



ARCHICOM



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
ORAZ SPÓŁKI ARCHICOM S.A.
OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2016 ROKU

Wrocław, 26 sierpnia 2016

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

1.	Informacje ogólne	3
2.	Organy zarządzające i nadzorcze	3
3.	Struktura Grupy Kapitałowej Archicom SA ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz zmian w strukturze Grupy	3
4.	Struktura kapitału zakładowego	10
5.	Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki	10
6.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	11
7.	Zestawienie stanu posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółki na dzień przekazania raportu półrocznego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z osób	11
8.	Informacje o postępowaniach przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość jednostkowa lub łączna przekracza 10% kapitałów własnych Spółki	12
9.	Transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi w przypadku, gdy nie były zawarte na warunkach rynkowych	12
10.	Informacje o udzielonych przez spółkę lub jednostkę zależną poręczeniach kredytów lub pożyczki i udzielonych gwarancjach o równowartości co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	12
11.	Inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego oraz możliwości realizacji zobowiązań	12
12.	Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	16
13.	Opis działalności prowadzonej przez Grupę w I półroczu 2016 roku	18
14.	Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	19
15.	Współpraca z odbiorcami i dostawcami	19
16.	Sytuacja majątkowa i finansowa Spółki	20
17.	Ryzyka działalności	27

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1. Informacje ogólne

Archicom S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Archicom S.A.

Pełna nazwa: Archicom Spółka Akcyjna
Siedziba Spółki: Wrocław, ul. Liskego 7
Numer KRS Spółki: 0000555355
NIP Spółki: 898-21-00-870
REGON Spółki: 020371028

2. Organy zarządzające i nadzorcze

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień 30 czerwca 2016 roku wchodził:

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

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2016 roku wchodził:

- Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Konrad Płochocki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej
- Grzegorz Zawada – Członek Rady Nadzorczej
- Tadeusz Nawracaj – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 11 stycznia 2016 roku odwołano Członka Rady Nadzorczej w osobie Joanny Pisuli i powołano nowego Członka w osobie Tadeusza Nawracaja.

W dniu 21 czerwca 2016 roku odwołano Członka Rady Nadzorczej w osobie Konrada Jarodzkiego i powołano nowego Członka w osobie Grzegorza Zawady.

3. Struktura Grupy Kapitałowej Archicom SA ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz zmian w strukturze Grupy

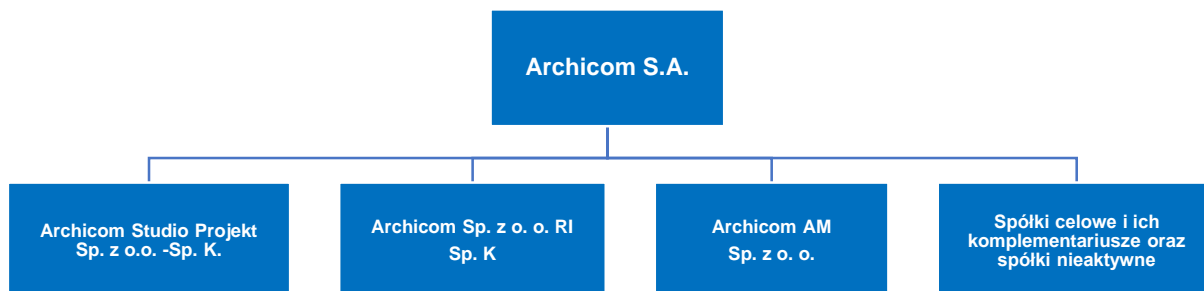
W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 31 czerwca 2016 roku wchodzi m.in. następujące spółki operacyjne:

Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. Sp. K. – przygotowanie inwestycji i projektowanie

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Archicom Sp. z o.o. RI Sp. K. – generalne wykonawstwo i obsługa posprzedażowa

Archicom AM Sp. z o.o. – księgowość, finanse, obsługa prawna



Od 01 czerwca br. sprzedażą i marketingiem zajmuje się bezpośrednio Archicom SA.

Szczegółowe zestawienie spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 30 czerwca 2016r. przedstawiono poniżej (wszystkie podlegały konsolidacji):

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Archicom Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,8% bezpośrednio; 99,2% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Bartoszwice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Bartoszewice sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272968	30% bepośrednio; 70% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.000 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 6.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000520568	90% bepośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 2 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000523824	90% bepośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 3 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000536892	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000538826	90% bepośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609972	90% bepośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 6 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000610131	90% bepośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 7 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612227	90% bepośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 8 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000622800	90% bepośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 9 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000621760	90% bepośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bepośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,55%).

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272531	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.070.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.069.000 zł).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. Faza IV – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000523387	98,49% bezpośrednio; 1,51% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 3.368.626,39 zł Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.317.626,39 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Hallera 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000364542	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 złotych. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Hallera 2 Spółka sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000528976	99,86% bezpośrednio; 0,14% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 711.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 710.000 zł).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. - sp. j. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000489101	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 21.000 zł. Wspólnicy: Archicom Studio Projekt sp. z o.o. (4,76%), Archicom Residential sp. z o.o. (95,24%).
Archicom Lofty Platinum sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270060	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Lofty Platinum sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000584774	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.(100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Jagodno sp. z o.o. Piławska sp. k. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000511450	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 130.000 zł. Komandytariusze: Archicom Residential sp. z o.o. (suma komandytowa: 125.000 zł).
Archicom sp. z o.o. – Jagodno 5 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000510515	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285674	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Archicom Marina sp. z o.o. sp. k.	Wrocław	KRS: 0000514734	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Marina 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000306165	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 1 sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).
Archicom Marina 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 2 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000528526	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000539926	99,8% bezpośrednio; 0,2% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 500.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 499.000 zł).
TN Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285846	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.(100%).
TN Stabłowice sp. z o.o.– sp. k.	Wrocław	KRS: 0000286853	99,66% bezpośrednio; 0,34% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.949.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.939.000 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – S.K.A. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000310225	62,44% bezpośrednio; 37,56% pośrednio	Kapitał zakładowy: 3.593.200 zł. Akcjonariusze: Spółka (62,44%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (37,56%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000471672	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Byczyńska sp. z o.o. sp. k.	Wrocław	KRS: 0000514162	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 11.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 10.000 zł).

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Archicom S.A. – S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000307638	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	27% bezpośrednio; 73% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (27%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000310752	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o. sp. k. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000520209	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Archicom Residential Sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000311963	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612467	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k.	Wrocław	KRS: 0000582089	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 50.000 zł).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Kamińskiego sp. k.	Wrocław	KRS: 0000533348	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,1% bezpośrednio; 99,9% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k. (dawniej: Archicom Studio sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000609346	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 100.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 99.000 zł).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (dawniej: „Archicom Realizacja Inwestycji” sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000608733	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Projekt 16 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000288572	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. (35,52%), Projekt 16 sp. z o.o. (0,10%).
Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612994	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Projekt 16 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (dawniej: „Archicom Realizacja Inwestycji” sp. z o.o.) (38,62%).
Archicom sp. z o.o. RW sp. k.	Wrocław	KRS: 0000572381	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).

W pierwszym półroczu 2016 roku brak transakcji połączeń przejęcia bądź sprzedaży istotnych jednostek grupy kapitałowej.

Archicom S.A. sprzedała 100% posiadanych przez siebie udziałów w następujących spółkach, ale ze względu na wielkość transakcji nie miało to istotnego wpływu na Grupę:

- Camera Nera Sp. z o.o. – sprzedaż 6.700 udziałów z 6.700 posiadanych udziałów
- Archicom Invest Sp. z o.o. – sprzedaż 3.520 udziałów z 3.520 posiadanych udziałów

Sprzedaż w/w spółek wynikała ze strategii skupienia się na podstawowym biznesie Grupy tj. działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym oraz budowie i komercjalizacji budynków biurowych. Jest kontynuacją budowania przejrzystej Grupy skupiającej się na prowadzeniu działalności deweloperskiej i komercyjnej.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Działalność reklamowa i filmowa realizowana przez Camera Nera Sp. z o.o. oraz nadzory inwestorskie wykonywane przez Archicom Invest Sp. z o.o. wychodziły poza podstawowy biznes Grupy Archicom.

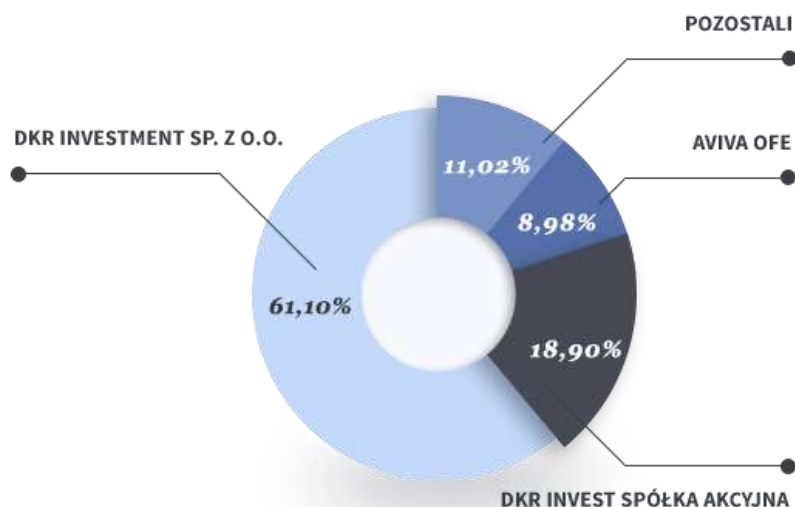
4. Struktura kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 30.06.2016 roku wynosi 232.781.310,00 zł (dwieście trzydzieści dwa miliony siedemset osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dziesięć złotych) i dzieli się na 23.278.131 (dwadzieścia trzy miliony dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji o wartości nominalnej 10,00 zł (dziesięć złotych) każda, w tym:

- 1) 130.200 (słownie: sto trzydzieści tysięcy dwieście) zwykłych akcji na okaziciela serii A, o numerach od A-00000001 do A-00130.200;
- 2) 6.207.502 (sześć milionów dwieście siedem tysięcy pięćset dwie) uprzywilejowane akcje imienne serii B1 o numerach B1-00.131.201 do B1-06.338.702;
- 3) 10.801.821 (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) zwykłych akcji na okaziciela serii B2, o numerach od B2-06.338.703 do B2-17.140.523;
- 4) 1.481.982 (jeden milion czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa) zwykłych akcji na okaziciela serii C, o numerach od C-17.140.524 do C-18.622.505;
- 5) 1.000 (jeden tysiąc) zwykłych akcji na okaziciela serii D, o numerach od D-18.622.506 do D-18.623.505;
- 6) 4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) zwykłych akcji na okaziciela serii E, o numerach od E-18.623.506 do E-23.279.131.

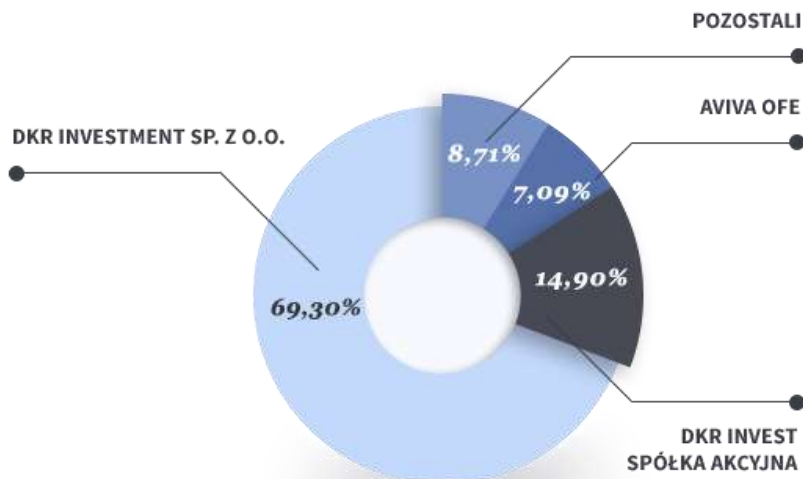
5. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki

Wykres przedstawiający udział akcjonariuszy w kapitale



Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wykres przedstawiający udział akcjonariuszy w prawach głosu



Od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego stan posiadania znaczących akcjonariuszy nie uległ zmianie.

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

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

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

Zgodnie z otrzymanymi raportami, na dzień publikacji sprawozdania:

Zarząd Spółki:

- Paweł Ruszczak – Członek Zarządu – posiada 6.415 akcji serii E, nabytych po cenie 15,50 zł za każdą akcję

Rada Nadzorcza Spółki:

- Konrad Płochocki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej – posiada 2.500 serii E, nabytych po cenie 15,50 zł za każdą akcję

Wszystkie ww. transakcje odbyły się w trybie prowadzonej przez Spółkę Oferty Publicznej.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Archicom S.A. ani jego spółki zależne nie są stroną postępowania, których wartość jednostkowa lub łączna przekracza 10% kapitałów własnych Archicom S.A.

9. Transakcje zawarte z podmiotami powiązаныmi w przypadku, gdy nie były zawarte na warunkach rynkowych

Archicom S.A. ani jej spółki zależne nie zawierały w okresie sprawozdawczym transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

10. Informacje o udzielonych przez spółkę lub jednostkę zależną poręczeniach kredytów lub pożyczki i udzielonych gwarancjach o równowartości co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki

Brak poręczeń i gwarancji przekraczających 10% kapitałów własnych. Informację o łącznej wartości udzielonych poręczeń przedstawiono w Skonsolidowany Sprawozdaniu Finansowych Grupy Archicom SA za okres 01.01.2016 – 30.06.2016.

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

Informacje dotyczące sprzedaży lokali

W I półroczu 2016 r. Grupa sprzedała łącznie 438 lokali w porównaniu z 280 lokalami w tym samym okresie ubiegłego roku, co oznacza wzrost o 56% w stosunku do porównywalnego okresu roku ubiegłego. Wynik ten obejmuje:

Inwestycja	Liczba sprzedanych mieszkań na dzień 30 czerwca 2016
Olimpia Port	121
Cztery Pory Roku	78
Słoneczne Stabłowice	61
Ogrody Hallera	42
Siena	40
River Point	31
Księżno	16
Spirala Czasu	15
Na Krzyckiej	13
Na Ustroniu	11
Róży Wiatrów	7
Selenza	2
Młodnik	1
Łącznie liczba mieszkań	438

Inwestycja	Liczba sprzedanych mieszkań na dzień 26 sierpnia 2016
Olimpia Port	166
Cztery Pory Roku	109
Słoneczne Stabłowice	78
Ogrody Hallera	63
Siena	52
River Point	43
Księżno	22
Spirala Czasu	22
Na Krzyckiej	22
Na Ustroniu	27
Róży Wiatrów	9
Selenza	2
Młodnik	5
Łącznie liczba mieszkań	620

Ponadto Spółka zależna Archicom S.A. wprowadził do sprzedaży nowy budynek biurowo-usługowy przy Alei Hallera – Clubhouse, o powierzchni usługowej i biurowej ok. 1.500 m². Dzięki uruchomieniu nowych inwestycji,

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

przy szybko rosnącej sprzedaży, oferta Grupy Archicom poszerzyła się na koniec półrocza do 1.305 lokali, a oferta na dzień zatwierdzenia sprawozdania wynosiła 1230 lokali.

W I półroczu 2016 roku liczba podpisanych aktów notarialnych wyniosła 117 sztuk. Były to głównie lokale zlokalizowane w zakończonym w tym roku etapie inwestycji Ogrody Hallera, a także w inwestycjach zakończonych w ubiegłych latach. W II półroczu nastąpi zakończenie budowy większości mieszkań stąd przekazania klientom skumulują się w IV kw. 2016 r.

Projekty mieszkaniowe w realizacji (na datę zatwierdzenia sprawozdania finansowego tj. na 26.08.2016)

Inwestycja	Planowane zakończenie budowy	Planowany termin pierwszych aktów notarialnych	Ilość mieszkań w budowie (szt.)	Ilość mieszkań sprzedanych (szt.)*	% sprzedanych mieszkań
Ogrody Hallera B1, B2	zakończona	VI 2016	126	121	96%
Razem dla budów zakończonych w I kw.			126	121	96%
Olimpia Port S10 - S15	zakończona	VI 2016	241	241	100%
Słoneczne Stabłowice Z12,a Z12b	zakończona	XI 2016	87	80	92%
Cztery Pory Roku J1, J5, J6	zakończona	IX 2016	138	132	96%
Olimpia Port S16a, S17	zakończona	X 2016	153	150	98%
Razem dla budów zakończonych w II kw.			619	603	97%
Słoneczne Stabłowice Z11, Z13	zakończona	XII 2016	88	55	63%
Cztery Pory Roku J2, J3, J4	IX 2016	XII 2016	132	97	73%
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			220	152	69%
Na Krzyckiej	X 2016	I 2017	91	68	75%
Na Ustroniu B1, B2	X 2016	IV 2017	60	36	60%
Olimpia Port S16b, S18 - S20	X/XI 2016	XII 2016/II 2017	116	71	61%
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			267	175	66%
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2016 r.			1 232	1 051	85%
Ogrody Hallera B3, B4, C4, C5	II 2017	VII 2017	62	41	66%
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.			62	41	66%
Olimpia Port M8a, M9, M10	V 2017	IX 2017	103	52	50%
Spirala Czasu	V 2017	VIII 2017	67	37	55%
Olimpia Port M8b	V 2017	IX 2017	48	7	15%
Olimpia Port M11	V 2017	IX 2017	32	12	38%
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			250	108	43%
Ogrody Hallera C6	VII 2017	X 2017	16	9	56%
Róży Wiatrów	VIII 2017	XI 2017	150	16	11%
Olimpia Port M7	VIII 2017	XI 2017	48	7	15%

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Siena	VIII 2017	IX 2017	124	52	42%
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			338	84	25%
Olimpia Port M5b	XI 2017	IV 2018	64	7	11%
Księżno (P1, P2, P3, P4)	XI 2017	III 2018	152	21	14%
Olimpia Port M5a	XII 2017	III 2018	39	6	15%
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			255	34	13%
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2017 r.			905	267	30%
Jagodno J8, J9, J10**	II 2018	VII 2018	134	29	22%
Słoneczne Stabłowice Z14, Z15, Z16**	II 2018	V 2018	76	6	8%
Olimpia Port MC**	II 2018	VI 2018	8	6	75%
River Point KM1, KM2 **	III 2018	VIII 2018	144	43	30%
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.			362	84	23%
Młodnik**	IV 2018	XI 2018	138	5	4%
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			138	5	4%
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2018 r.			500	89	18%

* stan na 26.08.2016

** na dzień 26.08.2016 czerwca inwestycje zostały wprowadzone do sprzedaży, ale ich budowa jeszcze się nie rozpoczęła

Emisja obligacji

17 czerwca 2016 r. Spółka zawarła umowę z mBank SA dotyczącą programu emisji obligacji, który przewiduje emisję obligacji przez Spółkę w wielu seriach na zasadach określonych w Umowie do kwoty 100.000.000 PLN stanowiącą maksymalną dopuszczalną łączną wartość wyemitowanych i niewykupionych obligacji.

Na przełomie czerwca i lipca Spółka uplasowała w prywatnej emisji zmiennoprocentowe obligacje warte 55 mln zł pozyskując dodatkowe finansowanie dla swoich planów rozwojowych we Wrocławiu i w Krakowie.

Ze środków pozyskanych z emisji obligacji Spółka sfinansuje przede wszystkim planowane inwestycje komercyjne oraz trwające projekty mieszkaniowe we Wrocławiu. Część środków będzie przeznaczonych na akwizycje gruntów, zarówno we Wrocławiu jak i w Krakowie, które zagwarantują Spółce długoterminowy wzrost. Obecny bank gruntów pozwala na realizację 3.162 mieszkań (gruntu zakupione i zabezpieczone).

19 sierpnia 2016 roku Zarząd Krajowego Depozytu zarejestrował w depozycie papierów wartościowych 55.000 obligacji na okaziciela serii M1/2016 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i terminem wykupu w dniu 1 lipca 2019r.

Zakup gruntów

- W marcu 2016 roku Grupa Archicom zawarła umowę przedwstępną na zakup nieruchomości gruntowej w północnej części Wrocławia, przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nieruchomość pozwala na budowę ok. 550 mieszkań. Umowa

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

przenosząca własność części nieruchomości (dla ok. 370 mieszkań) została zawarta w lipcu 2016 r. Zawarcie umowy przenoszącej własność pozostałej części nieruchomości planowane jest na grudzień 2016 r.

- W maju 2016 r. Grupa Archicom sfinalizowała zakup gruntu w centrum Wrocławia u zbiegu ulic Traugutta i Pułaskiego za 33 mln zł umożliwiający budowę budynków biurowych o powierzchni 24.000 m kw.
- W kwietniu 2016 r. Grupa zakupiła nieruchomość gruntową w prestiżowej dzielnicy Krakowa Podgórze za cenę 3,75 mln zł przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Grunt pozwala na realizację ok. 50 mieszkań

Grupa systematycznie zwiększa bank gruntów, aby zabezpieczyć działki pod budowę kolejnych inwestycji. Rosnąca skala działalności przejawiająca się w większej liczbie sprzedawanych mieszkań oraz większej liczbie rozpoczynanych inwestycji sprawia, że bank gruntów musi być systematycznie uzupełniany. Na koniec 2015 r. Grupa dysponowała działkami pozwalającymi na realizację 2.785 mieszkań. Na dzień publikacji Raportu bank gruntów zwiększył się do 3.162 lokali.

Spółka konsekwentnie realizuje cele emisyjne i te związane z pozyskanymi obligacjami.

Dywidenda

21 czerwca Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy z zysku netto za rok 2015 w łącznej wysokości 12.104.628,12 zł (dwanaście milionów sto cztery tysiące sześćset dwadzieścia osiem złotych 12/100) na wszystkie akcje Spółki w liczbie 23.278.131 (dwadzieścia trzy miliony dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji, tj. 0,52 zł na 1 (jedną) akcję.

Dniem ustalenia prawa do dywidendy był 28 czerwca 2016 roku, a dniem wypłaty dywidendy 12 lipca 2016 roku. Jednocześnie Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok 2016 w łącznej wysokości 9.311.252,40 zł (dziewięć milionów trzysta jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwa złote 40/100) na wszystkie akcje Spółki w liczbie 23.278.131 (dwadzieścia trzy miliony dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji, tj. 0,40 zł na 1 (jedną) akcję. Dniem ustalenia uprawnionych do zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy był 28 czerwca 2016 roku, a dniem wypłaty zaliczki 5 lipca 2016 roku.

Umowy kredytowe

W dniu 21 stycznia 2016 r. zawarto umowę kredytową pomiędzy Archicom Marina 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. Archicom Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Sp. K., Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RW Sp. K. a Bankiem Zachodnim WBK S.A. (Bank), na realizację trzech inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych we Wrocławiu, kwota 49.700.000 zł.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Zakup gruntów

- 15 lipca 2016 roku Spółka zależna Archicom S.A. zawarła umowę przenoszącą własność części nieruchomości gruntowej o powierzchni ok 1,8 ha, położonej przy ul. Michała Kamieńskiego we Wrocławiu za kwotę netto 11 850 000,00 PLN. Zakup nieruchomości sfinansowany zostanie m.in. z wpływów z emisji akcji serii E przeprowadzonej przez Archicom S.A. w marcu 2016 r.
- 19 lipca 2016 roku Spółka przedłużyła umowę najmu z wiodącym najemcą powierzchni biurowej w budynku West Forum 1A. Pierwotna umowa najmu dotyczyła powierzchni ok. 10.200 m² i 280 miejsc parkingowych w budynku West Forum 1A na okres do 24 września 2018 roku. Podstawowe warunki Aneksu:
 - Przedłużenie okresu najmu na powierzchnię 3.625 m² oraz na 65 miejsc parkingowych – o 4 lata tj. do 24.09.2022 r. oraz readaptacja tej powierzchni do aktualnych potrzeb najemcy.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Skrócenie okresu najmu na powierzchnię 5.035 m2 oraz 155 miejsc parkingowych o 22 miesiące, tj. do 1 grudnia 2016 r.
- Okres najmu dla pozostałej powierzchni i miejsc parkingowych pozostaje bez zmian.

Wejście w życie aneksu przedłuża dotychczasową współpracę z najemcą oraz zmniejsza ryzyka związane z rewynajmem, które mogło się zmaterializować w przypadku jednorazowego zwolnienia całej powierzchni budynku West Forum 1A wraz z upływem pierwotnej umowy najmu.

- 20 lipca 2016 roku Spółka zależna Archicom S.A. zawarła umowę na zakup nieruchomości gruntowej w Krakowie za cenę 1.980.000 zł przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nieruchomość gruntowa zlokalizowana jest w dzielnicy Krakowa Podgórze w sąsiedztwie nieruchomości gruntowej zakupionej przez Spółkę w kwietniu. Łącznie obie działki pozwolą na realizację około 80 mieszkań.
- 11 sierpnia 2016 roku spółka zależna Archicom S.A. zawarła umowę przedwstępną na zakup nieruchomości gruntowej w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu, przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Cena nieruchomości wynosi 18,98 mln zł. Nieruchomość pozwala na budowę ok. 550 mieszkań. Zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości planowane jest do 28 lutego 2017 r.

Wszystkie pozostałe informacje istotne dla oceny sytuacji Spółki i jej Grupy Kapitałowej zostały opisane w pozostałych częściach niniejszego raportu okresowego.

Dywidenda

Archicom SA wypłacił akcjonariuszom dywidendę za rok 2015 w kwocie 12 104 628,12 PLN oraz zaliczkę na dywidendę z wyniku za rok 2016 w kwocie 9 311 252,40 PLN co w przeliczeniu na jedną akcję wynosi 0,40 PLN (40/100). Wypłata nastąpiła w lipcu br.

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

Strategia rozwoju Grupy Archicom zakłada:

- Umocnienie pozycji lidera na wrocławskim rynku nieruchomości
- Kontynuacja wypracowanej koncepcji budowy wieloetapowych mieszkaniowych osiedli społecznych.
- Rozpoczęcie i rozwijanie działalności w segmencie deweloperskim w Krakowie.
- Kontynuacja działalności na rynku nieruchomości komercyjnych (powierzchnia biurowa).

Wśród czynników makroekonomicznych, które są istotne z punktu widzenia Grupy należy wymienić:

- stopa referencyjna NBP,
- wskaźnik inflacji,
- wzrost siły nabywczej gospodarstw domowych,
- stopa bezrobocia oraz liczba osób zatrudnionych w gospodarce,
- poziom i dynamika PKB, stanowiące z jednej strony miarę wielkości gospodarki oraz, z drugiej strony, odzwierciedlające poziom aktywności gospodarczej i kształtowanie się koniunktury,
- wartość depozytów gospodarstw domowych,
- poziom produkcji budowlano-montażowej oraz produkcji sprzedanej przemysłu,
- wielkość rynku (liczba i dynamika przyrostu miejsc pracy w głównych miastach regionalnych).
- dostępność kredytów mieszkaniowych
- skłonność inwestorów zagranicznych do inwestowania w Polsce
- długoterminowa ocena ratingowa Polski

Wrocławski rynek nieruchomości mieszkaniowych dalej będzie się konsolidował, dzięki czemu zyskają przede wszystkim deweloperzy o największym udziale w rynku.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Analitycy Emmersona przewidują utrzymanie dotychczasowych trendów zainteresowań. Wrocławianie, których dotychczas nie stać było na zakup mieszkania, zasileni gotówką z programów 500+ i wsparciem z MDM będą intensywnie szukać nieruchomości z segmentu popularnego. Rośnie też zainteresowanie klientów mieszkaniem z segmentu premium i rynkiem apartamentowym. Trendy te są wspierane przez sytuację makroekonomiczną - dostępność kredytów, niskie stopy procentowe i spadające bezrobocie.

Od 2012 r. można zaobserwować systematyczny spadek wskaźnika bezrobocia we Wrocławiu, który jest średnio 2 razy niższy niż średnia krajowa, dodatkowo we Wrocławiu prognozowane jest utrzymanie tendencji spadkowej stopy bezrobocia.

Stabilny poziom cen mieszkań również pozytywnie wpływa na sprzedaż.

W sektorze mieszkaniowym Grupa będzie kontynuować działalność rozwijając swoje kluczowe kompetencje oraz sprawdzoną ideę budowy wieloetapowych osiedli społecznych. Grupa Archicom zamierza w dalszym ciągu koncentrować się na dywersyfikacji geograficznej (w ramach lokalnego rynku – w różnych dzielnicach Wrocławia) i segmentowej. W przypadku tej ostatniej firma planuje realizować ok. 80 % swojej oferty w segmencie mieszkaniowym, zaś ok. 20 % w segmencie apartamentowym.

Celem Zarząd jest wzrost poziomu sprzedaży do ponad 800 mieszkań w 2016 roku i ponad 1.000 mieszkańców 2017 r. W 2015 r. Grupa sprzedała 611 mieszkań. Do daty zatwierdzenia sprawozdania - 26 sierpnia 2016 r. – Grupa sprzedała 620 lokali i tym samym realizuje 78% celu na cały 2016 rok. W związku z bardzo dobrymi wynikami i sprzyjającej sytuacji rynkowej Zarząd oczekuje, że tegoroczny cel sprzedażowy zostanie przekroczony o około 100 mieszkań. Co oznacza, że w całym 2016 r. nabywców znajdzie około 900 lokali.

W najbliższych latach Grupa realizować będzie projekty mieszkaniowe na gruntach będących jej własnością oraz na gruntach zabezpieczonych. Dodatkowo Grupa poszukuje, a także negocjuje zakup kilku gruntów w innych wrocławskich i krakowskich lokalizacjach. Grupa zamierza systematycznie uzupełniać bank gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach i rozpoczynać na nich kolejne inwestycje w najbliższych latach

Chociaż Grupa w krótkiej perspektywie czasu zamierza koncentrować swoją działalność na lokalnym rynku, to zamierza rozpocząć działalność na krakowskim rynku mieszkaniowym. Grupa planuje wejście na ten rynek w oparciu o strategię rozwoju, która sprawdziła się we Wrocławiu - tj. realizację projektów w najważniejszych segmentach rynku, zarówno pod względem standardu jak i lokalizacji (segment mieszkaniowy w lokalizacjach najchętniej wybieranych przez nabywców), oferowanie sprawdzonych rozkładów mieszkań i sprawdzonych rozwiązań architektonicznych, dostosowanych do lokalnych preferencji. Akwizycje oraz proces deweloperski Archicom S.A. realizuje wykorzystując doświadczenie własnej kadry menedżerskiej oraz zewnętrznych ekspertów.

Na dzień publikacji raportu Spółka zabezpieczyła bank gruntów, który pozwala łącznie na wybudowanie ponad 3.162 mieszkań, co stanowi około 2,5-krotność obecnej oferty sprzedażowej Spółki.

W pierwszym półroczu 2016 Spółka zakupiła grunt w Krakowie pozwalający na wybudowanie ok 50 mieszkań i zabezpieczyła grunt na wybudowanie ok 550 mieszkań we Wrocławiu przy ul. Kamieńskiego. Po zamknięciu okresu sprawozdawczego Spółka zakupiła jeszcze grunt w Krakowie pozwalający na realizację ok 30 mieszkań oraz zabezpieczyła grunt we Wrocławiu w dzielnicy Krzyki pod zabudowę wielorodzinną na ok. 550 w. W lipcu Spółka zawarła umowę sprzedaży na część gruntu zabezpieczonego we Wrocławiu. Zawarcie umowy przenoszącej własność pozostałej części nieruchomości planowane jest na grudzień 2016 r.

Do daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego tj 28 sierpnia 2016 r. Grupa wprowadziła do oferty 835 lokali w inwestycjach: River Point, Młodnik, Księżno, Olimpia Port, Cztery Pory Roku i Słoneczne Stabłowice. Ponadto do sprzedaży trafił nowy budynek biurowo-usługowy przy Alei Hallera – Clubhouse.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Inwestycja	Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży
Cztery Pory Roku	134
Olimpia Port	191
Młodnik	138
River Point	144
Księżno	152
Stabłowice	76
Suma	835

Dzięki uruchomieniu nowych inwestycji, przy szybko rosnącej sprzedaży, oferta Archicom poszerzyła się na 26.08.2016 do 1.230 lokali.

Mocnym argumentem sprzedażowym w I półroczu, który będzie kontynuowany w kolejnych miesiącach było zapewnienie klientom możliwości skorzystania z dopłaty rządowej w ramach programu MdM do 90 tys. zł. Na koniec I półrocza 2016 r. w ofercie Grupy było ponad 500 mieszkań kwalifikujących się do programu.

Grupa Archicom podążając za wymaganiami klientów konsekwentnie rozwija usługę wykańczania mieszkań pod klucz, współpracując w tym zakresie z firmą Red Net posiadającą duże doświadczenie we wszystkich segmentach rynku.

Strategia Grupy Archicom w **sektorze komercyjnym (biurowym)** zakłada pełny developing projektu, tj. jego budowę, komercjalizację (wynajem powierzchni) oraz zbycie projektu funduszowi inwestycyjnemu lub zatrzymanie go w swoim portfolio. Grupa będzie kontynuowała swoją działalność koncentrując się na pozyskaniu najemców krajowych i zagranicznych za pośrednictwem swoich kanałów sprzedażowych oraz poprzez współpracę z międzynarodowymi i lokalnymi agentami nieruchomości. Grupa Archicom dysponuje odpowiednią kadrą z wieloletnim doświadczeniem w obsłudze najemców, projektowaniu i realizacji powierzchni biurowych oraz sprzedaży produktów inwestycyjnych funduszom inwestycyjnemu. Grupa planuje rozpoczęcie budowy kolejnego budynku biurowego w 2017 roku. Będzie to budynek o łącznej powierzchni najmu ok. 24.000 m²., zlokalizowany w centrum Wrocławia.

W lipcu b.r. Spółka przedłużyła umowę najmu z wiodącym najemcą powierzchni biurowej w budynku West Forum 1A. Pierwotna umowa najmu dotyczyła powierzchni ok. 10.200 m² i 280 miejsc parkingowych w budynku West Forum 1A na okres do 24 września 2018 roku. Podstawowe warunki Aneksu:

- Przedłużenie okresu najmu na powierzchnię 3.625 m² oraz na 65 miejsc parkingowych – o 4 lata tj. do 24.09.2022 r. oraz readaptacja tej powierzchni do aktualnych potrzeb najemcy.
- Skrócenie okresu najmu na powierzchnię 5.035 m² oraz 155 miejsc parkingowych o 22 miesiące, tj. do 1 grudnia 2016 r.
- Okres najmu dla pozostałej powierzchni i miejsc parkingowych pozostaje bez zmian.

Wejście w życie aneksu przedłużyła dotychczasową współpracę z najemcą oraz zmniejszyła ryzyka związane z rewynajmem, które mogło się zmaterializować w przypadku jednorazowego zwolnienia całej powierzchni budynku West Forum 1A wraz z upływem pierwotnej umowy najmu.

13. Opis działalności prowadzonej przez Grupę w I półroczu 2016 roku

Projekty mieszkaniowe. Z wieloletnich doświadczeń Grupy łączącej kompetencje dewelopera i architekta wynika, że najlepszą drogą do zaspokojenia oczekiwań klientów jest realizacja kompleksowych osiedli, odpowiadających nie tylko podstawowym potrzebom mieszkaniowym, ale także spełniających oczekiwania o zamieszkiwaniu w miejscach pięknych i atrakcyjnych. Stąd główna działalność Grupy polega na planowaniu, projektowaniu i realizacji całych osiedli mieszkaniowych, z położeniem szczególnego nacisku na staranny dobór lokalizacji i przemyślane

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

rozplanowanie przestrzenne. Część oferty mieszkaniowej składa się z pojedynczych budynków lub zespołów kilku mniejszych budynków. Kompleksy mieszkaniowe realizowane są głównie w ramach niskiej zabudowy otoczonej odpowiednio zaaranżowaną zielenią. Podstawowym założeniem realizacji projektów mieszkaniowych Grupy jest idea osiedla społecznego – funkcjonalnej i samowystarczalnej jednostki, zaspokajającej nie tylko wymagania i oczekiwania klientów w zakresie samego mieszkania, ale także zapewniające funkcje rekreacji i integracji. Realizowane jest to poprzez staranne planowanie przestrzenne oraz wkomponowanie odpowiednio dobranych usług oraz przestrzeni wspólnych przeznaczonych do użytku mieszkańców, takich jak kluby, pomieszczenia fitness, boiska, alejki spacerowe, place zabaw i miejsca spotkań. Monitoring i całodobowa ochrona osiedli mieszkaniowych daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa. Ciekawa architektura, starannie dobrane detale i zagospodarowanie terenu oraz mecenat sztuki polegający m.in. na realizacji rzeźb miejskich, zaspokajają potrzeby estetyczne mieszkańców i stanowią o atrakcyjności osiedli.

Oferowane klientom mieszkania charakteryzują się atrakcyjną lokalizacją, funkcjonalnością, dobrą jakością, i starannym zagospodarowaniem terenu. Obecne i planowane w najbliższym czasie przedsięwzięcia mają zróżnicowaną lokalizację na terenie Wrocławia, dzięki czemu obsługują różne segmenty geograficzne w ramach miasta. Grupa dywersyfikuje także projekty ze względu na standard i cenę, adresując swoją ofertę do osób poszukujących komfortowych mieszkań jak również apartamentów. Warto przy tej okazji zauważyć, iż pomimo klasyfikowania znakomitej większości swej oferty w segmencie mieszkaniowym, Emitent wykorzystując swe przewagi konkurencyjne, uzyskuje wysokie pozycjonowanie odbioru swej oferty na tle rynku.

Grupa Archicom realizuje projekty deweloperskie we Wrocławiu i przygotowuje się do wejścia na rynek krakowski.

Zgodnie z oczekiwaniami i harmonogramem, w I półroczu 2016 roku Archicom podpisał 117 aktów notarialnych. Były to głównie lokale w zakończonych w tym roku etapów Ogrodów Hallera, a także w inwestycjach zakończonych w ubiegłych latach.

Projekty biurowe. Aktywność Grupy Archicom na rynku komercyjnym (biurowym) koncentruje się na Wrocławiu.

O lokalizacji decyduje dostępność publicznych środków transportu, otoczenie i koncentracja biznesu w danym rejonie miasta, odległość i dojazd do centrum, lotniska oraz kluczowych węzłów drogowych. Na przyszłe inwestycje wybierane są tereny umożliwiające realizację dobrze wyeksponowanych budynków dopasowanych skalą do aktualnego zapotrzebowania funduszy inwestycyjnych, zlokalizowanych pojedynczo lub w ramach kompleksów biurowych. W portfolio inwestycji zrealizowanych przez Grupę znajdują się inwestycje położone w zachodniej części miasta (w tzw. Zachodnim Obszarze Biznesu) oraz w centrum Wrocławia. Spółka realizuje swoje obiekty według najnowszych standardów klasy biurowej A, z uwzględnieniem wymogów proekologicznych, potwierdzonych certyfikacją LEED.

W maju b.r. Grupa Archicom zawarła transakcję zakupu gruntu pod nieruchomość komercyjną zlokalizowaną przy zbiegu ulic Traugutta i Puławskiego we Wrocławiu. Działka o wartości 33,1 mln zł umożliwia wybudowanie ok. 24.000 m. kw. powierzchni biurowej. Rozpoczęcie budowy zaplanowane jest na pierwsze półrocze 2017 r.

W ramach swojej strategii na rynku komercyjnym Spółka planuje co trzy-cztery lata budować, wynajmować oraz sprzedawać budynki biurowe we Wrocławiu. Ostatnia taka transakcja miała miejsce w pierwszym kwartale 2015 r., kiedy Grupa Archicom sprzedała biurowiec West House 1B za 99 mln zł.

14. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe

W omawianym okresie brak czynników i zdarzeń, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

15. Współpraca z odbiorcami i dostawcami

Odbiorcy usług

Główną grupę klientów Grupy Archicom stanowią osoby fizyczne, czyli klienci indywidualni. Sprzedaż odbywa się głównie poprzez własne biura sprzedaży. Oferta Grupy kierowana jest do wszystkich segmentów rynku (od mieszkań w standardzie popularnym - w tym objętych rządowym programem MDM, poprzez lokale w standardzie

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

premium, skończywszy na apartamentach i penthouse'ach). Dzięki tak zdywersyfikowanej ofercie Grupa nie jest uzależniona od określonej grupy odbiorców.

Grupa obecnie prowadzi sprzedaż mieszkań w inwestycjach zlokalizowanych we Wrocławiu, a wysoki poziom sprzedaży potwierdza doskonałą znajomość tego rynku i preferencji mieszkaniowych klientów.

Dostawcy usług i materiałów

W strukturach Grupy Archicom funkcjonuje spółka pełniąca funkcje Generalnego Wykonawcy realizowanych projektów deweloperskich, należąca w 100% do Grupy.

Generalny Wykonawca należący do Grupy zarządza procesem inwestycyjnym zlecając większość prac budowlanych do podmiotów zewnętrznych. Koordynuje on także zamówienia materiałów budowlanych oraz negocjacje cenowe. Prowadzona przez Grupę polityka zakłada wybór dostawców i materiałów w oparciu o konkursy przetargowe. Za główne kryteria wyboru przyjmuje się jakość, cenę, terminy oraz warunki dostaw.

Grupa dywersyfikuje potencjalne ryzyko podzlecenia usług budowlanych. W I półroczu 2016 roku istotnymi dostawcami usług budowlanych dla Grupy było dziesięć firm budowlanych z Dolnego i Górnego Śląska, Małopolski, Wielkopolski i Polski centralnej realizujących kontrakty na terenie Dolnego Śląska.

16. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółki

Grupa Archicom wykazuje przychody z działalności deweloperskiej oraz poniesione w związku z realizacją projektów koszty w momencie przekazania obiektu nabywcy (po podpisaniu aktu notarialnego). Taki sposób ujmowania przychodów i kosztów oznacza, że:

- wpływy ze sprzedaży mieszkań ujmowane są w przychodach dopiero po ostatecznym przekazaniu lokalu nabywcy,
- zaliczki systematycznie wpłacane przez nabywców lokali wykazywane są w zobowiązaniach krótkoterminowych (pasywa) oraz częściowo w środkach pieniężnych i produkcji w toku (aktywa),
- wydatki poniesione na zakup nieruchomości oraz koszty ponoszone w związku z realizacją inwestycji (poza kosztami sprzedaży i marketingu, podatkami od nieruchomości, opłatami za wieczyste użytkowanie) do momentu przekazania lokalu są ewidencjonowane w bilansie w aktywach obrotowych w pozycji zapasy (produkcja w toku).

Po zakończeniu realizacji inwestycji i podpisaniu umów sprzedaży w formie aktu notarialnego, ewidencjonowane wydatki poniesione na zakup gruntów oraz bezpośrednie koszty realizacji projektu przenoszone są z aktywów obrotowych do rachunku zysków i strat (koszty działalności operacyjnej). Natomiast wpływy z tytułu zaliczek sukcesywnie wpłacanych przez klientów wykazywane są w przychodach ze sprzedaży.

Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Dane w tys. zł.	H1 2016	H1 2015
Przychody ze sprzedaży	57 010	51 022
Przychody ze sprzedaży produktów	50 254	43 873
Przychody ze sprzedaży usług	6 722	5 447
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	33	1 701
Koszt własny sprzedaży	38 686	29 887

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Koszt sprzedanych produktów	33 877	26 689
Koszt sprzedanych usług	4 790	1 456
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	20	1 742
Zysk brutto ze sprzedaży	18 324	21 135
Zysk (strata) na sprzedaży	7 687	12 109
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 649	23 019
Zysk (strata) brutto	6 803	23 999
Zysk (strata) netto	15 862	24 938
w tym: przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	15 869	7 764
w tym: przypadający podmiotom niekontrolującym	-7	17 174

Przychody

W pierwszej połowie 2016 Grupa Archicom sprzedała (aktami notarialnymi) i przekazała 117 mieszkań, natomiast w tym samym okresie 2015 roku 188 sztuk. Cel Zarządu na 2016 rok to zawarcie 750-800 aktów notarialnych, czyli istotny wzrost w stosunku do 2015 roku (490 aktów). Ze względu na harmonogramy realizacyjne budowanych inwestycji, większość aktów jest planowanych na IV kwartał br.

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży usług, produktów oraz towarów i materiałów osiągnęły w okresie 6 miesięcy 2016 roku 57 mln zł, co oznacza wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim o 11,7 % (6 mln zł).

Grupa wyodrębnia dwa podstawowe segmenty działalności:

- **deweloperski** – obejmujący budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych oraz towarzyszących im lokali usługowych,
- **komercyjny** – obejmujący budowę, wynajem i sprzedaż skomercjalizowanych budynków biurowych.

Pozostałe przychody ze sprzedaży to działalność marginalna, incydentalna, która nie została przypisana do ww. segmentów.

Przychody ze sprzedaży produktów obejmują sprzedaż lokali oraz towarzyszących im lokali usługowych. Sprzedaż usług stanowi głównie działalność komercyjna (wynajem powierzchni biurowych w budynkach biurowych), natomiast sprzedaż towarów i materiałów stanowi sprzedaż gruntów (sprzedawanych głównie jako efekt uboczny prowadzonych projektów deweloperskich – głównie na potrzeby dróg dojazdowych, stacji trafo itp.).

Przychody ze sprzedaży	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	H1 2016	H1 2015	H1 2016	H1 2015
Przychody ze sprzedaży, w tym:	57 010	51 022	100,00%	100,00%
działalność deweloperska	51 464	45 565	90,27%	89,30%
działalność komercyjna	5 285	4 685	9,27%	9,19%
pozostałe przychody ze sprzedaży	260	772	0,46%	1,51%

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Kluczową pozycję w skonsolidowanych przychodach stanowi działalność deweloperska - udział ok 90% przychodów. Segment ten przyczynił się też do wzrostu całkowitej skonsolidowanej sprzedaży, mimo mniejszej liczby aktów notarialnych zawartych w pierwszej połowie 2016 roku w stosunku do porównywalnego okresu 2015. Był to wynik przekazywania w bieżącym roku głównie mieszkań w segmencie apartamentowym – wyższa średnia cena i średni metraż. Wzrost przychodów z działalności komercyjnej był efektem rozliczeń z nabywcą budynku West Forum IB – m.in z tytułu przygotowania powierzchni dla nowych najemców tego budynku.

Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej w układzie kalkulacyjnym	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	H1 2016	H1 2015	H1 2016	H1 2015
Koszt sprzedanych produktów	33 877	26 689	68,69%	68,59%
Koszt sprzedanych usług	4 790	1 456	9,71%	3,74%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	20	1 742	0,04%	4,48%
Koszty sprzedaży	3 184	2 453	6,46%	6,30%
Koszty ogólnego zarządu	7 453	6 573	15,11%	16,89%
Koszty działalności operacyjnej łącznie	49 323	38 913	100,00%	100,00%

Rok 2016 to okres istotnego wzrostu skali działalności Grupy Archicom. Liczba mieszkań sprzedanych (umowy deweloperskie i rezerwacyjne) w okresie pierwszych 6 miesięcy wyniosła 438 szt. (w tym samym okresie 2015 r: 280), co stanowiło wzrost o 56% w stosunku do porównywalnego okresu 2015 roku. Jednocześnie Grupa zwiększyła ofertę dostępnych mieszkań i planuje zakończyć w 2016 roku rekordową liczbę budowanych lokali – 1.232 szt. w stosunku do 337 lokali wybudowanych w 2015 roku.

Tym samym widać istotny wzrost skali działalności Grupy zarówno na etapie zakupu gruntów, projektowania, wprowadzenia lokali do oferty, jak i wolumenu budowanych i sprzedawanych mieszkań.

Znaczący wzrost skali działalności prowadzonej przez Grupę Archicom przełożył się na wyższe koszty działalności operacyjnej w tym koszty sprzedaży i ogólnego zarządu. Wzrost kosztów sprzedaży w stosunku do 6 miesięcy 2015 roku wyniósł 29,8%, natomiast kosztów ogólnych i zarządu 13,40%.

Wpływ na w/w koszty poza wzrostem skali działania miały także koszty związane z notowaniem na GPW.

Dane w tys. zł.	H1 2016	H1 2015
Zysk brutto ze sprzedaży	18 324	21 135
Zysk (strata) na sprzedaży	7 687	12 109
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 649	23 019
Zysk (strata) brutto	6 803	23 999

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zysk (strata) netto	15 862	24 938
---------------------	--------	--------

Duży wpływ na wyniki finansowe pierwszej połowy 2016 roku miała relatywnie mała liczba aktów notarialnych zawarta w tym okresie - 117 szt. w porównaniu z planami zarządu na cały rok, które wynoszą 750-800 lokali oraz wolumenem realizowanych budów (1.232 szt. planowane do zakończenia w 2016 roku) i sprzedażą (438 lokali sprzedanych w pierwszym półroczu, natomiast cel zarządu na cały 2016 rok to ponad 800 szt.). Tym samym koszty sprzedaży i ogólnego zarządu mocno obciążają wyniki pierwszego półrocza.

Istotny wpływ na zysk netto w stosunku do pozycji zysku brutto miało rozpoznanie w 2016 roku aktywa na podatek odroczony.

Porównując dane bieżące z pierwszym półroczem 2015 roku, należy zwrócić uwagę na wpływ sprzedaży budynku West Forum 1B na wynik pierwszego półrocza ubiegłego roku – pozostałe przychody operacyjne w wysokości 10,8 mln zł.

Analiza rentowności Grupy Archicom

Wskaźniki rentowności	Formuła	H1 2016	H1 2015
Rentowność brutto ze sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	32,1%	41,4%
Rentowność ze sprzedaży	Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	13,5%	23,7%
Rentowność EBIT	Wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży	13,4%	45,1%
Rentowność EBITDA	(Wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja)/przychody ze sprzedaży	14,1%	46,3%
Rentowność wyniku finansowego netto	Wynik finansowy netto/przychody ze sprzedaży	27,8%	48,9%

Wskaźniki rentowności	Formuła	H1 2016	H1 2015
Rentowność aktywów ROA	Wynik finansowy netto/aktywa na koniec okresu	2,2%	4,9%
Rentowność kapitałów własnych ROE	Wynik finansowy netto/kapitały własne ogółem średnia na początek i koniec okresu	4,9%	9,7%

Rentowność brutto ze sprzedaży zarówno w okresie pierwszych 6 miesięcy 2015 jak i 2016 roku utrzymywały się na ponadprzeciętnym poziomie – jest to wynik niewielkiej liczby aktów notarialnych zawartych w tym czasie. Tym samym pojedyncze inwestycje o wysokiej rentowności miały duży wpływ na poziom tego wskaźnika.

Rentowności na poziomie EBIT, EBITDA i wyniku finansowego netto są trudne do porównywania pomiędzy 2015 i 2016 rokiem bez uwzględnienia wpływu na wynik transakcji sprzedaży budynku West Forum 1B zrealizowanej w 1 połowie 2015. Pozostałe przychody operacyjne rozpoznane z tego tytułu w 2015 roku to 10,8 mln zł.

Duży wpływ na rentowność EBIT(13,4%) i EBITDA (14,1%) w 2016 roku ma mała liczba podpisanych aktów notarialnych tj. 117 szt. przy celu zarządu na cały rok w wysokości 750-800 lokali. Tym samym wynik pierwszego

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

półroczu jest mocno obciążony kosztami sprzedaży i ogólnego zarządu wynikającymi z dużo większej skali działania.

Wskaźnik ROE za pierwsze 6 miesięcy wyniósł 4,9%, co daje 9,8% zwrotu na kapitale w skali roku.

Aktywa Grupy Archicom

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	H1 2016	2015	H1 2016	2015
Aktywa trwałe	180 880	138 848	24,74%	25,63%
Wartości niematerialne i prawne	384	260	0,05%	0,05%
Rzeczowe aktywa trwałe	13 155	14 473	1,80%	2,67%
Nieruchomości inwestycyjne	135 729	102 921	18,57%	19,00%
Należności i pożyczki, inne aktywa finansowe	593	84	0,08%	0,02%
Pozostałe aktywa trwałe	31 020	21 110	4,24%	3,90%
Aktywa obrotowe	550 182	402 838	75,26%	74,37%
Zapasy	419 329	354 027	57,36%	65,36%
Należności	26 922	10 996	3,68%	2,03%
Pożyczki, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	9 646	516	1,32%	0,10%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	92 429	35 565	12,64%	6,57%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 856	1 735	0,25%	0,32%
RAZEM AKTYWA	731 062	541 686	100,00%	100,00%

Pierwszą połowę 2016 Grupa Archicom zamknęła skonsolidowaną sumą bilansową w wysokości 731,1 mln zł, co oznaczało wzrost o 35% w porównaniu z końcem 2015 rok.

Kluczową pozycję aktywów trwałych Grupy stanowiły nieruchomości inwestycyjne, w tym budynek West Forum 1A (oraz nieruchomości, na których realizowane będą kolejne etapy kompleksu West Forum), a także zakupiony w maju 2016 roku grunt przeznaczony pod realizację kolejnej inwestycji biurowej zlokalizowany w ścisłym centrum Wrocławia. Wzrost wartości Nieruchomości Inwestycyjnych w pierwszej połowie roku jest właśnie wynikiem zakupu tego gruntu. Grupa planuje realizację na w/w gruncie dwóch budynków biurowych o powierzchni ok 24.000 m² GLA. Rozpoczęcie budowy pierwszego etapu jest planowane na wiosnę 2017 roku.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła w okresie 6 miesięcy br. roku o 37% w stosunku do roku poprzedniego i wynosiła 550,2 mln zł. Na wzrost ten wpływ miało przede wszystkim zwiększenie wartości zapasów w 2016 roku o 65,3 mln zł w stosunku do 2015 roku. W pozycji tej Grupa Archicom ewidencjonuje:

- wartość aktualnie realizowanych inwestycji w trakcie realizacji, tj. tych, które jeszcze nie uzyskały pozwolenia na użytkowanie (produkcja w toku)
- „bank ziemi”, tj. grunty, na których realizowane będą przyszłe projekty deweloperskie, w tym wartość nakładów poniesionych przed rozpoczęciem budowy,
- wartość zrealizowanych mieszkań gotowych do sprzedaży lub wydania klientom.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wzrost wartości zapasów przełoży się na wyniki finansowe Grupy w kolejnych kwartałach.

Aktualny bank gruntów zapewnia Grupie możliwość stabilnej realizacji projektów mieszkaniowych w latach 2017-2019, zlokalizowanych w większości w kolejnych etapach inwestycji rozpoznawalnych na rynku i pozytywnie ocenianych przez nabywców.

Saldo środków pieniężnych wzrosło w pierwszej połowie do 92,4 mln zł, co jest efektem zwiększenia skali działania i wzrostu kwot wpłacanych przez nabywców mieszkań na rachunki powiernicze oraz pozyskania środków z emisji akcji, które są stopniowo inwestowanych w zakupy nowych gruntów oraz wkłady własne nowo uruchamianych inwestycji.

Zasoby kapitałowe Grupy Archicom

Pasywa	H1 2016	2015
Kapitał własny ogółem	352 350	290 368
Kapitał podstawowy	232 781	186 225
Akcje własne	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	122 415	100 315
Pozostałe kapitały	-125 941	-124 592
Zyski zatrzymane	123 094	128 352
Udziały niedające kontroli	-0	68
Zobowiązania	378 712	251 318
Zobowiązania długoterminowe	89 135	81 255
Zobowiązania krótkoterminowe	289 577	170 063
RAZEM PASYWA	731 062	541 686

Najważniejszym źródłem finansowania aktywów Grupy Archicom w 2016 roku były, obok zobowiązań krótkoterminowych, kapitały własne. Wzrost kapitałów własnych był głównie wynikiem emisji akcji (72,1 mln zł). Wysokość kapitałów: 352,4 mln zł uwzględnia uchwałę o wypłacie dywidendy za 2015 rok i zaliczki na dywidendę za 2016 podjęte w czerwcu br. (łącznie - 21,4 mln zł).

W porównaniu do roku poprzedniego istotnie wzrosły zobowiązania krótkoterminowe, co jest wynikiem: wzrostu wpłat klientów na poczet budowanych przez Grupę inwestycji (211,8 mln zł w porównaniu z 121,2 mln zł na koniec 2015 roku) oraz decyzji o wypłacie dywidend (21,4 mln zł) zapłaconych w lipcu br.

Wskaźniki zadłużenia Grupy Archicom

Wskaźniki zadłużenia:	Formuła	H1 2016	2015
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania ogółem / Pasywa razem	52%	46%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	Zobowiązania długoterminowe / Pasywa razem	12%	15%
Wskaźnik Długu netto	Zobowiązania finansowe netto* / Kapitał własny ogółem	0,01	0,13

* wyliczenie wskaźnika Długu netto zgodnie z definicją zawartą w warunkach Emisji Obligacji M1/2016

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wskaźnik Długu netto utrzymywał się w roku 2015 i 2016 na niskim poziomie, co było efektem sprzedaży w roku 2015 budynku West Forum 1B i spłaty finansowania bankowego zaciągniętego na ten cel. W pierwszej połowie roku uległ on dodatkowej poprawie w wyniku debiutu na IPO i podwyższenia kapitału własnego.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia nieznacznie wzrósł w 2016 roku, głównie w wyniku dobrej sprzedaży i tym samym wzrostu zobowiązań z tytułu przedpłat klientów oraz uchwale o wypłacie dywidendy (w sprawozdaniu na 30.06.2016 zaprezentowano zobowiązanie z tego tytułu w wysokości 21,4 mln zł, wypłata dywidendy nastąpiła na początku lipca).

Analiza płynności finansowej Grupy Archicom

Wskaźniki płynności	Formuła	H1 2016	2015
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	1,9	2,4
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe – Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,5	0,3

Wskaźnik płynności bieżącej Grupy Archicom kształtował się w analizowanym okresie na pozytywnym i bezpiecznym poziomie 1,9. Wskaźnik płynności szybkiej (z wyłączeniem wartości zapasów po stronie aktywów obrotowych) wynosił 0,5.

Niskie wartości wskaźnika płynności szybkiej wynikają z metodologii wyłączenia wartości zapasów (głównie banku ziemi Grupy Archicom oraz realizowanych projektów deweloperskich) stanowiących kluczową wartość aktywów podmiotów koncentrujących swoją działalność w sektorze deweloperskim. Zapasy w części dotyczącej realizowanych inwestycji deweloperskich są na bieżąco finansowane wpłatami klientów ewidencjonowanymi jako zaliczki w zobowiązaniach krótkoterminowych. Wysokość zaliczek od nabywców mieszkań finansujących zapasy na koniec czerwca 2016 roku i na koniec 2015 roku wyniosła odpowiednio 211,8 mln zł i 121,2 mln zł.

Wskaźniki rotacji Grupy Archicom

Cykl rotacji	Formuła	H1 2016	1 H 2015
Cykl rotacji zapasów	Zapasy na koniec okresu / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie (365)	1 324	1 085
Cykl rotacji należności krótkoterminowych	Należności krótkoterminowe / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie (365)	85	68

Wysoki wskaźnik rotacji zapasów wynika z ewidencji w tej pozycji skumulowanych kosztów realizacji poszczególnych projektów deweloperskich (aż do momentu sprzedaży lokali mieszkalnych) oraz "banku ziemi" Grupy Archicom. Z kolei wysoki wskaźnik rotacji zobowiązań bieżących jest efektem uwzględniania w tej pozycji wpłat klientów na poczet lokali mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2016 – 30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

17. Ryzyka działalności

Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka

Do najważniejszych ryzyk związanych z instrumentami finansowymi należą ryzyko zmiany stopy procentowej, zmiany kursu walutowego oraz ryzyko utraty płynności.

Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie zobowiązań finansowych Grupy uzależnione jest od wysokości zmiennych stawek rynku międzybankowego. W przypadku zobowiązań złotych są to WIBOR 1M, WIBOR 6M, natomiast w przypadku zobowiązań w EUR -EURIBOR 1M.

W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej związanej z zobowiązaniami dotyczącymi inwestycji w budynek biurowy, Grupa zawarła kontrakty IRS. W przypadku pozostałych zobowiązań Grupa nie zabezpiecza ryzyka stopy procentowej.

Ryzyko kursu walutowego

W związku z tym, że Grupa posiada część przychodów z tytułu najmu w EUR oraz koszty odsetkowe w EUR, narażona jest na ryzyko kursowe związane ze zmianą kursu PLN/EUR.

Ryzyko utraty płynności

Grupa prowadzi monitoring ryzyk utraty płynności oraz jej zachwiania zarówno w krótkim jak i długim okresie. W tym celu Grupa prognozuje przychody z działalności operacyjnej, koszty zarówno zawartych jak i przyszłych kontraktów oraz przepływy z działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

W celu ograniczenia wpływu instrumentów zabezpieczających ryzyka przepływów pieniężnych na sprawozdanie finansowe, Grupa Archicom prowadzi rachunkowość zabezpieczeń w oparciu o wymogi MSR 39. W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa wyznaczyła kontrakty zamiany stopy procentowej (IRS) oraz kredyt walutowy jako zabezpieczające przepływy pieniężne. Kontrakty IRS zostały zawarte w celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej w związku z kosztami finansowania w oparciu o zmienną stopę procentową oparta o stawkę EURIBOR. Kredyt walutowy został wyznaczony przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem walutowym w związku z prawnie wiążącymi transakcjami.

Wszystkie pochodne instrumenty zabezpieczające wyceniane są w wartości godziwej. W części w jakiej dany instrument zabezpieczający stanowi efektywne zabezpieczenie, zmiana wartości godziwej instrumentu ujmowana jest w pozostałych całkowitych dochodach i kumulowana w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Nieefektywną część zabezpieczenia ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym.

Nazwa grupy kapitałowej:	<i>Grupa Kapitałowa ARCHICOM S.A.</i>		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	<i>01.01.2016 – 30.06.2016</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenia:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

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