S.A.   | City One Park Sp. z o.o.        | 1 190              | do 9.07.2023    | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City 1.   |
| Archicom S.A. | Javin Investments Sp. z o.o. sp. k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. | GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o. | 12 627             | do 25.02.2024   | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB. W przypadku naruszenia oświadczeń i zapewnień sprzedających nieobjętych ubezpieczeniem tytułu prawnego First Title Insurance PLC gwarancja ograniczona jest wysokością do ceny brutto budynku. |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.   | City One Park Sp. z o.o.        | 18 204             | do 27.11.2027   | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji najmu budynku biurowego City 1 w związku z jego sprzedażą.  |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.   | City One Park Sp. z o.o.        | 16 477             | do 27.05.2023   | Zabezpieczenie wywiązania się z zobowiązań wynikających z ostatecznej umowy sprzedaży budynku biurowego City 1.   |

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

| Poręczyciel   | Podmiot otrzymujący poręczenie       | Beneficjent     | Wartość (tys. PLN) | Termin ważności  | Tytułem  |
|---------------|--------------------------------------|-----------------|--------------------|--|--|
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A. | 7 093              | do 30.03.2035, z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2 | Gwarancja korporacyjna - wsparcia projektu udzielona na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City 2.            |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A. | 13 758             | do 30.03.2035, z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2 | Poręczenie udzielone na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City 2.  |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A. | -                  | do 30.03.2035, z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2 | Gwarancja korporacyjna pokrycia czynszu (masterlease) udzielona na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City 2. |
| Archicom S.A. | Strzegomska Nowa Sp. z o.o.          | PKO BP S.A.     | 1 729              | do 28.04.2023  | Poręczenie udzielone na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA.         |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.  | PKO BP S.A.     | 6 252              | do 9.09.2023   | Poręczenie udzielone na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City 1.                |
| Archicom S.A. | Archicom Sp. z o.o. - RI – Sp.k.     | PKO BP S.A.     | 6 568              | do 9.07.2023   | Poręczenie udzielone na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City 1.                |

## 1.19 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

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

## **Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.**

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

## **Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych**

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

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

## **Wpływ wyników na realizację prognoz finansowych**

Grupa Archicom nie publikowała prognoz wyników finansowych.



# 2. CZĘŚĆ 2

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| <b>AKTYWA</b>  | <b>nota</b> | <b>30.09.2022</b> | <b>31.12.2021<br/>dane prze-<br/>kształcone*</b> | <b>1.01.2021<br/>dane prze-<br/>kształcone*</b> |
|--|-------------|-------------------|--|---|
| <b>Aktywa trwałe</b>   |             |                   |  |   |
| Wartość firmy  |             | 165               | 165  | 165   |
| Wartości niematerialne                                       |             | 1 605             | 1 446  | 1 630   |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                       |             | 11 378            | 12 310   | 16 167  |
| Nieruchomości inwestycyjne                                   | 1           | 9 960             | 126 353  | 151 722   |
| Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach                    |             | -                 | -  | 15 776  |
| Należności długoterminowe                                    | 7           | 579               | 67 042   | 1 386   |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe                    |             | 37 000            | 37 355   | -   |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego              | 5           | 19 568            | 29 001   | 30 140  |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                   |             | <b>80 255</b>     | <b>273 672</b>                                   | <b>216 986</b>                                  |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                       |             |                   |  |   |
| Zapasy   | 6           | 602 473           | 639 535  | 953 437   |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 7           | 196 278           | 92 064   | 28 481  |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego            |             | 238               | 3 096  | 6 971   |
| Należności z tytułu pozostałych podatków                     |             | 22 471            | 25 346   | 18 587  |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe**                 | 8           | 60 476            | 16 005   | 38 521  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           | 9           | 230 801           | 264 146  | 174 112   |
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży          | 10          | 151 333           | -  | 11 454  |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                                 |             | <b>1 264 070</b>  | <b>1 040 192</b>                                 | <b>1 231 563</b>                                |
| <b>Aktywa razem</b>  |             | <b>1 344 325</b>  | <b>1 313 864</b>                                 | <b>1 448 549</b>                                |

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w punkcie 2.1 niniejszego raportu.

\*\* Pozycja obejmuje głównie środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych oraz na lokatach bankowych o terminie zapadalności powyżej 3 miesięcy.

| <b>PASYWA</b>   | <b>nota</b> | <b>30.09.2022</b> | <b>31.12.2021<br/>dane prze-<br/>kształcone*</b> | <b>1.01.2021<br/>dane prze-<br/>kształcone*</b> |
|---|-------------|-------------------|--|---|
| <b>Kapitał własny</b>   |             |                   |  |   |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki domi-<br>nującej:                              |             |                   |  |   |
| Kapitał podstawowy  |             | 256 703           | 256 703  | 256 703   |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej  |             | 134 497           | 134 497  | 134 497   |
| Pozostałe kapitały  |             | (119 371)         | (119 371)  | (119 371)                                       |
| Zyski zatrzymane  |             | 470 629           | 381 228  | 317 388   |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki domi-<br>nującej                               |             | 742 458           | 653 057  | 589 217   |
| Udziały niedające kontroli  |             | -                 | -  | 32 481  |
| <b>Kapitał własny</b>   |             | <b>742 458</b>    | <b>653 057</b>                                   | <b>621 698</b>                                  |
| <b>Zobowiązania</b>   |             |                   |  |   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  |             |                   |  |   |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne  | 3           | 110 000           | 80 905   | 301 660   |
| Zobowiązania z tytułu leasingu  | 11          | 22 148            | 21 831   | 30 754  |
| Pozostałe zobowiązania  | 12          | 14 914            | 20 737   | 30 547  |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 5           | 17 317            | 19 066   | 15 137  |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe  |             | 6 543             | 6 248  | 7 276   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  |             | <b>170 922</b>    | <b>148 787</b>                                   | <b>385 374</b>                                  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   |             |                   |  |   |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami  | 12          | 260 953           | 282 671  | 277 106   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobow-<br>iązania                               | 12          | 59 236            | 64 499   | 83 417  |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego   |             | 1 652             | 4 939  | 5 633   |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków  |             | 1 852             | 4 926  | 8 912   |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieru-<br>chomości przeznaczone do sprzedaży | 3           | 21 696            | -  | -   |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe  | 3           | 62 629            | 130 454  | 37 820  |
| Zobowiązania z tytułu leasingu  | 11          | 3 853             | 2 996  | 2 934   |
| Pochodne instrumenty finansowe  |             | -                 | -  | 64  |
| Rezerwy krótkoterminowe   |             | 19 074            | 21 535   | 23 372  |
| Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do<br>sprzedaży                                     | 10          | -                 | -  | 2 219   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   |             | <b>430 945</b>    | <b>512 020</b>                                   | <b>441 477</b>                                  |
| <b>Zobowiązania razem</b>   |             | <b>601 867</b>    | <b>660 807</b>                                   | <b>826 851</b>                                  |
| <b>Pasywa razem</b>   |             | <b>1 344 325</b>  | <b>1 313 864</b>                                 | <b>1 448 549</b>                                |

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w punkcie 2.1 niniejszego raportu.

# Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

|  | 1.01-<br>30.09.2022 | 1.01-<br>30.09.2021<br>dane<br>przekształcone* |
|--|---------------------|--|
| <b>Działalność kontynuowana</b>  |                     |  |
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>  | <b>385 337</b>      | <b>459 636</b>                                 |
| Przychody ze sprzedaży produktów   | 376 039             | 453 304  |
| Przychody ze sprzedaży usług   | 7 401               | 6 323  |
| Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów                                | 1 897               | 9  |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>  | <b>242 183</b>      | <b>301 722</b>                                 |
| Koszt sprzedanych produktów  | 237 549             | 298 613  |
| Koszt sprzedanych usług  | 2 746               | 3 101  |
| Koszt sprzedanych towarów i materiałów                                     | 1 888               | 8  |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                                   | <b>143 154</b>      | <b>157 914</b>                                 |
| Koszty sprzedaży   | 10 783              | 10 951   |
| Koszty ogólnego zarządu  | 13 085              | 7 694  |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów                     | 24 695              | 21 873   |
| Pozostałe przychody operacyjne   | 3 030               | 3 568  |
| Pozostałe koszty operacyjne  | 4 868               | 5 056  |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)                | 21 278              | (1 712)  |
| Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)                       | -                   | (332)  |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                            | <b>114 031</b>      | <b>113 864</b>                                 |
| Przychody finansowe  | 13 392              | 4 092  |
| Koszty finansowe   | 10 691              | 3 916  |
| Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-) | -                   | (152)  |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                  | <b>116 732</b>      | <b>113 888</b>                                 |
| Podatek dochodowy  | 23 737              | 30 221   |
| - część bieżąca  | 16 053              | 20 486   |
| - część odroczone  | 7 684               | 9 735  |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                    | <b>92 995</b>       | <b>83 667</b>                                  |
| <b>Działalność zaniechana</b>  |                     |  |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                             | -                   | -  |
| <b>Zysk (strata) netto</b>   | <b>92 995</b>       | <b>83 667</b>                                  |
| <b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>                                   |                     |  |
| - akcjonariuszom podmiotu dominującego                                     | 92 995              | 83 203   |
| - podmiotom niekontrolującym   | -                   | 464  |

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w punkcie 2.1 niniejszego raportu.

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

|   | 1.01-<br>30.09.2022 | 1.01-<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone* | 1.07.-<br>30.09.2022 | 1.07-<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone* |
|---|---------------------|--|----------------------|--|
| <b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>                    |                     |  |                      |  |
| Średnia ważona liczba akcji   | 25 670 343          | 25 670 343                                       | 25 670 343           | 25 670 343                                       |
| <b>Działalność kontynuowana</b>                                       |                     |  |                      |  |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | 92 995              | 83 203   | 42 824               | 51 899   |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)                               | 3,62                | 3,24   | 1,67                 | 2,02   |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)                              | 3,62                | 3,24   | 1,67                 | 2,02   |

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w punkcie 2.1 niniejszego raportu.

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

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

|   | 1.01-<br>30.09.2022 | 1.01-<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone* |
|---|---------------------|--|
| <b>Zysk (strata) netto</b>                          | <b>92 995</b>       | <b>83 667</b>                                    |
| <b>Pozostałe całkowite dochody</b>                  | -                   | -  |
| <b>Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu</b> | -                   | -  |
| <b>Całkowite dochody</b>                            | <b>92 995</b>       | <b>83 667</b>                                    |
| <b>Całkowite dochody przypadające:</b>              |                     |  |
| - akcjonariuszom podmiotu dominującego              | 92 995              | 83 203   |
| - podmiotom niekontrolującym                        | -                   | 464  |

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w punkcie 2.1 niniejszego raportu.

# Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

|   | Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |  |  |                       |                       | Razem          | Udziały<br>nieudające<br>kontrolę | Kapitał<br>własny ra-<br>zem |
|---|---|--|--|-----------------------|-----------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------------|
|   | Kapitał<br>podsta-<br>wowy                                | Kapitał ze<br>sprzedaży<br>akcji powyżej<br>ich wartości<br>nominalnej | Kapitał rezer-<br>wowy z przeznac-<br>zeniem na wy-<br>płatę dywidend<br>oraz zaliczek na<br>dywidendę | Pozostałe<br>kapitały | Zyski za-<br>trzymane |                |                                   |                              |
| <b>Saldo na dzień 1.01.2022 roku<br/>dane przekształcone*</b>             | <b>256 703</b>  | <b>134 497</b>   | <b>-</b>   | <b>(119 371)</b>      | <b>381 228</b>        | <b>653 057</b> | <b>-</b>                          | <b>653 057</b>               |
| <b>Zmiany w kapitale własnym w okresie<br/>od 1.01 do 30.09.2022 roku</b> |   |  |  |                       |                       |                |                                   |                              |
| Dywidendy   | -   | -  | -  | -                     | (3 594)               | (3 594)        | -                                 | (3 594)                      |
| <b>Razem transakcje z właścicielami</b>                                   | <b>-</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>              | <b>(3 594)</b>        | <b>(3 594)</b> | <b>-</b>                          | <b>(3 594)</b>               |
| Zysk netto za okres<br>od 1.01 do 30.09.2022 roku                         | -   | -  | -  | -                     | 92 995                | 92 995         | -                                 | 92 995                       |
| <b>Razem całkowite dochody</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>              | <b>92 995</b>         | <b>92 995</b>  | <b>-</b>                          | <b>92 995</b>                |
| <b>Saldo na dzień 30.09.2022 roku</b>                                     | <b>256 703</b>  | <b>134 497</b>   | <b>-</b>   | <b>(119 371)</b>      | <b>470 629</b>        | <b>742 458</b> | <b>-</b>                          | <b>742 458</b>               |

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w punkcie 2.1 niniejszego raportu.

**Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**

|   | Kapitał podstawowy | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał rezerwowowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Razem           | Udziały niedające kontroli | Kapitał własny razem |
|---|--------------------|--|---|--------------------|------------------|-----------------|----------------------------|----------------------|
| <b>Saldo na dzień 1.01.2021 roku dane przekształcone*</b>   | <b>256 703</b>     | <b>134 497</b>   | <b>-</b>  | <b>(119 371)</b>   | <b>317 388</b>   | <b>589 217</b>  | <b>32 481</b>              | <b>621 698</b>       |
| <b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.09.2021 roku dane przekształcone*</b>                            |                    |  |   |                    |                  |                 |                            |                      |
| Zmiana struktury grupy kapitałowej (sprzedaż jednostek zależnych, w których Grupa nie posiadała 100% akcji)           | -                  | -  | -   | -                  | -                | -               | (32 945)                   | (32 945)             |
| Dywidendy   | -                  | -  | -   | -                  | (30 291)         | (30 291)        | -                          | (30 291)             |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę | -                  | -  | 168   | -                  | (168)            | -               | -                          | -                    |
| <b>Razem transakcje z właścicielami</b>   | <b>-</b>           | <b>-</b>   | <b>168</b>  | <b>-</b>           | <b>(30 459)</b>  | <b>(30 291)</b> | <b>(32 945)</b>            | <b>(63 236)</b>      |
| Zysk netto za okres od 1.01 do 30.09.2021 roku  | -                  | -  | -   | -                  | 83 203           | 83 203          | 464                        | 83 667               |
| <b>Razem całkowite dochody</b>  | <b>-</b>           | <b>-</b>   | <b>-</b>  | <b>-</b>           | <b>83 203</b>    | <b>83 203</b>   | <b>464</b>                 | <b>83 667</b>        |
| <b>Saldo na dzień 30.09.2021 roku dane przekształcone*</b>  | <b>256 703</b>     | <b>134 497</b>   | <b>168</b>  | <b>(119 371)</b>   | <b>370 132</b>   | <b>642 129</b>  | <b>-</b>                   | <b>642 129</b>       |

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w punkcie 2.1 niniejszego raportu.

# Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

|  | nota | 1.01-<br>30.09.2022 | 1.01-<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone* |
|--|------|---------------------|--|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>  |      |                     |  |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                        |      | <b>116 732</b>      | <b>113 888</b>                                   |
| <b>Korekty:</b>  |      |                     |  |
| Amortyzacja  |      | 2 229               | 2 052  |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych            |      | (21 278)            | 1 712  |
| (Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych       |      | 54                  | (973)  |
| (Zysk) strata ze sprzedaży jednostek zależnych                   |      | -                   | 332  |
| (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych                         |      | 1 132               | 304  |
| Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania |      | 6 684               | 2 945  |
| Przychody z odsetek i dywidend                                   |      | (1 382)             | (2 362)  |
| Inne   | 13   | 1 712               | 931  |
| <b>Korekty razem</b>   |      | <b>(10 849)</b>     | <b>4 941</b>                                     |
| Zmiana stanu zapasów   | 13   | 44 727              | 75 660   |
| Zmiana stanu należności  | 13   | (43 013)            | 11 068   |
| Zmiana stanu zobowiązań  | 13   | (35 898)            | 72 464   |
| Zmiana stanu rezerw  |      | (2 168)             | (2 371)  |
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych     |      | (2 040)             | 18 738   |
| <b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>                               |      | <b>(38 392)</b>     | <b>175 559</b>                                   |
| Zapłacony podatek dochodowy                                      |      | (16 463)            | (20 595)   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>         |      | <b>51 028</b>       | <b>273 793</b>                                   |

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w punkcie 2.1 niniejszego raportu.

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

|   | 1.01-<br>30.09.2022 | 1.01-<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone* |
|---|---------------------|--|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>   |                     |  |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych   | (611)               | (66)   |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych  | (188)               | (567)  |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych   | 59                  | 101  |
| Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych   | (4 640)             | (9 931)  |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych  | -                   | 16 118   |
| Otrzymane spłaty udzielonych pożyczek   | -                   | 1 480  |
| Pożyczki udzielone  | -                   | (1 480)  |
| Otrzymane odsetki   | 922                 | 366  |
| Przekazanie środków pieniężnych na rachunki lokat bankowych o terminie zapadalności powyżej trzech miesięcy | (41 800)            | -  |
| Nadwyżka wypływu środków pieniężnych należących do zbywanych spółek nad wpływem z tytułu ich sprzedaży      | -                   | (15 025)   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>  | <b>(46 258)</b>     | <b>(9 004)</b>                                   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>  |                     |  |
| Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | 109 281             | -  |
| Wypukup dłużnych papierów wartościowych   | (128 500)           | (19 121)   |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek  | 410                 | 10 208   |
| Spłaty kredytów i pożyczek  | (900)               | (43 897)   |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu   | (1 793)             | (2 206)  |
| Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania   | (13 193)            | (7 009)  |
| Dywidendy wypłacone   | (3 594)             | (30 291)   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>   | <b>(38 289)</b>     | <b>(92 316)</b>                                  |
| <b>Przepływy środków pieniężnych netto razem</b>  | <b>(33 519)</b>     | <b>172 473</b>                                   |
| <b>Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>                | <b>(33 345)</b>     | <b>172 415</b>                                   |
| w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych  | 1 194               | (58)   |
| w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu odpisów aktualizujących                                     | (1 020)             | -  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>  | <b>264 146</b>      | <b>174 112</b>                                   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>  | <b>230 801</b>      | <b>346 527</b>                                   |
| w tym o ograniczonej możliwości dysponowania  | 1 881               | 1 863  |

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w punkcie 2.1 niniejszego raportu.



# Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## Nota 1 Nieruchomości inwestycyjne

### W skład nieruchomości inwestycyjnych na 30 września 2022 wchodziły:

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

### W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2021 wchodziły:

- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Traugutta, Wrocław (budynek City 2)
- udziały w lokalach niemieszkalnych - garażach wielostanowiskowych

### Najistotniejsze zmiany pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

W okresie sprawozdawczym dokonano przeszacowania wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynek City 2) oraz nieruchomości w Gajkowie.

W związku z aktywnym poszukiwaniem nabywcy i planowanym zbyciem w ciągu roku nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynek City 2), a także nieruchomości gruntowej wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie, po spełnieniu wszystkich warunków MSSF 5, dokonano reklasyfikacji tych nieruchomości do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w nocie 10.

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

### Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 1.01.2022-30.09.2022 oraz 1.01.2021-31.12.2021

|  | 1.01-<br>30.09.2022 | 1.01-<br>31.12.2021 |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>                              | <b>126 353</b>      | <b>151 722</b>      |
| Aktywowanie późniejszych nakładów  | 389                 | 10 760              |
| Zbycie nieruchomości (-)   | -                   | (668)               |
| Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)                                | 11 320              | 4 172               |
| Reklasyfikacja do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | (128 102)           | (39 633)            |
| <b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>                                | <b>9 960</b>        | <b>126 353</b>      |

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

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

- poziom 1 – dane wejściowe są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

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

## Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej

| Identyfikator   | Opis   | Poziom 1 | Poziom 2     | Poziom 3       | Razem wartość godziwa |
|---|--|----------|--------------|----------------|-----------------------|
| <b>Stan na 30.09.2022</b>                             |  |          |              |                |                       |
| Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.                   | Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe  | -        | 1 049        | -              | 1 049                 |
| Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.     | Nieruchomość inwestycyjna przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu                            | -        | 8 911        | -              | 8 911                 |
| <b>Nieruchomości inwestycyjne razem na 30.09.2022</b> |  | <b>-</b> | <b>9 960</b> | <b>-</b>       | <b>9 960</b>          |
| <b>Stan na 31.12.2021 dane przekształcone</b>         |  |          |              |                |                       |
| Archicom Sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji Sp. k.    | Nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie                           | -        | -            | 1 810          | 1 810                 |
| Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.                   | Nieruchomość Inwestycyjna City One - pierwszy budynek kompleksu biurowego City Forum | -        | 1 049        | -              | 1 049                 |
| Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.                  | Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum      | -        | -            | 114 584        | 114 584               |
| Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.     | Nieruchomość inwestycyjna przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu                            | -        | 8 910        | -              | 8 910                 |
| <b>Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2021</b> |  | <b>-</b> | <b>9 959</b> | <b>116 394</b> | <b>126 353</b>        |

## Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

### poziom 2

Wartość godziwa została określona za pomocą metody rynkowej, która odzwierciedla transakcje na podobnych nieruchomościach przeprowadzone w ostatnim okresie. Wartość tę skorygowano o czynniki związane z wycenianą nieruchomością, jednak ich wpływ na wycenę był znikomy. Wycena została przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego.

### poziom 3

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

## Nota 2 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

### Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

### Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

| Wyszczególnienie   | Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9 |          |          | Razem          |
|--|--|----------|----------|----------------|
|  | AC   | FVOCI    | FVP&L    |                |
| <b>Stan na 30.09.2022</b>                                    |  |          |          |                |
| <b>Aktywa trwale:</b>  |  |          |          |                |
| Należności długoterminowe                                    | 440  | -        | -        | 440            |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe                    | 37 000                                       | -        | -        | 37 000         |
| <b>Aktywa obrotowe:</b>                                      |  |          |          |                |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 72 369                                       | -        | -        | 72 369         |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe                   | 60 476                                       | -        | -        | 60 476         |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           | 230 801                                      | -        | -        | 230 801        |
| <b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>                   | <b>401 086</b>                               | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>401 086</b> |
| <b>Stan na 31.12.2021<br/>dane przekształcone</b>            |  |          |          |                |
| <b>Aktywa trwale:</b>  |  |          |          |                |
| Należności długoterminowe                                    | 60 409                                       | -        | -        | 60 409         |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe                    | 37 355                                       | -        | -        | 37 355         |
| <b>Aktywa obrotowe:</b>                                      |  |          |          |                |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 22 684                                       | -        | -        | 22 684         |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe                   | 16 005                                       | -        | -        | 16 005         |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           | 264 146                                      | -        | -        | 264 146        |
| <b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>                   | <b>400 599</b>                               | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>400 599</b> |

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

## Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

| Wyszczególnienie   | Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9 |          | Poza MSSF 9  | Razem          |
|--|--|----------|--------------|----------------|
|  | AC   | FVP&L    |              |                |
| <b>Stan na 30.09.2022</b>  |  |          |              |                |
| <b>Zobowiązania długoterminowe:</b>                              |  |          |              |                |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne                       | 110 000                                      | -        | -            | 110 000        |
| Pozostałe zobowiązania   | 14 897                                       | -        | -            | 14 897         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>                             |  |          |              |                |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 38 164                                       | -        | 2 277        | 40 441         |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne                       | 84 325                                       | -        | -            | 84 325         |
| <b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>                    | <b>247 386</b>                               | <b>-</b> | <b>2 277</b> | <b>249 663</b> |
| <b>Stan na 31.12.2021<br/>dane przekształcone</b>                |  |          |              |                |
| <b>Zobowiązania długoterminowe:</b>                              |  |          |              |                |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne                       | 80 905                                       | -        | -            | 80 905         |
| Pozostałe zobowiązania   | 20 700                                       | -        | -            | 20 700         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>                             |  |          |              |                |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 44 958                                       | -        | 2 974        | 47 932         |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne                       | 130 454                                      | -        | -            | 130 454        |
| <b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>                    | <b>277 017</b>                               | <b>-</b> | <b>2 974</b> | <b>279 991</b> |

Zmniejszenie wartości zobowiązań finansowych dotyczy przede wszystkim pozycji Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne i związany jest z wykupem obligacji serii M5/2020 o wartości 78.500 tys. zł, wykupem obligacji serii M3/2018 o wartości 50.000 tys. zł, które zostało częściowo skompensowane emisją obligacji serii M6/2022 o wartości 110.000 tys. zł.

## Nota 3 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

### Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 30.09.2022

|  | Waluta | Oprocentowanie     | Termin wymagalności | Wartość bilansowa |                | Zobowiązanie    |                |
|--|--------|--------------------|---------------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|
|  |        |                    |                     | w walucie         | w PLN          | krótkoterminowe | długoterminowe |
| <b>Stan na 30.09.2022</b>  |        |                    |                     |                   |                |                 |                |
| Kredyt bankowy   | EUR    | EURIBOR 1M + marża | 22.12.2031*         | 4 455             | 21 696         | 21 696          | -              |
| Obligacje 4 letnie   | PLN    | WIBOR 3M + marża   | 14.06.2023          | -                 | 62 055         | 62 055          | -              |
| Obligacje 2 letnie   | PLN    | WIBOR 3M + marża   | 15.03.2024          | -                 | 110 574        | 574             | 110 000        |
| <b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 30.09.2022</b> |        |                    |                     | <b>4 455</b>      | <b>194 325</b> | <b>84 325</b>   | <b>110 000</b> |

\* Kredyt finansujący nieruchomości inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 10 sprawozdania. W związku z planowaną spłatą kredytu przed zbyciem nieruchomości – w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego, podjęto decyzję o prezentacji jako zobowiązanie krótkoterminowe.

W pierwszych trzech kwartałach 2022 roku oraz po ich zakończeniu, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

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

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

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

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

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

| <b>Wskaźnik zadłużenia</b>                   | <b>30.09.2022</b> |
|--|-------------------|
| A. Zobowiązania finansowe                    | 220 326           |
| B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty*       | 290 462           |
| <b>Dług netto (A-B)</b>                      | <b>(70 136)</b>   |
| Kapitał własny ogółem                        | 742 458           |
| <b>Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne</b> | <b>-9,45%</b>     |
| C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem        | 116 732           |
| D. Przychody finansowe                       | 13 392            |
| E. Koszty finansowe                          | 10 691            |
| F. Amortyzacja                               | 2 229             |
| <b>EBITDA (C-D+E+F)</b>                      | <b>116 260</b>    |
| <b>Wskaźnik Dług netto / EBITDA</b>          | <b>-0,60</b>      |

\* w tym środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych oraz lokatach bankowych o terminie zapadalności powyżej 3 miesięcy, które w bilansie prezentowane są w pozycji pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych

## Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.12.2021

|  | Waluta | Oprocentowanie     | Termin wymagalności | Wartość bilansowa |                | Zobowiązanie    |                |
|--|--------|--------------------|---------------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|
|  |        |                    |                     | w walucie         | w PLN          | krótkoterminowe | długoterminowe |
| <b>Stan na 31.12.2021</b>  |        |                    |                     |                   |                |                 |                |
| Kredyt bankowy   | EUR    | EURIBOR 1M + marża | 22.12.2031          | 4 549             | 20 924         | 618             | 20 306         |
| Obligacje 4 letnie   | PLN    | WIBOR 3M + marża   | 13.07.2022          | -                 | 50 737         | 50 737          | -              |
| Obligacje 4 letnie   | PLN    | WIBOR 3M + marża   | 14.06.2023          | -                 | 60 599         | -               | 60 599         |
| Obligacje 2 letnie   | PLN    | WIBOR 3M + marża   | 07.02.2022          | -                 | 79 099         | 79 099          | -              |
| <b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2021</b> |        |                    |                     | <b>4 549</b>      | <b>211 359</b> | <b>130 454</b>  | <b>80 905</b>  |

W 2021 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

## Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych

|                                | Krótkoterminowe |               | Długoterminowe |              |               | Przepływy razem przed zdyskontowaniem |
|--------------------------------|-----------------|---------------|----------------|--------------|---------------|---------------------------------------|
|                                | do 6 m-cy       | 6 do 12 m-cy  | 1 do 3 lat     | 3 do 5 lat   | powyżej 5 lat |                                       |
| <b>Stan na 30.09.2022</b>      |                 |               |                |              |               |                                       |
| Kredyty w rachunku kredytowym* | 21 696          | -             | -              | -            | -             | 21 696                                |
| Dłużne papiery wartościowe     | 8 755           | 67 382        | 115 583        | -            | -             | 191 720                               |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 2 503           | 1 792         | 8 219          | 7 966        | 13 982        | 34 462                                |
| <b>Razem</b>                   | <b>32 954</b>   | <b>69 174</b> | <b>123 802</b> | <b>7 966</b> | <b>13 982</b> | <b>247 878</b>                        |

\* Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 10 raportu. W związku z planowaną spłatą kredytu przed zbyciem nieruchomości – w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego, podjęto decyzję o prezentacji jako zobowiązanie krótkoterminowe.

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

## Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

| ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ   |  |
|---|--|
| Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu   | Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek  |
| Kredyt zaciągnięty w mBank S.A. na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI)*            | Hipoteka umowna do kwoty 3.000.000 zł na będącej własnością spółki Grupy Archicom nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ulicy Góralskiej (w IV kwartale 2021 dokonano zmiany zabezpieczenia, złożono wniosek o wpis hipoteki na nieruchomości gruntowej we Wrocławiu przy ulicy Góralskiej, w I kwartale 2022 hipoteka została wpisana). |
| Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek A | Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wzniesiony został budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i VAT a po spłacie kredytu budowlanego – kredytu inwestycyjnego.<br>Hipoteka umowna do kwoty 24.000.000 PLN ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesiony został budynek A.                       |
| Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.                                    | Hipoteka łączna do kwoty 39.828.000 zł (dotyczy Umowy o organizację emisji obligacji z 17.03.2020 roku; w IV kwartale 2021 obligacje zostały w całości spłacone; w I kwartale 2022 złożono wnioski o wykreślenie hipotek).   |
| Kredyt w rachunku bieżącym udzielony Archicom S.A. przez PKO BP S.A.**              | Hipoteka umowna łączna do kwoty 120.000.000 zł ustanowiona na nieruchomościach gruntowych spółek z Grupy Archicom (hipoteka I - w IV kwartale 2021 złożono wniosek o wpis hipoteki, w I kwartale 2022 hipoteka została wpisana; hipoteka II - w II kwartale 2022 złożono wniosek o wpis hipoteki, w III kwartale 2022 hipoteka została wpisana).       |

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

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

## Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

|  | 30.09.2022     | 31.12.2021     |
|--|----------------|----------------|
| Nieruchomości inwestycyjne   | -              | 114 584        |
| Nieruchomości inwestycyjne prezentowane jako aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 149 933        | -              |
| Zapasy   | 130 041        | 72 935         |
| Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*                                   | 19 926         | 17 734         |
| <b>Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem</b>                               | <b>299 900</b> | <b>205 253</b> |

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

## Nota 4 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

### Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

| Klasa instrumentu finansowego                                 | 30.09.2022      |                   | 31.12.2021<br>dane przekształcone |                   |
|---|-----------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
|   | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa                   | Wartość bilansowa |
| <b>Aktywa:</b>  |                 |                   |                                   |                   |
| Dłużne papiery wartościowe                                    | 30 420          | 37 815            | 35 486                            | 37 355            |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe             | 196 922         | 196 857           | 159 170                           | 159 106           |
| Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 291 745         | 290 462           | 280 151                           | 280 151           |
| <b>Zobowiązania:</b>  |                 |                   |                                   |                   |
| Kredyty   | 21 653          | 21 696            | 20 924                            | 20 924            |
| Dłużne papiery wartościowe                                    | 170 712         | 172 629           | 189 415                           | 190 435           |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe           | 74 150          | 74 150            | 85 236                            | 85 236            |

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

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

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

- a) Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych przyjętych w celu ujawnienia ich wartości godziwej:



- Dłużne papiery wartościowe  
Wartość godziwa objętych obligacji została ustalona na podstawie publicznych notowań.
- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe  
Wartość godziwa należności z tytułu zbycia akcji w jednostkach zależnych została ustalona jako wartość oczekiwanej zapłaty, tj. nominalna wartość powiększona o naliczone odsetki.  
  
Wartość bilansowa należności handlowych i pozostałych należności została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.
- Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe  
Wartość godziwa środków pieniężnych i pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych została ustalona w wysokości ich wartości nominalnej.
- Otrzymane kredyty, wyemitowane papiery dłużne  
Wartość godziwa zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów oraz wyemitowanych papierów dłużnych została ustalona jako wartość oczekiwanej zapłaty, tj. nominalna wartość powiększona o naliczone odsetki.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe  
Wartość bilansowa zobowiązań leasingowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

b) Przekwalifikowanie

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

c) Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 30 września 2022 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

d) Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Na dzień 30 września 2022 roku Grupa Kapitałowa nie kompensowała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

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

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

## Nota 5 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Spółki Grupy Kapitałowej utworzyły aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości wystarczającej dla realizacji składnika aktywów. Kwota tych aktywów na 30 września 2022 wynosiła 19.568 tys. zł (2021 rok: 29.001 tys. zł). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 29.752 tys. zł), oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 10.874 tys. zł). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety projektów realizowanych przez spółki Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

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

## Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

| Stan na początek okresu                               | 1.01.2022<br>dane przekształcone | 1.01.2021<br>dane przekształcone  |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego       | 29 001                           | 30 140                            |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego      | 19 066                           | 15 137                            |
| <b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b> | <b>9 935</b>                     | <b>15 003</b>                     |
| <b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>          |                                  |                                   |
| Wynik (+/-)   | (7 684)                          | (6 067)                           |
| Pozostałe całkowite dochody (+/-)                     | -                                | -                                 |
| Stan na koniec okresu                                 | 30.09.2022                       | 31.12.2021<br>dane przekształcone |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego       | 19 568                           | 29 001                            |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego      | 17 317                           | 19 066                            |
| <b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu</b>   | <b>2 251</b>                     | <b>9 935</b>                      |

## Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Tytuły różnic przejściowych                       | Saldo na początek okresu                 | Zmiana stanu:   |                             | Saldo na koniec okresu                    |
|---|--|-----------------|-----------------------------|---|
|   |  | wynik           | pozostałe dochody całkowite |   |
| <b>Stan na 30.09.2022</b>                         |  |                 |                             |   |
| <b>Aktywa:</b>                                    | <b>1.01.2022<br/>dane przekształcone</b> |                 |                             | <b>30.09.2022</b>                         |
| Zapasy  | 19 783                                   | 9 969           | -                           | 29 752                                    |
| Pozostałe aktywa                                  | 100                                      | (48)            | -                           | 52  |
| <b>Zobowiązania:</b>                              |  |                 |                             |   |
| Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze | 375                                      | 586             | -                           | 961                                       |
| Pozostałe rezerwy                                 | 4 445                                    | 821             | -                           | 5 266                                     |
| Leasing   | 3 826                                    | (1 482)         | -                           | 2 344                                     |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne        | 737                                      | 351             | -                           | 1 088                                     |
| Inne zobowiązania                                 | 321                                      | (321)           | -                           | -   |
| <b>Inne:</b>                                      |  |                 |                             |   |
| Nierozliczone straty podatkowe                    | 7 266                                    | 3 608           | -                           | 10 874                                    |
| <b>Kompensata</b>                                 | <b>(7 852)</b>                           | <b>(22 917)</b> | <b>-</b>                    | <b>(30 769)</b>                           |
| <b>Razem</b>                                      | <b>29 001</b>                            | <b>(9 433)</b>  | <b>-</b>                    | <b>19 568</b>                             |
| <b>Stan na 31.12.2021</b>                         |  |                 |                             |   |
| <b>Aktywa:</b>                                    | <b>1.01.2021<br/>dane przekształcone</b> |                 |                             | <b>31.12.2021<br/>dane przekształcone</b> |
| Nieruchomości inwestycyjne                        | 11                                       | (11)            | -                           | -   |
| Zapasy  | 13 037                                   | 6 746           | -                           | 19 783                                    |
| Pozostałe aktywa                                  | 180                                      | (80)            | -                           | 100                                       |
| <b>Zobowiązania:</b>                              |  |                 |                             |   |
| Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze | 2 041                                    | (1 666)         | -                           | 375                                       |
| Pozostałe rezerwy                                 | 4 528                                    | (83)            | -                           | 4 445                                     |
| Pochodne instrumenty finansowe                    | (1)                                      | 1               | -                           | -   |
| Leasing   | 3 849                                    | (23)            | -                           | 3 826                                     |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne        | 1 538                                    | (801)           | -                           | 737                                       |
| Inne zobowiązania                                 | 473                                      | (152)           | -                           | 321                                       |
| <b>Inne:</b>                                      |  |                 |                             |   |
| Nierozliczone straty podatkowe                    | 7 174                                    | 92              | -                           | 7 266                                     |
| <b>Kompensata</b>                                 | <b>(2 690)</b>                           | <b>(5 162)</b>  | <b>-</b>                    | <b>(7 852)</b>                            |
| <b>Razem</b>                                      | <b>30 140</b>                            | <b>(1 139)</b>  | <b>-</b>                    | <b>29 001</b>                             |

## Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Tytuły różnic przejściowych                         | Saldo na początek okresu                 | Zmiana stanu:   |                             | Saldo na koniec okresu                    |
|---|--|-----------------|-----------------------------|---|
|   |  | wynik           | pozostałe dochody całkowite |   |
| <b>Stan na 30.09.2022</b>                           |  |                 |                             |   |
| <b>Aktywa:</b>                                      | <b>1.01.2022<br/>dane przekształcone</b> |                 |                             | <b>30.09.2022</b>                         |
| Nieruchomości inwestycyjne                          | 6 523                                    | (5 516)         | -                           | 1 007                                     |
| Zapasy  | 4 584                                    | 2 631           | -                           | 7 215                                     |
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | -  | 10 276          | -                           | 10 276                                    |
| Pozostałe aktywa                                    | 3 118                                    | (1 007)         | -                           | 2 111                                     |
| <b>Zobowiązania:</b>                                |  |                 |                             |   |
| Wycena zobowiązań z tyt. kaucji                     | -  | 1 556           | -                           | 1 556                                     |
| Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania       | 12 388                                   | 12 659          | -                           | 25 047                                    |
| Pozostałe zobowiązania                              | 305                                      | 569             | -                           | 874                                       |
| <b>Kompensata</b>                                   | <b>(7 852)</b>                           | <b>(22 917)</b> | <b>-</b>                    | <b>(30 769)</b>                           |
| <b>Razem</b>  | <b>19 066</b>                            | <b>(1 749)</b>  | <b>-</b>                    | <b>17 317</b>                             |
| <b>Stan na 31.12.2021</b>                           |  |                 |                             |   |
| <b>Aktywa:</b>                                      | <b>1.01.2021<br/>dane przekształcone</b> |                 |                             | <b>31.12.2021<br/>dane przekształcone</b> |
| Nieruchomości inwestycyjne                          | 5 981                                    | 542             | -                           | 6 523                                     |
| Zapasy  | 5 133                                    | (549)           | -                           | 4 584                                     |
| Pozostałe aktywa                                    | 2 113                                    | 1 005           | -                           | 3 118                                     |
| <b>Zobowiązania:</b>                                |  |                 |                             |   |
| Wycena zobowiązań z tyt. kaucji                     | 246                                      | (246)           | -                           | -   |
| Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania       | 3 964                                    | 8 424           | -                           | 12 388                                    |
| Pozostałe zobowiązania                              | 390                                      | (85)            | -                           | 305                                       |
| <b>Kompensata</b>                                   | <b>(2 690)</b>                           | <b>(5 162)</b>  | <b>-</b>                    | <b>(7 852)</b>                            |
| <b>Razem</b>  | <b>15 137</b>                            | <b>3 929</b>    | <b>-</b>                    | <b>19 066</b>                             |

## Nota 6 Zapasy

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

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

## Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

|  | 30.09.2022     | 31.12.2021<br>dane<br>przekształcone |
|--|----------------|--------------------------------------|
| Półprodukty i produkcja w toku         | 556 399        | 549 370                              |
| Wyroby gotowe                          | 46 074         | 90 165                               |
| <b>Wartość bilansowa zapasów razem</b> | <b>602 473</b> | <b>639 535</b>                       |

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

## Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

|   | 30.09.2022     | 31.12.2021    |
|---|----------------|---------------|
| Kredyt odnawialny w mBank na finansowanie kontraktów budowlanych realizowanych przez spółkę Archicom sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - sp. k.* | 9 144          | 5 486         |
| Kredyt w rachunku bieżącym Archicom S.A. - zabezpieczenie na inwestycji Browary Wrocławskie bud BA2BA3**  | 84 415         | 67 449        |
| Kredyt w rachunku bieżącym Archicom S.A. - zabezpieczenie na inwestycji Kępa Mieszkańska bud KM4**  | 36 482         | -             |
| <b>Zabezpieczenia na zapasach razem</b>   | <b>130 041</b> | <b>72 935</b> |

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

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

## Nota 7 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

### Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

|   | 30.09.2022     | 31.12.2021<br>dane<br>przekształcone |
|---|----------------|--------------------------------------|
| <b>Należności długoterminowe</b>  |                |                                      |
| Należności z tytułu zbycia jednostek zależnych i udziałów we wspólnym przedsięwzięciu | -              | 55 389                               |
| Kaucje wpłacone   | 440            | 5 020                                |
| Rozliczenia międzyokresowe  | 139            | 6 633                                |
| <b>Należności długoterminowe razem</b>  | <b>579</b>     | <b>67 042</b>                        |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>   |                |                                      |
| Należności z tytułu dostaw i usług  | 26 441         | 28 489                               |
| Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)                   | (16 842)       | (16 818)                             |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>                                       | <b>9 599</b>   | <b>11 671</b>                        |
| Kaucje wpłacone z innych tytułów  | 43             | 30                                   |
| Należności z tytułu zbycia jednostek zależnych i udziałów we wspólnym przedsięwzięciu | 57 290         | -                                    |
| Inne należności   | 8 555          | 13 962                               |
| Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)                    | (3 118)        | (2 979)                              |
| <b>Pozostałe należności finansowe netto</b>   | <b>62 770</b>  | <b>11 013</b>                        |
| <b>Należności finansowe</b>   | <b>72 369</b>  | <b>22 684</b>                        |
| Przedpłaty i zaliczki   | 122 178        | 67 472                               |
| Rozliczenia międzyokresowe  | 1 390          | 1 766                                |
| Pozostałe należności niefinansowe   | 341            | 142                                  |
| <b>Należności niefinansowe</b>  | <b>123 909</b> | <b>69 380</b>                        |
| <b>Należności krótkoterminowe razem</b>   | <b>196 278</b> | <b>92 064</b>                        |

Spadek należności długoterminowych z tytułu zbycia jednostek zależnych i udziałów we wspólnym przedsięwzięciu wynika z przeklasyfikowania tej pozycji do należności krótkoterminowych w związku z planowanym jej rozliczeniem w terminie do dnia 15 czerwca 2023 r. Transakcja zbycia jednostek zależnych została szerzej opisana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok.

Spadek wartości długoterminowych rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym wynika ze zmiany prezentacyjnej do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w notcie 10.

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

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

## Nota 8 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

### Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

|   | 30.09.2022    | 31.12.2021    |
|---|---------------|---------------|
| Rachunki powiernicze i zablokowane                      | 18 036        | 15 991        |
| Kaucje  | 9             | 14            |
| Odsetki od objętych obligacji                           | 815           | -             |
| Depozyty krótkoterminowe                                | 41 616        | -             |
| <b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem</b> | <b>60 476</b> | <b>16 005</b> |

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

Depozyty krótkoterminowe obejmują środki zgromadzone na rachunkach lokat bankowych o terminie zapadalności powyżej 3 miesięcy.

## Nota 9 Środki pieniężne

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

### Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

|   | 30.09.2022     | 31.12.2021<br>dane<br>przekształcone |
|---|----------------|--------------------------------------|
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN | 155 717        | 239 866                              |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych         | 21 929         | 22 551                               |
| Depozyty krótkoterminowe                                    | 51 274         | -                                    |
| Środki pieniężne na rachunkach split payment                | 1 881          | 1 729                                |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>             | <b>230 801</b> | <b>264 146</b>                       |

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

## Nota 10 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązania z nimi związane

W związku z aktywnym poszukiwaniem nabywcy i planowanym zbyciem nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynek City 2) w ciągu roku, w pierwszym kwartale 2022 roku dokonano reklasyfikacji tej nieruchomości do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Wraz z reklasyfikacją nieruchomości dokonano adekwatnej zmiany prezentacji innych aktywów, które w momencie sprzedaży budynku City 2 zostaną rozliczone w wynik okresu. Po dokonaniu reklasyfikacji poniesiono dodatkowe nakłady w kwocie 5.633 tys. zł oraz dokonano aktualizacji wyceny aktywa do wartości godziwej powiększając wartość pozycji o kolejne 9.957 tys. zł. Nie zidentyfikowano zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży. W odrębnej pozycji bilansu „Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży” zaprezentowano kredyt finansujący budynek City 2 przeznaczony do sprzedaży, o wartości na dzień bilansowy 21.696 tys. zł.

W trzecim kwartale 2022 roku, z uwagi na planowane zbycie oraz wysokie prawdopodobieństwo zawarcia umowy sprzedaży w ciągu roku, dokonano reklasyfikacji do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Gajkowie o wartości godziwej 1.400 tys. zł. Nie zidentyfikowano zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

### Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży           | 1.01-<br>30.09.2022 | 1.01-<br>31.12.2021 |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>                   | -                   | <b>11 454</b>       |
| Reklasyfikacja wartości niematerialnych                       | 20                  | 1                   |
| Reklasyfikacja rzeczowych aktywów trwałych                    | -                   | 2 200               |
| Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych                   | 128 102             | 39 633              |
| Reklasyfikacja inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach      | -                   | 15 624              |
| Reklasyfikacja zapasów  | -                   | 191 517             |
| Reklasyfikacja rozliczeń międzyokresowych                     | 7 621               | 636                 |
| Reklasyfikacja środków pieniężnych                            | -                   | 44 664              |
| Reklasyfikacja pozostałych aktywów                            | -                   | 2 204               |
| Poniesione nakłady  | 5 633               | -                   |
| Wycena aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | 9 957               | (779)               |
| Sprzedaż aktywów  | -                   | (307 154)           |
| <b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>                     | <b>151 333</b>      | <b>-</b>            |



## Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

| Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży                        | 1.01-<br>30.09.2022 | 1.01-<br>31.12.2021 |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>   | -                   | <b>2 219</b>        |
| Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych | -                   | 45 644              |
| Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu leasingu   | -                   | 6 058               |
| Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań       | -                   | 71 242              |
| Reklasyfikacja zobowiązań i rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych                 | -                   | 4 493               |
| Reklasyfikacja pozostałych rezerw   | -                   | 1 042               |
| Reklasyfikacja pozostałych kategorii zobowiązań                                     | -                   | 2 425               |
| Sprzedaż aktywów  | -                   | (133 123)           |
| <b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>   | -                   | -                   |

## Klasyfikacja aktywów przeznaczonych do sprzedaży według poziomów wartości godziwej

| Identyfikator  | Opis  | Poziom 1 | Poziom 2     | Poziom 3       | Razem<br>wartość<br>godziwa |
|--|---|----------|--------------|----------------|-----------------------------|
| <b>Stan na 30.09.2022</b>                                  |   |          |              |                |                             |
| Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.                       | Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum | -        | -            | 149 933        | 149 933                     |
| Archicom Sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji Sp. k.         | Nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie                      | -        | 1 400        | -              | 1 400                       |
| <b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b> |   | <b>-</b> | <b>1 400</b> | <b>149 933</b> | <b>151 333</b>              |

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

|   | 30.09.2022               | 31.12.2021               |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.</b>                   |                          |                          |
| Średnia ważona stawka za m <sup>2</sup> wynajętej powierzchni | 14,75 EUR/m <sup>2</sup> | 14,66 EUR/m <sup>2</sup> |
| Obłożenie na dzień bilansowy                                  | 98,4%                    | 82,8%                    |
| Obłożenie na dzień zatwierdzenia Sprawozdania                 | 98,4%                    | 82,8%                    |
| Yield   | 6,75%                    | 6,5%                     |

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

|                                  | Zmiana | Wartość nieruchomości | Wpływ na wynik finansowy |
|----------------------------------|--------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Wahania stopy dyskontowej</b> |        |                       |                          |
| Wzrost stopy dyskontowej         | +1%    | 149 349               | (584)                    |
| Spadek stopy dyskontowej         | -1%    | 150 525               | 592                      |
| <b>Wahania czynszu</b>           |        |                       |                          |
| Wzrost czynszu                   | +10%   | 166 070               | 16 137                   |
| Spadek czynszu                   | -10%   | 133 796               | (16 137)                 |

## Nota 11 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania na koniec trzeciego kwartału 2022 roku oraz na koniec 2021 roku została przedstawiona w poniższych tabelach:

### Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 30.09.2022

| AKTYWA                               | Prawo wieczystego użytkowania gruntów | Prawo użytkowania powierzchni biurowej | Pozostałe umowy | Razem         |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--|-----------------|---------------|
| <b>Aktywa trwałe razem, w tym:</b>   | -                                     | <b>7 718</b>                           | <b>353</b>      | <b>8 071</b>  |
| Rzeczowe aktywa trwałe               | -                                     | 7 718                                  | 353             | 8 071         |
| <b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b> | <b>5 282</b>                          | -                                      | -               | <b>5 282</b>  |
| Zapasy                               | 5 282                                 | -                                      | -               | 5 282         |
| <b>Aktywa razem</b>                  | <b>5 282</b>                          | <b>7 718</b>                           | <b>353</b>      | <b>13 353</b> |
| <b>PASYWA</b>                        |                                       |  |                 |               |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   | <b>5 207</b>                          | <b>16 766</b>                          | <b>175</b>      | <b>22 148</b> |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  | <b>385</b>                            | <b>3 282</b>                           | <b>186</b>      | <b>3 853</b>  |
| <b>Pasywa razem</b>                  | <b>5 592</b>                          | <b>20 048</b>                          | <b>361</b>      | <b>26 001</b> |

## Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.12.2021

| AKTYWA                               | Prawo wiesz-<br>stego użytkowa-<br>nia gruntów | Prawo użytkowa-<br>nia powierzchni<br>biurowej | Pozostałe<br>umowy | Razem         |
|--------------------------------------|--|--|--------------------|---------------|
| <b>Aktywa trwałe razem, w tym:</b>   | -  | 7 982  | 187                | 8 169         |
| Rzeczowe aktywa trwałe               | -  | 7 982  | 187                | 8 169         |
| <b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b> | 5 733  | -  | -                  | 5 733         |
| Zapasy                               | 5 733  | -  | -                  | 5 733         |
| <b>Aktywa razem</b>                  | <b>5 733</b>                                   | <b>7 982</b>                                   | <b>187</b>         | <b>13 902</b> |
| <b>PASYWA</b>                        |  |  |                    |               |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   | <b>5 281</b>                                   | <b>16 461</b>                                  | <b>89</b>          | <b>21 831</b> |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  | <b>452</b>                                     | <b>2 442</b>                                   | <b>102</b>         | <b>2 996</b>  |
| <b>Pasywa razem</b>                  | <b>5 733</b>                                   | <b>18 903</b>                                  | <b>191</b>         | <b>24 827</b> |

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano przeszacowania wartości zobowiązania z tytułu leasingu oraz proporcjonalnego zwiększenia wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej, w związku z aktualizacją przyszłych opłat leasingowych. Aktualizacja wyceny leasingu spowodowała wzrost zobowiązań o 1.019 tys. zł oraz wzrost wartości aktywa o 516 tys. zł. Różnica w kwocie 503 tys. zł została odniesiona w koszty finansowe okresu.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym spłacono 1.793 tys. zł zobowiązań oraz 895 tys. zł odsetek z tytułu leasingu.

### Nota 12 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

#### Zobowiązania długoterminowe

|  | 30.09.2022    | 31.12.2021    |
|--|---------------|---------------|
| Kaucje otrzymane                                   | 14 897        | 20 700        |
| Dotacje otrzymane                                  | 17            | 37            |
| <b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem</b> | <b>14 914</b> | <b>20 737</b> |

## Zobowiązania krótkoterminowe

|   | 30.09.2022    | 31.12.2021<br>dane<br>przekształcone |
|---|---------------|--------------------------------------|
| <b>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</b>                                   |               |                                      |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                      | 26 542        | 35 939                               |
| Kaucje otrzymane  | 10 547        | 8 674                                |
| Inne zobowiązania finansowe   | 1 075         | 345                                  |
| <b>Zobowiązania finansowe</b>   | <b>38 164</b> | <b>44 958</b>                        |
| <b>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</b>                           |               |                                      |
| Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych | 18 119        | 15 992                               |
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń i ZUS                                   | 2 277         | 2 974                                |
| Dotacje otrzymane   | 26            | 26                                   |
| Przychody przyszłych okresów  | 648           | 545                                  |
| Inne zobowiązania niefinansowe  | 2             | 4                                    |
| <b>Zobowiązania niefinansowe</b>  | <b>21 072</b> | <b>19 541</b>                        |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                                 | <b>59 236</b> | <b>64 499</b>                        |

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

## Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 30.09.2022

| Inwestycja                | Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania | w tym zwolnione z MRP* |
|---------------------------|---|------------------------|
| <b>Stan na 30.09.2022</b> |   |                        |
| <b>Wrocław:</b>           |   |                        |
| Browary Wrocławskie       | 89 830  | 87 837                 |
| Olimpia Port              | 69 529  | 58 409                 |
| Awipolis                  | 43 823  | 43 648                 |
| Sady nad Zieloną          | 32 710  | 29 248                 |
| Planty Racławickie        | 26 017  | 25 011                 |
| River Point               | 16 587  | 16 297                 |
| Cztery Pory Roku          | 481   | 481                    |
| Księżno                   | 80  | 7                      |
| Słoneczne Stabłowice      | 13  | 13                     |
| Forma                     | 2   | 2                      |
| <b>RAZEM</b>              | <b>279 072</b>                                | <b>260 953</b>         |

\*MRP - mieszkaniowe rachunki powiemnicze

## Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 31.12.2021 (dane przekształcone)

| Inwestycja                                      | Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania | w tym zwolnione z MRP* |
|---|---|------------------------|
| <b>Stan na 31.12.2021 (dane przekształcone)</b> |   |                        |
| <b>Wrocław:</b>                                 |   |                        |
| Olimpia Port                                    | 90 227  | 88 590                 |
| Browary Wrocławskie                             | 87 630  | 74 602                 |
| Planty Racławickie                              | 41 279  | 41 018                 |
| Awipolis  | 37 373  | 36 879                 |
| Słoneczne Stabłowice                            | 27 609  | 27 519                 |
| Sady nad Zieloną                                | 13 119  | 12 637                 |
| Cztery Pory Roku                                | 926   | 926                    |
| Akacjowy Zakątek                                | 465   | 465                    |
| Księżno   | 33  | 33                     |
| Forma   | 2   | 2                      |
| <b>RAZEM</b>                                    | <b>298 663</b>                                | <b>282 671</b>         |

\* MRP - mieszkaniowe rachunki powiemnicze

## Nota 13 Zmiany kapitału obrotowego

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

### Zmiana stanu zapasów

| Zmiana stanu zapasów  | 1.01-<br>30.09.2022 |
|---|---------------------|
| <b>Spadek (wzrost) stanu zapasów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b> | <b>37 062</b>       |
| Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego                               | 7 396               |
| Wpływ aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu                | 269                 |
| <b>Zmiana stanu zapasów wykazana w rachunku przepływów pieniężnych</b>    | <b>44 727</b>       |

### Zmiana stanu należności

| Zmiana stanu należności  | 1.01-<br>30.09.2022 |
|--|---------------------|
| <b>Spadek (wzrost) stanu należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b> | <b>(32 018)</b>     |
| Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży                        | (7 621)             |
| Wpływ aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu                   | 310                 |
| Zmiana stanu należności z działalności inwestycyjnej                         | (826)               |
| Zmiana stanu należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego               | (2 858)             |
| <b>Zmiana stanu należności wykazana w rachunku przepływów pieniężnych</b>    | <b>(43 013)</b>     |

### Zmiana stanu zobowiązań

| Zmiana stanu zobowiązań   | 1.01-<br>30.09.2022 |
|---|---------------------|
| <b>Wzrost (spadek) stanu zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>                | <b>(55 025)</b>     |
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych | 15 860              |
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego                              | 3 287               |
| Inne  | (20)                |
| <b>Zmiana stanu zobowiązań wykazana w rachunku przepływów pieniężnych</b>                   | <b>(35 898)</b>     |

### Inne korekty

| Inne korekty  | 1.01-<br>30.09.2022 |
|---|---------------------|
| Koszty finansowe z tytułu aktualizacji wyceny leasingu                                  | 503                 |
| Odpis aktualizujący wartość środków pieniężnych z tytułu oczekiwanych strat kredytowych | 1 204               |
| Inne  | 5                   |
| <b>Inne korekty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych</b>                          | <b>1 712</b>        |

## Nota 14 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 w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa zaliczała:

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

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

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

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

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Zarządu i Rady Nadzorczej Archicom S.A. oraz jej spółek dominujących. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

### Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

|   | 1.01-<br>30.09.2022 | 1.01-<br>30.09.2021 |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b> |                     |                     |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze             | 2 934               | 4 924               |
| <b>Razem</b>  | <b>2 934</b>        | <b>4 924</b>        |

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

## Sprzedaż i należności z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi

|                                     | Przychody z działalności operacyjnej |                     |                      |                      | Należności     |               |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------|---------------|
|                                     | 1.01-<br>30.09.2022                  | 1.01-<br>30.09.2021 | 1.07.-<br>30.09.2022 | 1.07.-<br>30.09.2021 | 30.09.2022     | 31.12.2021    |
| <b>Sprzedaż do / należności od:</b> |                                      |                     |                      |                      |                |               |
| Jednostek dominujących              | 2                                    | 3 276               | -                    | 6                    | 65 115         | 65 197        |
| Kluczowego personelu kierowniczego  | -                                    | 134 807             | -                    | 1                    | -              | -             |
| Pozostałych podmiotów powiązanych   | -                                    | 12 033              | -                    | -                    | 50 925         | 57            |
| <b>Razem</b>                        | <b>2</b>                             | <b>150 116</b>      | <b>-</b>             | <b>7</b>             | <b>116 040</b> | <b>65 254</b> |

Należności od jednostek dominujących na dzień 30.09.2022 r. i na dzień 31.12.2021 r. obejmują przede wszystkim wartość zapłaconej zaliczki na zakup gruntu w Warszawie, co zostało szerzej opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2021 rok oraz opublikowanym raporcie bieżącym nr 57/2021.

Należności od pozostałych podmiotów powiązanych na dzień 30.09.2022 r. wynikają z zapłaconej zaliczki w kwocie 50.910,5 tys. zł w związku z zawarciem przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w Poznaniu, co zostało szerzej opisane w punkcie 1.6 niniejszego raportu oraz opublikowanym raporcie bieżącym nr 16/2022.

Przychody od kluczowego personelu kierowniczego za okres 1.01.-30.09.2021 r. obejmują przychód w kwocie 133.400 tys. zł z tytułu zbycia akcji i udziałów w jednostkach zależnych. Przychody od pozostałych podmiotów powiązanych za ten sam okres dotyczą głównie sprzedaży nieruchomości przy ul. Liskego we Wrocławiu. Transakcje zostały szerzej opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2021 rok.

## Zakupy i zobowiązania z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi

|                                    | Zakup (koszty, aktywa) |                     |                      |                      | Zobowiązania |            |
|------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------|------------|
|                                    | 1.01-<br>30.09.2022    | 1.01-<br>30.09.2021 | 1.07.-<br>30.09.2022 | 1.07.-<br>30.09.2021 | 30.09.2022   | 31.12.2021 |
| <b>Zakup od / zobowiązania do:</b> |                        |                     |                      |                      |              |            |
| Jednostek dominujących             | 7 885                  | 8                   | 2 985                | 8                    | 1 729        | 49         |
| Kluczowego personelu kierowniczego | 23                     | 57                  | 21                   | 22                   | -            | -          |
| Pozostałych podmiotów powiązanych  | 571                    | 173                 | 377                  | 8                    | -            | 7          |
| <b>Razem</b>                       | <b>8 479</b>           | <b>238</b>          | <b>3 383</b>         | <b>38</b>            | <b>1 729</b> | <b>56</b>  |

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



Jednocześnie wraz z umową najmu powierzchni MidPoint71 zawarte zostało porozumienie, na mocy którego Spółka Echo Investment gwarantuje wynajęcie dotychczas zajmowanej powierzchni w City 1 na obecnie obowiązujących warunkach finansowych od dnia przekazania powierzchni do końca obowiązywania okresu najmu Archicom w City 1 wraz z pokryciem potencjalnych kosztów związanych z rearanżacją powierzchni na potrzeby nowego najemcy.

## **Nota 15 Pozostałe informacje**

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.09.2022: 4,8698 PLN/EUR, 31.12.2021: 4,5994 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 1.01-30.09.2022: 4,6880 PLN/EUR; 1.01-30.09.2021: 4,5585 PLN/EUR

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

## Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

|   | 1.01-<br>30.09.2022 | 1.01-<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone | 1.01-<br>30.09.2022 | 1.01-<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone |
|---|---------------------|---|---------------------|---|
|   | tys. PLN            |   | tys. EUR            |   |
| <b>Sprawozdanie z wyniku</b>  |                     |   |                     |   |
| Przychody ze sprzedaży  | 385 337             | 459 636   | 82 196              | 100 831   |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                              | 114 031             | 113 864   | 24 324              | 24 978  |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                                    | 116 732             | 113 888   | 24 900              | 24 984  |
| Zysk (strata) netto   | 92 995              | 83 667  | 19 837              | 18 354  |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | 92 995              | 83 203  | 19 837              | 18 252  |
| Zysk na akcję (PLN / EUR)   | 3,62                | 3,24  | 0,77                | 0,71  |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)                                 | 3,62                | 3,24  | 0,77                | 0,71  |
| <b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>                                |                     |   | <b>4,6880</b>       | <b>4,5585</b>                                   |
| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>                          |                     |   |                     |   |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej                     | 51 028              | 273 793   | 10 885              | 60 062  |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                   | (46 258)            | (9 004)   | (9 867)             | (1 975)   |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej                      | (38 289)            | (92 316)  | (8 167)             | (20 251)  |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów             | (33 519)            | 172 473   | (7 150)             | 37 835  |
| <b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>                                |                     |   | <b>4,6880</b>       | <b>4,5585</b>                                   |
| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>                             |                     |   |                     |   |
|   | <b>30.09.2022</b>   | <b>31.12.2021<br/>dane prze-<br/>kształcone</b> | <b>30.09.2022</b>   | <b>31.12.2021<br/>dane prze-<br/>kształcone</b> |
| Aktywa  | 1 344 325           | 1 313 864                                       | 276 053             | 285 660   |
| Zobowiązania długoterminowe   | 170 922             | 148 787   | 35 098              | 32 349  |
| Zobowiązania krótkoterminowe  | 430 945             | 512 020   | 88 493              | 111 323   |
| Kapitał własny  | 742 458             | 653 057   | 152 462             | 141 987   |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej      | 742 458             | 653 057   | 152 462             | 141 987   |
| <b>Kurs PLN / EUR na koniec okresu</b>                                |                     |   | <b>4,8698</b>       | <b>4,5994</b>                                   |

## Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR – cd.

|   | 1.07.-<br>30.09.2022 | 1.01-<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone | 1.07.-<br>30.09.2022 | 1.01-<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone |
|---|----------------------|---|----------------------|---|
|   | tys. PLN             |   | tys. EUR             |   |
| <b>Sprawozdanie z wyniku</b>  |                      |   |                      |   |
| Przychody ze sprzedaży  | 159 612              | 223 626   | 33 577               | 48 929  |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                              | 53 384               | 63 394  | 11 261               | 13 879  |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                                    | 51 901               | 63 831  | 10 936               | 13 976  |
| Zysk (strata) netto   | 42 824               | 51 899  | 9 031                | 11 368  |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | 42 824               | 51 899  | 9 031                | 11 368  |
| Zysk na akcję (PLN / EUR)   | 1,67                 | 2,02  | 0,35                 | 0,44  |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)                                 | 1,67                 | 2,02  | 0,35                 | 0,44  |

# Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom

## 2.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom

### Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

#### 2.1.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 23 listopada 2022 roku.

#### 2.1.2 Podstawa sporządzenia

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Archicom za rok 2021.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego, z wyłączeniem spółek będących w procesie planowanej likwidacji.

#### 2.1.3 Wybrane zasady rachunkowości oraz zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2022 roku

Zarząd Archicom S.A. dokonał ponownej analizy stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości, w szczególności w zakresie stosowanej polityki odnośnie momentu ujęcia przychodu ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych.

Zgodnie z MSSF 15 Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów.

Zgodnie z dotychczas stosowanym podejściem za moment spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, a zatem za moment ujęcia przychodu uznawano chwilę przekazania prawa własności do lokalu poprzez zawarcie aktu notarialnego.

Po ponownej weryfikacji procesu sprzedaży lokali w Grupie, analizie momentu, w którym nabywca uzyskuje zdolność do bezpośredniego rozporządzania lokalem i czerpania z niego korzyści, uwzględniając obecnie dominującą praktykę rynkową, Zarząd dokonał zmiany stosowanej polityki rachunkowości.

Według zmienionej polityki rachunkowości Grupy przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych powinny być ujmowane w dacie wydania kupującemu nieruchomości. Następuje to na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego praktycznie 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Za mieszkania opłacone uznaje się także przypadki drobnych niedopłat, na przykład w przypadku występowania należności z tytułu zmian lokatorskich oraz końcowych obmiarów powierzchni, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu. W incydentalnych przypadkach większych niedopłat, wynikających ze wspólnych ustaleń z klientem, możliwe jest rozpoznanie przychodu w kwocie dokonanej płatności.

Jednocześnie Zarząd podjął decyzję o konieczności uwzględniania w koszcie wytworzenia zapasów kosztów prowizji sprzedawców oraz kosztów amortyzacji aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego składnik zapasów, a także decyzję o potrzebie dokonywania aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej co najmniej raz na kwartał.

Powyższe zmiany zostały, zgodnie z wymaganiami statutu Spółki, wprowadzone i zatwierdzone odpowiednimi uchwałami Zarządu i Rady Nadzorczej Archicom S.A. oraz uwzględnione w niniejszym raporcie. W związku z istotnym wpływem powyższych zmian na zaprezentowane dane porównawcze dokonano ich przekształcenia. Zmianie uległa także prezentacja danych w przedstawionych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy.

Wpływ zastosowania wszystkich powyższych zmian na dane porównawcze zaprezentowane w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy w niniejszym raporcie kwartalnym został przedstawiony poniżej:

## Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.12.2021

| AKTYWA   | 31.12.2021<br>dane<br>zatwierdzone | Zmiana          | 31.12.2021<br>dane<br>przekształcone |
|--|------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>   |                                    |                 |                                      |
| Wartość firmy  | 165                                | -               | 165                                  |
| Wartości niematerialne                                       | 1 446                              | -               | 1 446                                |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                       | 12 310                             | -               | 12 310                               |
| Nieruchomości inwestycyjne                                   | 126 353                            | -               | 126 353                              |
| Należności długoterminowe                                    | 67 042                             | -               | 67 042                               |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe                    | 37 355                             | -               | 37 355                               |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego              | 29 001                             | -               | 29 001                               |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                   | <b>273 672</b>                     | <b>-</b>        | <b>273 672</b>                       |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                       |                                    |                 |                                      |
| Zapasy   | 678 193                            | (38 658)        | 639 535                              |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 117 410                            | (25 346)        | 92 064                               |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego            | 3 096                              | -               | 3 096                                |
| Należności z tytułu pozostałych podatków                     |                                    | 25 346          | 25 346                               |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe                   |                                    | 16 005          | 16 005                               |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           | 280 151                            | (16 005)        | 264 146                              |
| - w tym środki na rachunkach powierniczych i zablokowanych   | 17 720                             | (17 720)        |                                      |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                                 | <b>1 078 850</b>                   | <b>(38 658)</b> | <b>1 040 192</b>                     |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>1 352 522</b>                   | <b>(38 658)</b> | <b>1 313 864</b>                     |

## Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.12.2021 - c.d.

| <b>PASYWA</b>   | <b>31.12.2021<br/>dane<br/>zatwierdzone</b> | <b>Zmiana</b>   | <b>31.12.2021<br/>dane<br/>przekształcone</b> |
|---|---|-----------------|---|
| <b>Kapitał własny</b>   |   |                 |   |
| Kapitał podstawowy  | 256 703                                     | -               | 256 703                                       |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej              | 134 497                                     | -               | 134 497                                       |
| Pozostałe kapitały  | (119 371)                                   | -               | (119 371)                                     |
| Zyski zatrzymane:   | 359 420                                     | 21 808          | 381 228                                       |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych   | 279 098                                     | (279 098)       |   |
| - zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 111 985                                     | (111 985)       |   |
| - odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)            | (31 663)                                    | 31 663          |   |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej        | 631 249                                     | 21 808          | 653 057                                       |
| <b>Kapitał własny</b>   | <b>631 249</b>                              | <b>21 808</b>   | <b>653 057</b>                                |
| <b>Zobowiązania</b>   |   |                 |   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                      |   |                 |   |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne                              | 80 905                                      | -               | 80 905  |
| Zobowiązania z tytułu leasingu  | 21 831                                      | -               | 21 831  |
| Pozostałe zobowiązania  | 20 737                                      | -               | 20 737  |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                        | 14 332                                      | 4 734           | 19 066  |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                                | 73  | (73)            |   |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe  | 6 175                                       | 73              | 6 248   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                      | <b>144 053</b>                              | <b>4 734</b>    | <b>148 787</b>                                |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                     |   |                 |   |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami                                  |   | 282 671         | 282 671                                       |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania        | 417 296                                     | (352 797)       | 64 499  |
| - w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania                   | 363 863                                     | (363 863)       |   |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                     | 4 939                                       | -               | 4 939   |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków                              |   | 4 926           | 4 926   |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne                              | 130 454                                     | -               | 130 454                                       |
| Zobowiązania z tytułu leasingu  | 2 996                                       | -               | 2 996   |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                                | 3 815                                       | (3 815)         |   |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe                                       | 17 720                                      | (17 720)        |   |
| Rezerwy krótkoterminowe   |   | 21 535          | 21 535  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                     | <b>577 220</b>                              | <b>(65 200)</b> | <b>512 020</b>                                |
| <b>Zobowiązania razem</b>   | <b>721 273</b>                              | <b>(60 466)</b> | <b>660 807</b>                                |
| <b>Pasywa razem</b>   | <b>1 352 522</b>                            | <b>(38 658)</b> | <b>1 313 864</b>                              |

Zmiany polityki rachunkowości dotyczyły poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z sytuacji finansowej na 31.12.2021 r.):

- Aktywowanie dodatkowych kosztów:
  - Wzrost wartości zapasów o 2.796 tys. zł;
  - Wzrost wartości rezerwy na podatek odroczony o 222 tys. zł;
  - Wzrost wartości zysków zatrzymanych o 2.574 tys. zł.
- Zmiana momentu ujęcia przychodu:
  - Spadek wartości zapasów o 41.454 tys. zł;
  - Spadek zobowiązań z tytułu przedpłat i zaliczek otrzymanych na mieszkania o 65.200 tys. zł;
  - Wzrost wartości rezerwy na podatek odroczony o 4.512 tys. zł;
  - Wzrost wartości zysków zatrzymanych o 19.234 tys. zł.

Przedstawione zmiany spowodowały wzrost rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 4.734 tys. zł.

Oprócz powyższego zostały wprowadzone poniższe zmiany prezentacyjne (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z sytuacji finansowej na 31.12.2021 r.):

- Wyodrębnienie z pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” pozycji „Należności z tytułu pozostałych podatków” w kwocie 25.346 tys. zł;
- Wyodrębnienie z pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zablokowanych na rachunkach kaucji i zaprezentowanie ich w pozycji „Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe” w kwocie 16.005 tys. zł;
- Niewydziałanie w ramach pozycji „Zyski zatrzymane” dodatkowych pozycji: „zysk (strata) z lat ubiegłych”, „zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej”, „odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)”;
- Wyodrębnienie z pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” zobowiązań z tytułu przedpłat i zaliczek na mieszkania, zwolnionych z mieszkaniowych rachunków powierniczych, i zaprezentowanie ich w pozycji „Zobowiązania z tytułu umów z klientami” w kwocie 282.671 tys. zł;
- Wyodrębnienie z pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” pozycji „Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków” w kwocie 4.926 tys. zł;

Prezentacja rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych łącznie z pozostałymi rezerwami – długoterminowych w kwocie 73 tys. zł oraz krótkoterminowych w kwocie 3.815 tys. zł.



## Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.12.2020

| AKTYWA   | 31.12.2020<br>dane<br>zatwierdzone | Zmiana          | 31.12.2020<br>dane<br>przekształcone |
|--|------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>   |                                    |                 |                                      |
| Wartość firmy  | 165                                | -               | 165                                  |
| Wartości niematerialne                                       | 1 630                              | -               | 1 630                                |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                       | 16 167                             | -               | 16 167                               |
| Nieruchomości inwestycyjne                                   | 151 722                            | -               | 151 722                              |
| Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach                    | 15 776                             | -               | 15 776                               |
| Należności długoterminowe                                    | 1 386                              | -               | 1 386                                |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego              | 30 140                             | -               | 30 140                               |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                   | <b>216 986</b>                     | <b>-</b>        | <b>216 986</b>                       |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                       |                                    |                 |                                      |
| Zapasy   | 964 915                            | (11 478)        | 953 437                              |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 47 068                             | (18 587)        | 28 481                               |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego            | 6 971                              | -               | 6 971                                |
| Należności z tytułu pozostałych podatków                     |                                    | 18 587          | 18 587                               |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe                   |                                    | 38 521          | 38 521                               |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           | 212 633                            | (38 521)        | 174 112                              |
| - w tym środki na rachunkach powierniczych i zablokowanych   | 38 323                             | (38 323)        |                                      |
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży          | 11 454                             | -               | 11 454                               |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                                 | <b>1 243 041</b>                   | <b>(11 478)</b> | <b>1 231 563</b>                     |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>1 460 027</b>                   | <b>(11 478)</b> | <b>1 448 549</b>                     |

## Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.12.2020 – c.d.

| PASYWA  | 31.12.2020<br>dane<br>zatwierdzone | Zmiana          | 31.12.2020<br>dane<br>przekształcone |
|---|------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| <b>Kapitał własny</b>   |                                    |                 |                                      |
| Kapitał podstawowy  | 256 703                            | -               | 256 703                              |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej              | 134 497                            | -               | 134 497                              |
| Pozostałe kapitały  | (119 371)                          | -               | (119 371)                            |
| Zyski zatrzymane:   | 309 557                            | 7 831           | 317 388                              |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych   | 193 450                            | (193 450)       |                                      |
| - zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 132 845                            | (132 845)       |                                      |
| - odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)            | (16 738)                           | 16 738          |                                      |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej        | 581 386                            | 7 831           | 589 217                              |
| Udziały niedające kontroli  | 32 481                             | -               | 32 481                               |
| <b>Kapitał własny</b>   | <b>613 867</b>                     | <b>7 831</b>    | <b>621 698</b>                       |
| <b>Zobowiązania</b>   |                                    |                 |                                      |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                      |                                    |                 |                                      |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne                              | 301 660                            | -               | 301 660                              |
| Zobowiązania z tytułu leasingu  | 30 754                             | -               | 30 754                               |
| Pozostałe zobowiązania  | 30 547                             | -               | 30 547                               |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                        | 13 583                             | 1 554           | 15 137                               |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                                | 1 007                              | (1 007)         |                                      |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe  | 6 269                              | 1 007           | 7 276                                |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                      | <b>383 820</b>                     | <b>1 554</b>    | <b>385 374</b>                       |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                     |                                    |                 |                                      |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami                                  |                                    | 277 106         | 277 106                              |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania        | 390 298                            | (306 881)       | 83 417                               |
| - w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania                   | 318 422                            | (318 422)       |                                      |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                     | 5 633                              | -               | 5 633                                |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków                              |                                    | 8 912           | 8 912                                |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne                              | 37 820                             | -               | 37 820                               |
| Zobowiązania z tytułu leasingu  | 2 934                              | -               | 2 934                                |
| Pochodne instrumenty finansowe  | 64                                 | -               | 64                                   |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                                | 6 387                              | (6 387)         |                                      |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe                                       | 16 985                             | (16 985)        |                                      |
| Rezerwy krótkoterminowe   |                                    | 23 372          | 23 372                               |
| Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży            | 2 219                              | -               | 2 219                                |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                     | <b>462 340</b>                     | <b>(20 863)</b> | <b>441 477</b>                       |
| <b>Zobowiązania razem</b>   | <b>846 160</b>                     | <b>(19 309)</b> | <b>826 851</b>                       |
| <b>Pasywa razem</b>   | <b>1 460 027</b>                   | <b>(11 478)</b> | <b>1 448 549</b>                     |

Zmiany polityki rachunkowości dotyczyły poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z sytuacji finansowej na 31.12.2020 r.):

- Aktywowanie dodatkowych kosztów:
  - Wzrost wartości zapasów o 2.838 tys. zł;
  - Wzrost wartości rezerwy na podatek odroczony o 311 tys. zł;
  - Wzrost wartości zysków zatrzymanych o 2.527 tys. zł.
- Zmiana momentu ujęcia przychodu:
  - Spadek wartości zapasów o 14.316 tys. zł;
  - Spadek zobowiązań z tytułu przedpłat i zaliczek otrzymanych na mieszkania o 20.863 tys. zł;
  - Wzrost wartości rezerwy na podatek odroczony o 1.243 tys. zł;
  - Wzrost wartości zysków zatrzymanych o 5.304 tys. zł.

Przedstawione zmiany spowodowały wzrost rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 1.554 tys. zł.

Oprócz powyższego zostały wprowadzone poniższe zmiany prezentacyjne (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z sytuacji finansowej na 31.12.2020 r.):

- Wyodrębnienie z pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” pozycji „Należności z tytułu pozostałych podatków” w kwocie 18.587 tys. zł;
- Wyodrębnienie z pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zablokowanych na rachunkach kaucji i zaprezentowanie ich w pozycji „Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe” w kwocie 38.521 tys. zł;
- Niewydziałanie w ramach pozycji „Zyski zatrzymane” dodatkowych pozycji: „zysk (strata) z lat ubiegłych”, „zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej”, „odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)”;
- Wyodrębnienie z pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” zobowiązań z tytułu przedpłat i zaliczek na mieszkania, zwolnionych z mieszkaniowych rachunków powierniczych, i zaprezentowanie ich w pozycji „Zobowiązania z tytułu umów z klientami” w kwocie 277.106 tys. zł;
- Wyodrębnienie z pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” pozycji „Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków” w kwocie 8.912 tys. zł;

Prezentacja rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych łącznie z pozostałymi rezerwami – długoterminowych w kwocie 1.007 tys. zł oraz krótkoterminowych w kwocie 6.387 tys. zł.

## Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2021-30.09.2021

|  | 1.01-<br>30.09.2021<br>dane<br>zatwierdzone | Zmiana         | 1.01-<br>30.09.2021<br>dane<br>przekształcone |
|--|---|----------------|---|
| <b>Działalność kontynuowana</b>  |   |                |   |
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>  | <b>279 047</b>                              | <b>180 589</b> | <b>459 636</b>                                |
| Przychody ze sprzedaży produktów   | 272 715                                     | 180 589        | 453 304                                       |
| Przychody ze sprzedaży usług   | 6 323                                       | -              | 6 323   |
| Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów                                | 9   | -              | 9   |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>  | <b>182 564</b>                              | <b>119 158</b> | <b>301 722</b>                                |
| Koszt sprzedanych produktów  | 179 455                                     | 119 158        | 298 613                                       |
| Koszt sprzedanych usług  | 3 101                                       | -              | 3 101   |
| Koszt sprzedanych towarów i materiałów                                     | 8   | -              | 8   |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                                   | <b>96 483</b>                               | <b>61 431</b>  | <b>157 914</b>                                |
| Koszty sprzedaży   | 8 512                                       | 2 439          | 10 951  |
| Koszty ogólnego zarządu  | 33 570                                      | (25 876)       | 7 694   |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów                     |   | 21 873         | 21 873  |
| Pozostałe przychody operacyjne   | 3 632                                       | (64)           | 3 568   |
| Pozostałe koszty operacyjne  | 5 056                                       | -              | 5 056   |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)                | (1 101)                                     | (611)          | (1 712)                                       |
| Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)                       | (296)                                       | (36)           | (332)   |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                            | <b>51 580</b>                               | <b>62 284</b>  | <b>113 864</b>                                |
| Przychody finansowe  | 4 092                                       | -              | 4 092   |
| Koszty finansowe   | 3 916                                       | -              | 3 916   |
| Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-) | (152)                                       | -              | (152)   |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                  | <b>51 604</b>                               | <b>62 284</b>  | <b>113 888</b>                                |
| Podatek dochodowy:   | 18 431                                      | 11 790         | 30 221  |
| - część bieżąca  |   | 20 486         | 20 486  |
| - część odroczone  |   | 9 735          | 9 735   |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                    | <b>33 173</b>                               | <b>50 494</b>  | <b>83 667</b>                                 |
| <b>Działalność zaniechana</b>  |   |                |   |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                             | -   | -              | -   |
| <b>Zysk (strata) netto</b>   | <b>33 173</b>                               | <b>50 494</b>  | <b>83 667</b>                                 |
| <b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>                                   |   |                |   |
| - akcjonariuszom podmiotu dominującego                                     | 32 639                                      | 50 564         | 83 203  |
| - podmiotom niekontrolującym   | 534   | (70)           | 464   |

Zmiany polityki rachunkowości dotyczyły poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z wyniku za okres 1.01.2021-30.09.2021 r.):

- Aktywowanie dodatkowych kosztów:
  - Spadek kosztów sprzedaży o 1.184 tys. zł;
  - Spadek kosztów ogólnego zarządu o 380 tys. zł.
- Zmiana momentu ujęcia przychodu:
  - Wzrost przychodów ze sprzedaży produktów o 180.589 tys. zł;
  - Wzrost kosztów sprzedanych produktów o 119.158 tys. zł.
- Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (w trakcie poprzednich lat Grupa dokonywała wyceny do wartości godziwej raz w roku dla celów sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego; w 2022 roku Zarząd dokonał zmiany częstotliwości dokonywania wyceny w tym zakresie z okresów rocznych na okresy kwartalne i, w celu zapewnienia lepszej porównywalności danych, dokonał analogicznych korekt w poszczególnych kwartałach roku 2021):
  - Wzrost straty z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 611 tys. zł.

Przedstawione zmiany spowodowały wzrost kosztów z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 11.790 tys. zł.

Oprócz powyższego zostały wprowadzone poniższe zmiany prezentacyjne (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z wyniku za okres 1.01.2021-30.09.2021 r.):

- Wyodrębnienie z pozycji „Koszty sprzedaży” oraz pozycji „Koszty ogólnego zarządu” kosztów administracyjnych związanych z realizacją projektów w kwocie 21.873 tys. zł (w celu lepszego odzwierciedlenia sytuacji majątkowo-finansowej Grupy, w tym przede wszystkim charakteru ponoszonych kosztów; w ramach tej pozycji sprawozdania z wyniku ujmowane są wszystkie koszty związane z realizacją projektów, które, zgodnie z MSR 2 oraz obowiązującą praktyką rynkową, nie stanowią kosztu wytworzenia zapasów);
- Zmiana prezentacyjna kosztów wynagrodzeń działów sprzedaży i marketingu w kwocie 3.623 tys. zł z pozycji „Koszty ogólnego zarządu” do pozycji „Koszty sprzedaży”;
- Wyodrębnienie z pozycji „Podatek dochodowy” informacji o jego części bieżącej w kwocie 20.486 tys. zł oraz części odroczonej w kwocie 9.735 tys. zł.

Pozostałe zmiany do sprawozdania z wyniku były nieistotne.

## Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 1.01.2021-30.09.2021

|  | 1.01-<br>30.09.2021<br>dane<br>zatwierdzone | Zmiana          | 1.01-<br>30.09.2021<br>dane<br>przekształcone |
|--|---|-----------------|---|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                              |   |                 |   |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>  | <b>51 604</b>                               | <b>62 284</b>   | <b>113 888</b>                                |
| <b>Korekty:</b>  |   |                 |   |
| Amortyzacja  | 2 052                                       | -               | 2 052   |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych  | 1 101                                       | 611             | 1 712   |
| (Zysk) strata z wyceny aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży                | 779   | -               | 779   |
| (Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych                                   | (1 038)                                     | 65              | (973)   |
| (Zyski) straty ze sprzedaży jednostek zależnych  | 296   | 36              | 332   |
| (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych   | 246   | 58              | 304   |
| Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania                             | 2 945                                       | -               | 2 945   |
| Przychody z odsetek i dywidend   | (2 362)                                     | -               | (2 362)                                       |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych  | 152   | -               | 152   |
| <b>Korekty razem</b>   | <b>4 171</b>                                | <b>770</b>      | <b>4 941</b>                                  |
| Zmiana stanu zapasów   | (41 965)                                    | 117 625         | 75 660  |
| Zmiana stanu należności  | 11 588                                      | (520)           | 11 068  |
| Zmiana stanu zobowiązań  | 253 937                                     | (181 473)       | 72 464  |
| Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych   | (3 743)                                     | 3 743           | -   |
| Zmiana stanu rezerw  |   | (2 371)         | (2 371)                                       |
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych                                 |   | 18 738          | 18 738  |
| <b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>   | <b>219 817</b>                              | <b>(44 258)</b> | <b>175 559</b>                                |
| Zapłacony podatek dochodowy  | (20 595)                                    | -               | (20 595)                                      |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                                     | <b>254 997</b>                              | <b>18 796</b>   | <b>273 793</b>                                |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                            |   |                 |   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                                   | <b>(9 004)</b>                              | <b>-</b>        | <b>(9 004)</b>                                |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                               |   |                 |   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                                      | <b>(92 316)</b>                             | <b>-</b>        | <b>(92 316)</b>                               |
| <b>Przepływy środków pieniężnych netto razem</b>   | <b>153 677</b>                              | <b>18 796</b>   | <b>172 473</b>                                |
| <b>Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b> |   | <b>18 738</b>   | <b>172 415</b>                                |
| w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                             |   | (58)            | (58)  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>                                 | <b>212 633</b>                              | <b>(38 521)</b> | <b>174 112</b>                                |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>                                   | <b>366 310</b>                              | <b>(19 783)</b> | <b>346 527</b>                                |
| w tym o ograniczonej możliwości dysponowania   | 21 646                                      | (19 783)        | 1 863   |

Zmiany polityki rachunkowości dotyczyły poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 1.01.2021-30.09.2021 r.):

- Aktywowanie dodatkowych kosztów:
  - Wzrost zysku przed opodatkowaniem o 1.564 tys. zł;
  - Spadek kapitału obrotowego z tytułu zmiany stanu zapasów o 1.564 tys. zł.
- Zmiana momentu ujęcia przychodu:
  - Wzrost zysku przed opodatkowaniem o 61.431 tys. zł;
  - Wzrost kapitału obrotowego z tytułu zmiany stanu zapasów o 119.158 tys. zł;
  - Spadek kapitału obrotowego z tytułu zmiany stanu zobowiązań o 180.589 tys. zł.
- Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej:
  - Spadek zysku przed opodatkowaniem o 611 tys. zł;
  - Wzrost korekty z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 611 tys. zł.

Oprócz powyższego zostały wprowadzone poniższe zmiany prezentacyjne (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 1.01.2021-30.09.2021 r.):

- W związku z wyodrębnieniem z pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zablokowanych na rachunkach kaucji i zaprezentowaniem ich w pozycji „Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe” dokonano wyodrębnienia z rachunku przepływów pieniężnych zmiany stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych w kwocie 18.738 tys. zł;
- Wyodrębnienie z rachunku przepływów pieniężnych zmiany stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych w kwocie 58 tys. zł;
- Wyodrębnienie zmiany kapitału obrotowego z tytułu zmiany stanu rezerw w kwocie 2.371 tys. zł;
- Włączenie zmiany kapitału obrotowego z tytułu zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych w kwocie 3.743 tys. zł do pozycji zmiany stanu należności.

Pozostałe zmiany do sprawozdania z przepływów pieniężnych były nieistotne.

Pozostałe istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na osądach i szacunkach zastosowane przez Grupę w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2021.

## **Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2022 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy**

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2022 rok.

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż.

- Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

- Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:
  - MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
  - MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
  - MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
  - MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2022 roku nie miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

## **Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy**

Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2022 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niez zaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

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

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Grupa nie jest w stanie określić wpływu zmian prezentacyjnych na jej sprawozdanie finansowe, ponieważ będzie on uzależniony od sald zobowiązań na dzień wejścia w życie standardu.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych



okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandaryzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych jest istotną informacją.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiana MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

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

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy”

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

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiana do MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

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

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

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

13 lipca 2022 roku Ministerstwo Finansów poinformowało o rozpoczęciu prac Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych, która została powołana w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych, zakładającą m.in.

wprowadzenie nowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje overnight. Celem prac Narodowej Grupy Roboczej jest przygotowanie „mapy drogowej” oraz harmonogramu działań służących sprawnemu i bezpiecznemu wdrożeniu poszczególnych elementów procesu prowadzącego do zastąpienia wskaźnika referencyjnego stopy procentowej WIBOR nowym wskaźnikiem referencyjnym. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego raportu kwartalnego Grupa nie była w stanie oszacować potencjalnego wpływu na wyniki Grupy z tego tytułu z uwagi na wczesny etap prowadzonych prac.

## Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

## Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

## Nieruchomości inwestycyjne

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

## Rezerwy

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

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

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

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

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

## Utrata wartości aktywów niefinansowych

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Grupy.

## Utrata wartości aktywów finansowych

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

Grupa kalkuluje odpis w następujący sposób dla poszczególnych kategorii aktywów:

- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe

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

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

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

Macierz rezerw na oczekiwane straty kredytowe na dzień 30.09.2022 r. prezentuje się następująco:

| Okres przeterminowania | Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności | Wartość brutto należności | Odpis na oczekiwane straty kredytowe |
|------------------------|---|---------------------------|--------------------------------------|
| bieżące                | 5,1%                                      | 1 684                     | 86                                   |
| 1-30 dni               | 3,5%                                      | 60                        | 2                                    |
| 31-90 dni              | 13,3%                                     | 230                       | 30                                   |
| 91-360 dni             | 18,5%                                     | 843                       | 156                                  |
| powyżej 361 dni        | 63,8%                                     | 7 800                     | 4 979                                |
| <b>Razem</b>           |   | <b>10 617</b>             | <b>5 253</b>                         |

- Pożyczki udzielone oraz objęte obligacje

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

Grupa szacuje przepływy pieniężne, które spodziewa się otrzymać na podstawie wskaźnika defaultu ustalonego na podstawie marży na obligacjach wyemitowanych przez Grupę i skorygowanego o wskaźnik odzysku jako wiarygodnego szacunku poziomu ryzyka kredytowego.

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

Na dzień 30.09.2022 r. nie zidentyfikowano istotnych oczekiwanych strat kredytowych z tytułu objętych obligacji. Grupa nie posiada należności z tytułu udzielonych pożyczek.

## Okres leasingu

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

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

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

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

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

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

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien. Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględniła także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. W konsekwencji ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych.

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

## **Porównanie wartości księgowej Grupy Archicom z kapitalizacją giełdową**

Zarząd przeanalizował kontekst wartości księgowej Grupy Archicom (ok. 29 zł/akcja) w odniesieniu do aktualnej kapitalizacji giełdowej (ok. 19 zł/akcja). Dodatkowo 23 sierpnia 2022 r. akcjonariusze Archicom S.A. tj. Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o. ogłosili dobrowolne wezwanie do sprzedaży 8.724.854 akcji Archicom S.A. uprawniających łącznie do 10.838.468 głosów na Walnym Zgromadzeniu po cenie 18,30 zł/akcja. W ocenie Zarządu cena spełnia kryteria minimalne określone w ustawie o ofercie, tj. znajduje się powyżej średnich cen rynkowych odpowiednio za ostatnie 6 oraz 3 miesiące notowań, a na bazie sporządzonej przez firmę Grant Thornton wyceny, w dniu 31.08.2022 Zarząd Spółki opublikował raport giełdowy Nr 20/2022 w przedmiocie Stanowiska w sprawie Wezwania w którym zaprezentował konkluzję co do wartości godziwej akcji Spółki, oszacowanej przez wyżej wspomnianą firmę jako mieszczącą się w dolnym przedziale wartości godziwej.

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

Należy wziąć pod uwagę również fakt, że w pierwszym półroczu 2021 roku, po wnikliwej analizie Due Diligence, niepowiązany podmiot (Grupa Echo Investment) zapłacił za Archicom równowartość 25,29 zł/akcja. Od tego czasu miał miejsce szereg zmian otoczenia makroekonomicznego korzystnie wpływających na wartość Grupy, w szczególności ponad dwucyfrowy

(w % r/r) wzrost średnich cen mieszkań w ofercie (przy w większości stałych, bo zakontraktowanych wcześniej kosztach budowy). Miało to istotny wpływ na wartość aktywów netto i tym samym wartość księgową Grupy. Jednocześnie w księgach Grupy ujawniony został wynik z kolejnych etapów rewaluacji nieruchomości City 2 (oraz 100% komercjalizacja budynku).

Archicom wypłaca dywidendę zgodnie z polityką dywidendową, w związku z czym za 2021 rok Spółka wypłaciła ponad 50% wypracowanego zysku jako dywidendę, wypełniając tym samym zapisy polityki dywidendowej i Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Jednocześnie pozostawienie pozostałej części wyniku w Grupie spowodowało wzrost wartości aktywów netto.

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

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

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

W związku z powyższym, w ocenie Zarządu, wartość kapitalizacji giełdowej poniżej wartości aktywów netto Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej, nie stanowiła przesłanki do przeprowadzenia testu na utratę wartości na dzień 30.09.2022 r.

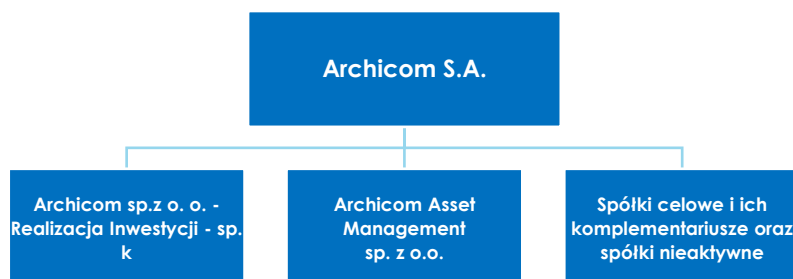
## 2.2 Grupa Archicom

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

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

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

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



W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 30 września 2022 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

| <b>Firma</b>                        | <b>Siedziba</b> | <b>Numer KRS</b>   | <b>Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym</b> | <b>Uwagi</b>  |
|-------------------------------------|-----------------|--------------------|--|---|
| <b>Spółki Zależne</b>               |                 |                    |  |   |
| Archicom Residential sp. z o. o.    | Wrocław         | KRS:<br>0000474160 | 100% bezpośrednio                                      | Kapitał zakładowy: 35.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (100%).   |
| Archicom Residential 2 sp. z o. o.  | Wrocław         | KRS:<br>0000474306 | 100% bezpośrednio                                      | Kapitał zakładowy: 8.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (100%).  |
| Archicom sp. z o.o.                 | Wrocław         | KRS:<br>0000314926 | 100% bezpośrednio                                      | Kapitał zakładowy: 50.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (100%).   |
| Archicom Consulting sp. z o.o.      | Wrocław         | KRS:<br>0000863142 | 99,97% bezpośrednio;<br>0,03% pośrednio                | Kapitał zakładowy: 2.895.050 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (99,97%), Archicom sp. z o.o. (0,03%).                                       |
| Archicom Stabłowice sp. z o.o.      | Wrocław         | KRS:<br>0000745292 | 100% pośrednio   | Kapitał zakładowy: 51.000 zł.<br>Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).                  |
| Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.       | Wrocław         | KRS:<br>0000725050 | 89,85% bezpośrednio;<br>10,15% pośrednio               | Kapitał zakładowy: 502.700 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom Consulting sp. z o.o. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%). |
| Bartoszewice 1 sp. z o.o.           | Wrocław         | KRS:<br>0000725093 | 98,87% bezpośrednio;<br>1,13% pośrednio                | Kapitał zakładowy: 532.400 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom Consulting sp. z o.o. (1,13%).                              |
| Archicom Nieruchomości sp. z o.o.   | Wrocław         | KRS:<br>0000520369 | 100% pośrednio   | Kapitał zakładowy: 5.000 zł.<br>Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).   |
| Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o. | Wrocław         | KRS:<br>0000724881 | 90,00% bezpośrednio;<br>10,00% pośrednio               | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).                                 |
| Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o. | Wrocław         | KRS:<br>0000722406 | 100% pośrednio   | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom Consulting sp. z o.o. (90%).         |
| Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o. | Wrocław         | KRS:<br>0000759742 | 90,00% bezpośrednio;<br>10,00% pośrednio               | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).                                 |
| Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o. | Wrocław         | KRS:<br>0000761499 | 90,00% bezpośrednio;<br>10,00% pośrednio               | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).                                 |
| Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o. | Wrocław         | KRS:<br>0000725878 | 90,00% bezpośrednio;<br>10,00% pośrednio               | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).                                 |
| Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o. | Wrocław         | KRS:<br>0000726003 | 99,95% bezpośrednio;<br>0,05% pośrednio                | Kapitał zakładowy: 2.003.700 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (99,95%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,05%).                         |
| Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o. | Wrocław         | KRS:<br>0000745710 | 90,00% bezpośrednio;<br>10,00% pośrednio               | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).                                 |

|   |         |                    |  |   |
|---|---------|--------------------|--|---|
| Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.           | Wrocław | KRS:<br>0000751243 | 90,00% bezpośrednio;<br>10,00% pośrednio | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).   |
| Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.          | Wrocław | KRS:<br>0000777643 | 100% pośrednio                           | Kapitał zakładowy: 51.000 zł.<br>Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).  |
| Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.          | Wrocław | KRS:<br>0000777145 | 90,00% bezpośrednio;<br>10,00% pośrednio | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).   |
| Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.          | Wrocław | KRS:<br>0000748433 | 90,00% bezpośrednio;<br>10,00% pośrednio | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).   |
| Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.          | Wrocław | KRS:<br>0000745397 | 90,00% bezpośrednio;<br>10,00% pośrednio | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).   |
| Archicom Poznań sp. z o.o.                    | Wrocław | KRS:<br>0000831893 | 100% bezpośrednio                        | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (100%).   |
| Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.          | Wrocław | KRS:<br>0000841813 | 100% pośrednio                           | Kapitał zakładowy: 51.000 zł.<br>Udziałowcy: Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o. (98,04%) Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. (1,96%).   |
| Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.          | Wrocław | KRS:<br>0000842962 | 98,04% bezpośrednio;<br>1,96% pośrednio  | Kapitał zakładowy: 51.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).  |
| Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.          | Wrocław | KRS:<br>0000779714 | 100% bezpośrednio                        | Kapitał zakładowy: 5.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (100%).  |
| Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.          | Wrocław | KRS:<br>0000303712 | 26,96% bezpośrednio;<br>73,04% pośrednio | Kapitał zakładowy: 56.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (26,96%), Archicom Consulting sp. z o.o. (73,04%).<br>Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy). |
| Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.         | Wrocław | KRS:<br>0000749043 | 100% pośrednio                           | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).  |
| Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.         | Wrocław | KRS:<br>0000750281 | 90,00% bezpośrednio;<br>10,00% pośrednio | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).   |
| Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.         | Wrocław | KRS:<br>0000746441 | 90,00% bezpośrednio;<br>10,00% pośrednio | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).   |
| Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.  | Wrocław | KRS:<br>0000768227 | 90,75% bezpośrednio;<br>9,25% pośrednio  | Kapitał zakładowy: 551.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (90,75%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,18%), Archicom Holding sp. z o.o. (9,07%).  |
| Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. | Wrocław | KRS:<br>0000850649 | 0,78% bezpośrednio;<br>99,22% pośrednio  | Kapitał zakładowy: 51.400 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (0,78%), Archicom Residential sp. z o.o. (1,95%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (97,28%).   |



|  |         |                    |  |   |
|--|---------|--------------------|--|---|
| Archicom Holding sp. z o. o.                           | Wrocław | KRS:<br>0000316244 | 45,45% bezpośrednio;<br>54,55% pośrednio | Kapitał zakładowy: 110.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom Consulting sp. z o.o. (54,55%).   |
| Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.                    | Wrocław | KRS:<br>0000270259 | 100% bezpośrednio                        | Kapitał zakładowy: 50.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (100%).   |
| Archicom Lofly Platinum 1 sp. z o.o.                   | Wrocław | KRS:<br>0000766420 | 100% bezpośrednio                        | Kapitał zakładowy: 147.700 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (100%).  |
| Archicom Jagodno sp. z o.o.                            | Wrocław | KRS:<br>0000326873 | 100% pośrednio                           | Kapitał zakładowy: 50.000 zł.<br>Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (100%).   |
| Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.                   | Wrocław | KRS:<br>0000543575 | 99,00% bezpośrednio;<br>1,00% pośrednio  | Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł.<br>Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).  |
| Archicom Marina 3 sp. z o.o.                           | Wrocław | KRS:<br>0000776919 | 100% bezpośrednio                        | Kapitał zakładowy: 500.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (100%).  |
| Archicom Marina 4 sp. z o.o.                           | Wrocław | KRS:<br>0000722075 | 100% bezpośrednio                        | Kapitał zakładowy: 295.150 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (100%).  |
| Archicom Marina 5 sp. z o.o.                           | Wrocław | KRS:<br>0000725986 | 96,01% bezpośrednio;<br>3,99% pośrednio  | Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (96,01%) Archicom Consulting sp. z o.o. (3,99%).   |
| TN Stąbłowice 1 sp. z o.o.                             | Wrocław | KRS:<br>0000725250 | 99,58% bezpośrednio;<br>0,42% pośrednio  | Kapitał zakładowy: 2.134.050 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (99,58%), Archicom Consulting sp. z o.o. (0,42%).  |
| Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.                  | Wrocław | KRS:<br>0000293347 | 100% pośrednio                           | Kapitał zakładowy: 50.000 zł.<br>Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (100%).   |
| Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.                        | Wrocław | KRS:<br>0000725430 | 98,87% bezpośrednio;<br>1,13% pośrednio  | Kapitał zakładowy: 883.850 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom Consulting sp. z o.o. (1,13%).  |
| Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.      | Wrocław | KRS:<br>0000763144 | 100% bezpośrednio                        | Kapitał zakładowy: 408.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (100%).  |
| Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o. | Wrocław | KRS:<br>0000722286 | 86,21% bezpośrednio;<br>13,79% pośrednio | Kapitał zakładowy: 362.550 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom Consulting sp. z o.o. (13,79%).   |
| Archicom Investment sp. z o. o.                        | Wrocław | KRS:<br>0000143535 | 100% bezpośrednio                        | Kapitał zakładowy: 77.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (100%).   |
| Strzegomska Nowa sp. z o.o.                            | Wrocław | KRS:<br>0000268170 | 0,10% bezpośrednio;<br>99,90% pośrednio  | Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).   |
| AD Management sp. z o. o.                              | Wrocław | KRS:<br>0000241847 | 45,95% bezpośrednio;<br>54,05% pośrednio | Kapitał zakładowy: 111.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom Consulting sp. z o.o. (54,05%).   |
| Archicom Sp. z o.o. –Realizacja Inwestycji – sp. k.    | Wrocław | KRS:<br>0000608733 | 99,99% bezpośrednio;<br>0,01% pośrednio  | Suma wniesionych wkładów: 10.487.000 zł.<br>Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).   |
| Archicom Asset Management sp. z o. o.                  | Wrocław | KRS:<br>0000294887 | 100% bezpośrednio                        | Kapitał zakładowy: 1.067.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (100%).  |
| Archicom Fin sp. z o.o.                                | Wrocław | KRS:<br>0000492105 | 64,38% bezpośrednio;<br>35,62% pośrednio | Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o. (35,52%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (0,10%). |

|                               |         |                    |  |   |
|-------------------------------|---------|--------------------|--|---|
| P16 Inowrocławska sp. z o.o.  | Wrocław | KRS:<br>0000495092 | 59,59% bezpośrednio;<br>40,41% pośrednio | Kapitał zakładowy: 342.500 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%). |
| Alfona Investments sp. z o.o. | Wrocław | KRS:<br>0000255183 | 100% pośrednio                           | Kapitał zakładowy: 350.000 zł.<br>Udziałowcy: Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (100%).   |
| Archicom RW sp. z o.o.        | Wrocław | KRS:<br>0000723555 | 90,00% bezpośrednio;<br>10,00% pośrednio | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).   |
| Archicom Wrocław sp. z o.o.   | Wrocław | KRS:<br>0000983200 | 100% bezpośrednio                        | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (100%).   |
| Archicom Łódź sp. z o.o.      | Wrocław | KRS:<br>0000983609 | 100% bezpośrednio                        | Kapitał zakładowy: 10.000 zł.<br>Udziałowcy: Spółka (100%).   |

Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2022 r. do 30 września 2022 r. w strukturze Grupy Archicom nie doszło do zmian, które skutkowałyby połączeniem jednostek, uzyskaniem lub utratą kontroli nad jednostkami zależnymi, podziałem, restrukturyzacją lub zaniechaniem działalności.

# 3. CZĘŚĆ 3

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.

### Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA   | 30.09.2022     | 31.12.2021<br>dane prze-<br>kształcone | 1.01.2021<br>dane prze-<br>kształcone |
|--|----------------|--|---------------------------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>   |                |  |                                       |
| Wartości niematerialne                                       | 21 516         | 21 920                                 | 22 524                                |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                       | 14 281         | 13 206                                 | 10 805                                |
| Inwestycje w jednostkach zależnych                           | 260 475        | 262 944                                | 363 159                               |
| Należności i pożyczki  | 551 157        | 561 070                                | 542 467                               |
| Należności leasingowe  | 4 591          | 6 003                                  | 10 578                                |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe                    | 37 000         | 37 353                                 | -                                     |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                    | 135            | 576                                    | -                                     |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego              | -              | 5 537                                  | 8 942                                 |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                   | <b>889 155</b> | <b>908 609</b>                         | <b>958 475</b>                        |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                       |                |  |                                       |
| Zapasy   | 375            | 145                                    | -                                     |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 60 037         | 21 203                                 | 22 216                                |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego            | 7              | 2 239                                  | -                                     |
| Pożyczki   | -              | -                                      | 6 541                                 |
| Należności leasingowe  | 898            | 891                                    | 874                                   |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe                   | 815            | -                                      | -                                     |
| Aktywa z tytułu umów MSSF 15                                 | 7 062          | -                                      | -                                     |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                   | 507            | 123                                    | 184                                   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           | 30 619         | 35 648                                 | 14 155                                |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                                 | <b>100 320</b> | <b>60 248</b>                          | <b>43 970</b>                         |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>989 475</b> | <b>968 857</b>                         | <b>1 002 445</b>                      |

## Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

| PASYWA  | 30.09.2022     | 31.12.2021<br>dane prze-<br>kształcone | 1.01.2021<br>dane prze-<br>kształcone |
|---|----------------|--|---------------------------------------|
| <b>Kapitał własny</b>   |                |  |                                       |
| Kapitał podstawowy  | 256 703        | 256 703                                | 256 703                               |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej              | 253 833        | 253 833                                | 253 833                               |
| Pozostałe kapitały  | 1 626          | 1 626                                  | 1 626                                 |
| Zyski zatrzymane  | 96 194         | 41 644                                 | 35 093                                |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych   | 38 051         | 4 633                                  | -                                     |
| - zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 58 144         | 68 674                                 | 51 831                                |
| - odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)            | -              | (31 663)                               | (16 738)                              |
| <b>Kapitał własny</b>   | <b>608 356</b> | <b>553 806</b>                         | <b>547 255</b>                        |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                      |                |  |                                       |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne                              | 281 298        | 242 557                                | 412 079                               |
| Leasing   | 16 941         | 16 549                                 | 17 916                                |
| Pozostałe zobowiązania  | 1 561          | 201                                    | 26                                    |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                        | 6 454          | 11 346                                 | 8 821                                 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                 | 43             | 3                                      | 260                                   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                      | <b>306 297</b> | <b>270 657</b>                         | <b>439 103</b>                        |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                     |                |  |                                       |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania        | 2 198          | 7 469                                  | 5 778                                 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                     | -              | -                                      | 1 567                                 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne                              | 62 638         | 129 941                                | 784                                   |
| Leasing   | 3 468          | 2 544                                  | 1 532                                 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                 | 4 569          | 4 351                                  | 5 382                                 |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe                                       | 1 949          | 89                                     | 1 044                                 |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                     | <b>74 822</b>  | <b>144 394</b>                         | <b>16 087</b>                         |
| <b>Zobowiązania razem</b>   | <b>381 119</b> | <b>415 051</b>                         | <b>455 190</b>                        |
| <b>Pasywa razem</b>   | <b>989 475</b> | <b>968 857</b>                         | <b>1 002 445</b>                      |

# Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

|  | 1.07.-<br>30.09.2022 | 1.01.-<br>30.09.2022 | 1.07.-<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone | 1.01.-<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone |
|--|----------------------|----------------------|--|--|
| <b>Działalność kontynuowana</b>  |                      |                      |  |  |
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>  | <b>7 300</b>         | <b>18 760</b>        | <b>7 347</b>                                     | <b>21 971</b>                                    |
| Przychody ze sprzedaży usług   | 7 300                | 18 760               | 7 347  | 21 971   |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>  | <b>746</b>           | <b>2 682</b>         | <b>799</b>                                       | <b>2 327</b>                                     |
| Koszt sprzedanych usług  | 746                  | 2 682                | 799  | 2 327  |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>   | <b>6 554</b>         | <b>16 078</b>        | <b>6 548</b>                                     | <b>19 644</b>                                    |
| Koszty sprzedaży   | 507                  | 1 408                | 403  | 1 187  |
| Koszty ogólnego zarządu  | 10 794               | 31 981               | 5 789  | 17 181   |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej | 15 638               | 38 381               | 5 624  | 17 890   |
| Przychody z tytułu dywidend  | -                    | 59 586               | -  | 37 675   |
| Zysk ze zbycia inwestycji w jednostki zależne  | -                    | -                    | -  | 43 502   |
| Pozostałe przychody operacyjne   | 1 278                | 9 050                | 1 163  | 6 848  |
| Koszty odpisów z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne                               | 591                  | 2 489                | -  | 11 087   |
| Koszty odpisów z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek   | 136                  | 1 021                | -  | 1 016  |
| Pozostałe koszty operacyjne  | (705)                | 1 673                | 375  | 6 170  |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>  | <b>12 147</b>        | <b>84 523</b>        | <b>6 768</b>                                     | <b>88 918</b>                                    |
| Przychody finansowe  | 36                   | 1 140                | 185  | 1 479  |
| w tym przychody z tytułu odsetek   | 279                  | 777                  | 104  | 397  |
| Koszty finansowe   | 9 787                | 26 862               | 4 406  | 13 571   |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>  | <b>2 396</b>         | <b>58 801</b>        | <b>2 546</b>                                     | <b>76 825</b>                                    |
| Podatek dochodowy  | 442                  | 657                  | 146  | 9 901  |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>  | <b>1 954</b>         | <b>58 144</b>        | <b>2 400</b>                                     | <b>66 924</b>                                    |
| <b>Działalność zaniechana</b>  |                      |                      |  |  |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej   | -                    | -                    | -  | -  |
| <b>Zysk (strata) netto</b>   | <b>1 954</b>         | <b>58 144</b>        | <b>2 400</b>                                     | <b>66 924</b>                                    |

## Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję

| Wyszczególnienie                                  | 1.01.-<br>30.09.2022 | 1.01.-<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone |
|---|----------------------|--|
|   | PLN / akcję          | PLN / akcję                                      |
| <b>z działalności kontynuowanej</b>               |                      |  |
| - podstawowy                                      | 2,27                 | 2,61   |
| - rozwodniony                                     | 2,27                 | 2,61   |
| <b>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b> |                      |  |
| - podstawowy                                      | 2,27                 | 2,61   |
| - rozwodniony                                     | 2,27                 | 2,61   |

## Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

|  | 1.07.-<br>30.09.2022 | 1.01.-<br>30.09.2022 | 1.07.-<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone | 1.01.-<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone |
|--|----------------------|----------------------|--|--|
| Zysk (strata) netto                          | 1 954                | 58 144               | 2 400  | 66 924   |
| Pozostałe całkowite dochody                  | -                    | -                    | -  | -  |
| Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu | -                    | -                    | -  | -  |
| <b>Całkowite dochody</b>                     | <b>1 954</b>         | <b>58 144</b>        | <b>2 400</b>                                     | <b>66 924</b>                                    |

# Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

|   | Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |  |  |                    |                  |                | Kapitał własny razem |
|---|---|--|--|--------------------|------------------|----------------|----------------------|
|   | Kapitał podstawowy  | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend i zaliczek na dywidendy | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Razem          |                      |
| <b>Saldo na dzień 01.01.2021 roku (dane przekształcone)</b>           | <b>256 703</b>  | <b>253 833</b>   | <b>-</b>   | <b>1 626</b>       | <b>41 644</b>    | <b>553 806</b> | <b>553 806</b>       |
| <b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.09.2022 roku</b> |   |  |  |                    |                  |                |                      |
| Dywidendy   | -   | -  | -  | -                  | (3 594)          | (3 594)        | (3 594)              |
| <b>Razem transakcje z właścicielami</b>                               | <b>-</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>           | <b>(3 594)</b>   | <b>(3 594)</b> | <b>(3 594)</b>       |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku                       | -   | -  | -  | -                  | 58 144           | 58 144         | 58 144               |
| <b>Razem całkowite dochody</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>           | <b>58 144</b>    | <b>58 144</b>  | <b>58 144</b>        |
| <b>Saldo na dzień 30.09.2022 roku</b>                                 | <b>256 703</b>  | <b>253 833</b>   | <b>-</b>   | <b>1 626</b>       | <b>96 194</b>    | <b>608 356</b> | <b>608 356</b>       |

Kapitał zapasowy Spółki wynosi na 30 września 2022 r. 289.453 tys. zł. Minimalna wartość kapitału zapasowego na pokrycie strat, zgodnie z art. 396 kodeksu spółek handlowych (Dz.U.2022.0.1467), wynosi 85.568 tys. zł.

|  | Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |  |  |                    |                  |                 | Kapitał własny razem |
|--|---|--|--|--------------------|------------------|-----------------|----------------------|
|  | Kapitał podstawowy  | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend i zaliczek na dywidendy | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Razem           |                      |
| <b>Saldo na dzień 01.01.2021 roku (dane przekształcone)</b>                                  | <b>256 703</b>  | <b>253 833</b>   | <b>-</b>   | <b>1 626</b>       | <b>35 093</b>    | <b>547 255</b>  | <b>547 255</b>       |
| <b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2021 roku (dane przekształcone)</b> |   |  |  |                    |                  |                 |                      |
| Dywidendy  | -   | -  | -  | -                  | (30 291)         | (30 291)        | (30 291)             |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał  | -   | -  | 168  | -                  | (168)            | -               | -                    |
| <b>Razem transakcje z właścicielami</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b>   | <b>168</b>   | <b>-</b>           | <b>(30 459)</b>  | <b>(30 291)</b> | <b>(30 291)</b>      |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku  | -   | -  | -  | -                  | 66 924           | 66 924          | 66 924               |
| <b>Razem całkowite dochody</b>   | <b>-</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>           | <b>66 924</b>    | <b>66 924</b>   | <b>66 924</b>        |
| <b>Saldo na dzień 30.09.2021 roku (dane przekształcone)</b>                                  | <b>256 703</b>  | <b>253 833</b>   | <b>168</b>   | <b>1 626</b>       | <b>71 558</b>    | <b>583 888</b>  | <b>583 888</b>       |



# Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

|  | 1.01.-<br>30.09.2022 | 1.01.-30.09.2021<br>dane<br>przekształcone |
|--|----------------------|--|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                  |                      |  |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>  | <b>58 801</b>        | <b>76 825</b>                              |
| <b>Korekty:</b>  |                      |  |
| Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe                        | 1 755                | 1 314                                      |
| Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne                        | 534                  | 526  |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych                | (757)                | 11 087                                     |
| Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych                       | 9                    | 5  |
| Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne) | -                    | (43 502)                                   |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych   | 1 246                | (78)                                       |
| Koszty odsetek   | 26 217               | 12 580                                     |
| Przychody z odsetek i dywidend   | (101 618)            | (57 909)                                   |
| <b>Korekty razem</b>   | <b>(72 614)</b>      | <b>(75 977)</b>                            |
| Zmiana stanu zapasów   | (230)                | (117)                                      |
| Zmiana stanu należności  | 19 148               | 17 522                                     |
| Zmiana stanu zobowiązań  | (3 837)              | (2 599)                                    |
| Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych                                 | (5 173)              | (4 442)                                    |
| <b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>   | <b>9 908</b>         | <b>10 364</b>                              |
| Zapłacony podatek dochodowy  | 15                   | (6 742)                                    |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                         | <b>(3 890)</b>       | <b>4 470</b>                               |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                |                      |  |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych                                      | (173)                | -  |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych                                   | (154)                | (4 189)                                    |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych                                  | 4                    | 53   |
| Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych                                     | -                    | (5 226)                                    |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych  | 113 406              | 209 691                                    |
| Pożyczki udzielone   | (126 083)            | (89 186)                                   |
| Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych                               | (20)                 | -  |
| Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych                              | -                    | 46 965                                     |
| Wpływy z tytułu leasingu   | 285                  | -  |
| Otrzymane odsetki  | 11 843               | 9 065                                      |
| Otrzymane dywidendy  | 59 586               | 37 675                                     |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                       | <b>58 694</b>        | <b>204 848</b>                             |

## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>   |                 |                  |
|--|-----------------|------------------|
| Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych           | 109 281         | -                |
| Wypuk dłużnych papierów wartościowych                            | (128 500)       | (12 871)         |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek                 | 50 580          | 74 920           |
| Splaty kredytów i pożyczek                                       | (69 900)        | (139 403)        |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu                              | (1 074)         | (828)            |
| Odsetki zapłacone  | (16 080)        | (29 468)         |
| Dywidendy wypłacone  | (3 594)         | (30 291)         |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>          | <b>(59 287)</b> | <b>(137 941)</b> |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b> | <b>(4 483)</b>  | <b>71 377</b>    |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>     | <b>35 648</b>   | <b>14 155</b>    |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych                           | 547             | (69)             |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>       | <b>30 619</b>   | <b>85 463</b>    |
| w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania              | 186             | 90               |

# Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

## Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

| Wyszczególnienie                   | Przychody z wyłączeniem przychodów z odsetek od udzielonych pożyczek |   | Należności    |                                |
|------------------------------------|--|---|---------------|--------------------------------|
|                                    | od 1.01 do 30.09.2022  | od 1.01 do 30.09.2021 dane przekształcone | 30.09.2022    | 31.12.2021 dane przekształcone |
| <b>Sprzedaż do:</b>                |  |   |               |                                |
| Jednostki dominującej              | 1 388  | 4 090                                     | 37 815        | 37 457                         |
| Jednostki zależnej                 | 77 794   | 59 663                                    | 14 935        | 26 878                         |
| Kluczowego personelu kierowniczego | -  | 133 100                                   | 22            | 1                              |
| Pozostałych podmiotów powiązanych  | -  | 1 376                                     | 11            | 60                             |
| <b>Razem</b>                       | <b>79 182</b>  | <b>198 229</b>                            | <b>52 783</b> | <b>64 396</b>                  |

## Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

| Wyszczególnienie                   | koszty z wyłączeniem kosztów z odsetek od zaciągniętych pożyczek, aktywa |   | Zobowiązania |                                |
|------------------------------------|--|---|--------------|--------------------------------|
|                                    | od 1.01 do 30.09.2022  | od 1.01 do 30.09.2021 dane przekształcone | 30.09.2022   | 31.12.2021 dane przekształcone |
| <b>Zakup od:</b>                   |  |   |              |                                |
| Jednostki dominującej              | 7 048  | 9   | 898          | 80                             |
| Jednostki zależnej                 | 3 433  | 3 220                                     | 2 105        | 2 043                          |
| Kluczowego personelu kierowniczego | -  | -   | -            | 2                              |
| Pozostałych podmiotów powiązanych  | 43   | 112                                       | -            | 3                              |
| <b>Razem</b>                       | <b>10 523</b>  | <b>3 342</b>                              | <b>3 003</b> | <b>2 129</b>                   |

## Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

| Wyszczególnienie                | od 1.01 do<br>30.09.2022 | 30.09.2022                | od 1.01 do<br>30.09.2022 | od 1.01 do<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone | 30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone | od 1.01 do<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|--|--|--|
|                                 | Udzielone<br>w okresie   | Skumulo-<br>wane<br>saldo | Przychody<br>z odsetek   | Udzielone<br>w okresie                               | Skumulo-<br>wane<br>saldo              | Przychody<br>z odsetek                               |
| <b>Pożyczki udzielone:</b>      |                          |                           |                          |  |  |  |
| Jednostce dominującej           | -                        | -                         | -                        | 320  | -                                      | 2  |
| Jednostce zależnej              | 126 083                  | 549 708                   | 38 381                   | 87 706   | 436 302                                | 17 878   |
| Pozostałym podmiotom powiązanym |                          | -                         | -                        | 1 160  | -                                      | 9  |
| <b>Razem</b>                    | <b>126 083</b>           | <b>549 708</b>            | <b>38 381</b>            | <b>89 186</b>  | <b>436 302</b>                         | <b>17 889</b>  |

## Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

| Wyszczególnienie              | od 1.01 do<br>30.09.2022 | 30.09.2022                | od 1.01 do<br>30.09.2022 | od 1.01 do<br>30.09.2021 | 30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone | od 1.01 do<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--|--|
|                               | otrzymane<br>w okresie   | Skumulo-<br>wane<br>saldo | Koszty fi-<br>nansowe    | otrzymane<br>w okresie   | Skumulo-<br>wane<br>saldo              | Koszty fi-<br>nansowe                                |
| <b>Pożyczki otrzymane od:</b> |                          |                           |                          |                          |  |  |
| Jednostki zależnej            | 50 580                   | 171 298                   | 12 781                   | 74 920                   | 104 446                                | 4 851  |
| <b>Razem</b>                  | <b>50 580</b>            | <b>171 298</b>            | <b>12 781</b>            | <b>74 920</b>            | <b>104 446</b>                         | <b>4 851</b>   |

## Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

| Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych    | od 1.01 do<br>30.09.2022 | od 1.01 do<br>30.09.2021<br>dane przekształ-<br>cone |
|--|--------------------------|--|
| <b>Wartość brutto</b>                              |                          |  |
| Saldo na początek okresu                           | 517 782                  | 560 033  |
| Kwota pożyczek udzielonych w okresie               | 126 083                  | 89 186   |
| Odsetki naliczone efektywną stopą procentową       | 38 381                   | 17 889   |
| Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)               | (124 061)                | (218 756)  |
| Inne zmiany (różnice kursowe z wyceny)             | 87                       | -  |
| Wartość brutto na koniec okresu                    | 558 272                  | 448 352  |
| <b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>             |                          |  |
| Saldo na początek okresu                           | (12 050)                 | (11 033)   |
| Odpisy ujęte jako koszt w okresie                  | 1 021                    | -  |
| Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-) | (4 506)                  | (1 016)  |
| Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu   | (8 564)                  | (12 050)   |
| <b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>          | <b>549 708</b>           | <b>436 302</b>                                       |

| Zmiana wartości bilansowej pożyczek otrzymanych | od 1.01 do<br>30.09.2022 | od 1.01 do<br>30.09.2021<br>dane przekształ-<br>cone |
|---|--------------------------|--|
| <b>Wartość brutto</b>                           |                          |  |
| Saldo na początek okresu                        | 181 559                  | 187 652  |
| Kwota pożyczek otrzymanych w okresie            | 50 580                   | 74 920   |
| Odsetki naliczone efektywną stopą procentową    | 12 781                   | 4 851  |
| Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)            | (73 622)                 | (162 977)  |
| <b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>       | <b>171 298</b>           | <b>104 446</b>                                       |

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostały opisane w nocie 2 wśród not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## Przekształcenie okresu porównywalnego

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Archicom S.A. dokonano przekształcenia okresu porównywalnego, w związku z korektą błędu polegającego na pominięciu wyceny według zamortyzowanego kosztu otrzymanych i udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych, wyemitowanych i objętych obligacji, a także należności długoterminowych.

Powyższe zmiany zostały, zgodnie z wymaganiami statutu Spółki, wprowadzone i zatwierdzone odpowiednimi uchwałami Zarządu i Rady Nadzorczej Archicom S.A. oraz uwzględnione w niniejszym raporcie. W związku z istotnym wpływem powyższych zmian na zaprezentowane dane porównawcze dokonano ich przekształcenia.

Spółka również dokonała zmiany prezentacji w sprawozdaniu z wyniku. W Sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2021 r. Spółka zaprezentowała przychody z tytułu otrzymanych dywidend od spółek zależnych, odsetki od udzielonych pożyczek do spółek z Grupy oraz przychody ze zbycia inwestycji jednostki zależne w ramach przychodów finansowych, natomiast koszty z tytułu odpisów z tytułu utraty wartości w jednostki zależne oraz koszty z tytułu odpisów z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek w ramach kosztów finansowych.

W ocenie Zarządu, biorąc pod uwagę rolę Spółki w Grupie Kapitałowej Archicom S.A., zmiana prezentacji i przeniesienie tych pozycji bezpośrednio przed pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne zwiększy przydatność prezentowanych informacji dla odbiorcy Sprawozdania finansowego. Z tego względu dokonano odnośnych zmian w niniejszym Sprawozdaniu finansowym.

W celu zwiększenia czytelności Sprawozdania finansowego Spółka zaprzestała także wydzielenia szczegółowych kategorii w ramach linii kapitałów własnych „Zyski zatrzymane” i wpływ wszystkich powyższych zmian został zaprezentowany wyłącznie w odniesieniu do linii „Zyski zatrzymane”.

Wpływ korekty błędu na dane porównawcze zaprezentowane w jednostkowych sprawozdaniach finansowych Archicom S.A. w niniejszym raporcie kwartalnym został przedstawiony poniżej:

## Wpływ przekształcenia okresu porównywalnego w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej – stan na 31.12.2021 r.

| AKTYWA  | 31.12.2021<br>dane<br>zatwierdzone | Zmiana       | 31.12.2021<br>dane<br>przekształcone |
|---|------------------------------------|--------------|--------------------------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                            |                                    |              |                                      |
| Należności i pożyczki                           | 556 250                            | 4 820        | 561 070                              |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe       | 37 355                             | (2)          | 37 353                               |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 5 363                              | 174          | 5 537                                |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                      | <b>903 618</b>                     | <b>4 991</b> | <b>908 609</b>                       |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                          |                                    |              |                                      |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                    | <b>60 248</b>                      | <b>-</b>     | <b>60 248</b>                        |
| <b>Aktywa razem</b>                             | <b>963 866</b>                     | <b>4 991</b> | <b>968 857</b>                       |

| PASywa   | 31.12.2021           | Zmiana       | 31.12.2021             |
|--|----------------------|--------------|------------------------|
|  | dane<br>zatwierdzone |              | dane<br>przekształcone |
| <b>Kapitał własny</b>                            |                      |              |                        |
| Zyski zatrzymane                                 | 38 484               | 3 160        | 41 644                 |
| <b>Kapitał własny</b>                            | <b>550 646</b>       | <b>3 160</b> | <b>553 806</b>         |
| <b>Zobowiązania</b>                              |                      |              |                        |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>               |                      |              |                        |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne       | 241 735              | 822          | 242 557                |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 10 431               | 915          | 11 346                 |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>               | <b>268 920</b>       | <b>1 737</b> | <b>270 657</b>         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>              |                      |              |                        |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne       | 129 847              | 94           | 129 941                |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>              | <b>144 300</b>       | <b>94</b>    | <b>144 394</b>         |
| <b>Zobowiązania razem</b>                        | <b>413 220</b>       | <b>1 831</b> | <b>415 051</b>         |
| <b>Pasywa razem</b>                              | <b>963 866</b>       | <b>4 991</b> | <b>968 857</b>         |

Korekta błędu polegającego na pominięciu wyceny według zamortyzowanego kosztu otrzymanych i udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych, wyemitowanych i objętych obligacji, a także długoterminowych należności dotyczyła poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z sytuacji finansowej na 31.12.2021 r.):

- Aktywa trwałe:
  - Wzrost wartości należności i pożyczek o 4.820 tys. zł;
  - Spadek wartości pozostałych długoterminowych aktywów finansowych o kwotę 2 tys. zł;
  - Wzrost wartości aktywa na odroczonego podatku dochodowego o 174 tys. zł.
- Kapitały własne:
  - Wzrost zysków zatrzymanych o 3.160 tys. zł.
- Zobowiązania długoterminowe:
  - Wzrost wysokości długoterminowych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych o kwotę 822 tys. zł;
  - Wzrost wysokości rezerwy na odroczonego podatku dochodowego o kwotę 915 tys. zł;
- Zobowiązania krótkoterminowe:
  - Wzrost wysokości zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych o kwotę 94 tys. zł.

## Wpływ przekształcenia okresu porównywalnego w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej – stan na 31.12.2020 r.

| AKTYWA  | 31.12.2020<br>dane<br>zatwierdzone | Zmiana     | 31.12.2020<br>dane<br>przekształcone |
|---|------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                            |                                    |            |                                      |
| Należności i pożyczki                           | 540 837                            | 1 630      | 542 467                              |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 9 719                              | (777)      | 8 942                                |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                      | <b>957 622</b>                     | <b>853</b> | <b>958 475</b>                       |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                          |                                    |            |                                      |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                    | <b>43 970</b>                      | <b>-</b>   | <b>43 970</b>                        |
| <b>Aktywa razem</b>                             | <b>1 001 592</b>                   | <b>853</b> | <b>1 002 445</b>                     |

| PASywa   | 31.12.2020<br>dane<br>zatwierdzone | Zmiana         | 31.12.2020<br>dane<br>przekształcone |
|--|------------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| <b>Kapitał własny</b>                            |                                    |                |                                      |
| Zyski zatrzymane                                 | 30 460                             | 4 633          | 35 093                               |
| <b>Kapitał własny</b>                            | <b>542 622</b>                     | <b>4 633</b>   | <b>547 255</b>                       |
| <b>Zobowiązania</b>                              |                                    |                |                                      |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>               |                                    |                |                                      |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne       | 416 169                            | (4 090)        | 412 079                              |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 8 511                              | 310            | 8 821                                |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>               | <b>442 883</b>                     | <b>(3 780)</b> | <b>439 103</b>                       |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>              |                                    |                |                                      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>              | <b>16 087</b>                      | <b>-</b>       | <b>16 087</b>                        |
| <b>Zobowiązania razem</b>                        | <b>458 970</b>                     | <b>(3 780)</b> | <b>455 190</b>                       |
| <b>Pasywa razem</b>                              | <b>1 001 592</b>                   | <b>853</b>     | <b>1 002 445</b>                     |

Korekta błędu polegającego na pominięciu wyceny według zamortyzowanego kosztu otrzymanych i udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych, wyemitowanych i objętych obligacji, a także długoterminowych należności dotyczyła poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z sytuacji finansowej na 01.01.2021 r.):

- Aktywa trwałe:
  - Wzrost wartości należności i pożyczek o 1.630 tys. zł;
  - Spadek wartości aktywa na odroczonego podatku dochodowego o 777 tys. zł.
- Kapitały własne:
  - Wzrost zysków zatrzymanych o 4.633 tys. zł.
- Zobowiązania długoterminowe:
  - Spadek wysokości długoterminowych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych o kwotę 4.090 tys. zł;
  - Wzrost wysokości rezerwy na odroczonego podatku dochodowego o kwotę 310 tys. zł;



## Wpływ przekształcenia okresu porównywalnego w jednostkowym sprawozdaniu z wyniku – dane za okres 1.01.2021-30.09.2021

|  | 1.01.-<br>30.09.2021<br>dane<br>zatwierdzone | Zmiana        | 1.01.-<br>01.09.2021<br>dane<br>przekształcone |
|--|--|---------------|--|
| <b>Działalność kontynuowana</b>  |  |               |  |
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>  | <b>21 971</b>                                | <b>-</b>      | <b>21 971</b>                                  |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>  | <b>2 327</b>                                 | <b>-</b>      | <b>2 327</b>                                   |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>   | <b>19 644</b>                                | <b>-</b>      | <b>19 644</b>                                  |
| Koszty sprzedaży   | 1 187  | -             | 1 187  |
| Koszty ogólnego zarządu  | 17 181                                       | -             | 17 181   |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej | -  | 17 890        | 17 890   |
| Przychody z tytułu dywidend  | -  | 37 675        | 37 675   |
| Zysk ze zbycia inwestycji w jednostki zależne  | -  | 43 502        | 43 502   |
| Pozostałe przychody operacyjne   | 4 901  | 1 947         | 6 848  |
| Koszty odpisów z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne                               | -  | 11 087        | 11 087   |
| Koszty odpisów z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek   | -  | 1 016         | 1 016  |
| Pozostałe koszty operacyjne  | 6 170  | -             | 6 170  |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>  | <b>7</b>                                     | <b>88 911</b> | <b>88 918</b>                                  |
| Przychody finansowe  | 99 177                                       | (97 698)      | 1 479  |
| w tym przychody z tytułu odsetek   | 16 918                                       | (16 521)      | 397  |
| Koszty finansowe   | 22 705                                       | (9 134)       | 13 571   |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>  | <b>76 479</b>                                | <b>346</b>    | <b>76 825</b>                                  |
| Podatek dochodowy  | 9 836  | 65            | 9 901  |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>  | <b>66 643</b>                                | <b>281</b>    | <b>66 924</b>                                  |
| <b>Zysk (strata) netto</b>   | <b>66 643</b>                                | <b>281</b>    | <b>66 924</b>                                  |

Korekta błędu polegającego na pominięciu wyceny według zamortyzowanego kosztu otrzymanych i udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych, wyemitowanych i objętych obligacji, a także należności długoterminowych dotyczyła poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z wyniku za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021r.):

- Wzrost przychodów z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek obliczonych z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej o kwotę 3.364 tys. zł;
- Spadek pozostałych przychodów operacyjnych o kwotę 49 tys. zł;
- Wzrost kosztów finansowych o kwotę 2.970 tys. zł
- Wzrost podatku dochodowego o kwotę 65 tys. zł

Oprócz powyższego zostały wprowadzone poniższe zmiany prezentacyjne (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z wyniku za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021 r.):

- Wyodrębniono z pozycji „Przychody finansowe” kwotę dotyczącą odsetek od udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych i przeniesiono do linii „Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej” prezentowanej w części operacyjnej rachunku wyników w kwocie 14.525 tys. zł;
- Wyodrębniono z pozycji „Przychody finansowe” kwoty dotyczącej otrzymanych dywidend od spółek zależnych i przeniesiono do Działalności Operacyjnej w linii „Przychody z tytułu dywidend” w kwocie 37.675 tys. zł;
- Wyodrębniono z pozycji „Przychody finansowe” kwoty dotyczącej zysku ze zbycia inwestycji w jednostki zależne i przeniesiono do Działalności Operacyjnej w linii „Zysk ze zbycia inwestycji w jednostki zależne” w kwocie 43.502 tys. zł;
- Wyodrębniono z pozycji „Przychody finansowe” kwoty dotyczącej odsetek od należności z tytułu zbycia długoterminowych aktywów finansowych i przeniesiono do Działalności Operacyjnej w linii „Pozostałe przychody operacyjne” w kwocie 1.180 tys. zł;
- Wyodrębniono z pozycji „Przychody finansowe” kwoty dotyczącej odsetek od pozostałych długoterminowych aktywów finansowych i przeniesiono do Działalności Operacyjnej w linii „Pozostałe przychody operacyjne” w kwocie 816 tys. zł;
- Wyodrębniono z pozycji „Koszty finansowe” kwoty dotyczącej odpisów z tytułu utraty wartości w jednostki zależne i przeniesiono do Działalności Operacyjnej w linii „Koszty odpisów z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne” w kwocie 11.087 tys. zł;
- Wyodrębniono z pozycji „Koszty finansowe” kwoty dotyczącej odpisów z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek i przeniesiono do Działalności Operacyjnej w linii „kwoty dotyczącej odpisów z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek” w kwocie 1.016 tys. zł;

## Wpływ przekształcenia okresu porównywalnego w jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych – dane za okres 1.01.2021-30.09.2021

|  | 1.01.-<br>30.09.2021<br>dane zatwier-<br>dzone | Zmiana       | 1.01.-<br>30.09.2021<br>dane prze-<br>kształcone |
|--|--|--------------|--|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                  |  |              |  |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>  | <b>76 479</b>                                  | <b>346</b>   | <b>76 825</b>                                    |
| <b>Korekty:</b>  |  |              |  |
| Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe                        | 1 314  | -            | 1 314  |
| Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne                        | 526  | -            | 526  |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych                | 11 087   | -            | 11 087   |
| Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych                       | 5  | -            | 5  |
| Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne) | (43 502)                                       | -            | (43 502)   |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych   | (78)   | -            | (78)   |
| Koszty odsetek   | 9 610  | 2 970        | 12 580   |
| Przychody z odsetek i dywidend   | (54 593)                                       | (3 316)      | (57 909)   |
| <b>Korekty razem</b>   | <b>(75 631)</b>                                | <b>(346)</b> | <b>(75 977)</b>                                  |
| <b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>   | <b>10 364</b>                                  | <b>-</b>     | <b>10 364</b>                                    |
| Zapłacony podatek dochodowy  | (6 742)  | -            | (6 742)  |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                         | <b>4 470</b>                                   | <b>-</b>     | <b>4 470</b>                                     |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                |  |              |  |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                       | <b>204 848</b>                                 | <b>-</b>     | <b>204 848</b>                                   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                   |  |              |  |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                          | <b>(137 941)</b>                               | <b>-</b>     | <b>(137 941)</b>                                 |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>                 | <b>71 377</b>                                  | <b>-</b>     | <b>71 377</b>                                    |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>                     | <b>14 155</b>                                  | <b>-</b>     | <b>14 155</b>                                    |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych   | (69)   | -            | (69)   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>                       | <b>85 463</b>                                  | <b>-</b>     | <b>85 463</b>                                    |
| w tym: środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania                   | 90   | -            | 90   |

Korekta błędu polegającego na pominięciu wyceny według zamortyzowanego kosztu otrzymanych i udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych, wyemitowanych i objętych obligacji, a także należności długoterminowych dotyczyła poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021r.):

- Wzrost zysku przed opodatkowaniem o 346 tys. zł;
- Wzrost korekty z tytułu kosztów odsetek w wysokości 2.970 tys. zł;
- Wzrost ujemnej korekty z tytułu przychodów z odsetek i dywidend o kwotę 3.316 tys. zł.

## 4. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres od 1 stycznia 2022 do 30 września 2022 (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 23 listopada 2022 roku.

### Podpisy wszystkich członków Zarządu

| Data       | Imię i nazwisko           | Funkcja         | Podpis |
|------------|---------------------------|-----------------|--------|
| 23.11.2022 | Waldemar Olbryk           | Prezes Zarządu  |        |
| 23.11.2022 | Agata Skowrońska-Domańska | Członek Zarządu |        |
| 23.11.2022 | Dawid Wrona               | Członek Zarządu |        |
| 23.11.2022 | Rafał Zboch               | Członek Zarządu |        |



**archicom**

|         |   |                                    |
|---------|---|------------------------------------|
| ADRES   | : | ul. Traugutta 45<br>50-416 Wrocław |
| <hr/>   |   |                                    |
| TELEFON | : | 71 78 58 800                       |
| <hr/>   |   |                                    |
| EMAIL   | : | archicom@archicom.pl               |
| <hr/>   |   |                                    |
| WWW     | : | www.archicom.pl                    |