

Skonsolidowany raport kwartalny

GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A.
ZA I KWARTAŁ 2025 ROKU



2025

Spis treści

1. CZĘŚĆ 1 SPRAWOZDANIE ZARZĄDU.....	4
1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom.....	4
1.2 Strategia Grupy Archicom.....	5
1.3 Model biznesowy	5
1.4 Struktura i opis akcji Archicom.....	6
1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	7
1.6 Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2025 r.	8
1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	9
1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom.....	9
1.9 Segmenty Grupy Archicom.....	11
1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi.....	17
1.11 Portfel nieruchomości.....	17
1.12 Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2025 roku – zakupy nieruchomości.....	21
1.13 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2025 roku	22
1.14 Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	22
1.15 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom	23
1.16 Informacje o dywidendzie.....	28
1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej.....	29
1.18 Umowy gwarancji oraz zobowiązania warunkowe	30
1.19 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	33
2. CZĘŚĆ 2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE	
SPRAWOZDANIE FINANSOWE	35
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	35
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku.....	37
Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	38
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	39
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	40
Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego	
sprawozdania finansowego	42
Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom	63

2.1	Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom.....	63
2.2	Grupa Archicom.....	71
3.	CZĘŚĆ 3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE	
	SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.	74
	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	74
	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku.....	76
	Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję.....	77
	Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów.....	77
	Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	78
	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	79
	Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego	81
4.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	83

1. CZĘŚĆ 1

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom (dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”) jest Archicom Spółka Akcyjna (dalej zwana „Archicom”, „Spółką dominującą”, „Spółką”, „Emitentem”). Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie nastąpiły zmiany w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych.

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

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Powstańców Śląskich 9 we Wrocławiu, 53-332 Wrocław, Polska. Miejscem rejestracji Spółki jest Wrocław, ul. Powstańców Śląskich 9, Polska.

Jednostką dominującą wobec Archicom S.A. jest spółka Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, która bezpośrednio i pośrednio poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o. posiada pakiet kontrolny akcji i głosów. Jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy jest spółka Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie pan Tibor Veres (Beneficjent Rzeczywisty).

Zarząd Archicom S.A.

W skład Zarządu Emitenta na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego raportu do publikacji wchodził:



Waldemar Olbryk
Prezes Zarządu



Agata Skowrońska-Domańska
Wiceprezes Zarządu



Dawid Wrona
Członek Zarządu



Rafał Zboch
Członek Zarządu

W okresie od przekazania ostatniego sprawozdania finansowego w składzie zarządu Emitenta nie zaszły żadne zmiany.

Rada Nadzorcza Archicom S.A.

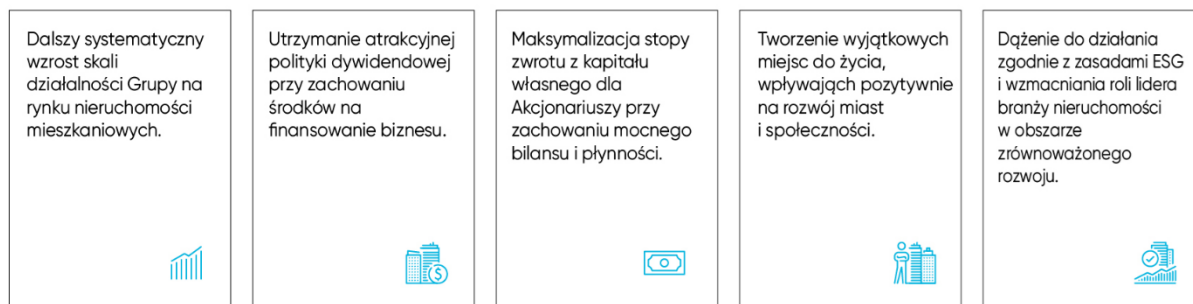
W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień bilansowy i na dzień zatwierdzenia niniejszego raportu wchodził:

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

W okresie od przekazania ostatniego sprawozdania finansowego w składzie Rady Nadzorczej Emitenta nie zaszły żadne zmiany.

1.2 Strategia Grupy Archicom

Strategia Grupy Archicom od 2022 r. zakłada:



1.3 Model biznesowy

Model biznesowy Grupy Archicom polega na samodzielnym prowadzeniu kompleksowych projektów na rynku nieruchomości mieszkaniowych w największych aglomeracjach Polski. Grupa jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu gruntu, przez uzyskiwanie niezbędnych decyzji administracyjnych, nadzór nad budową, aż do sprzedaży mieszkań i obsługi posprzedażowej (5 lat rękojmi).

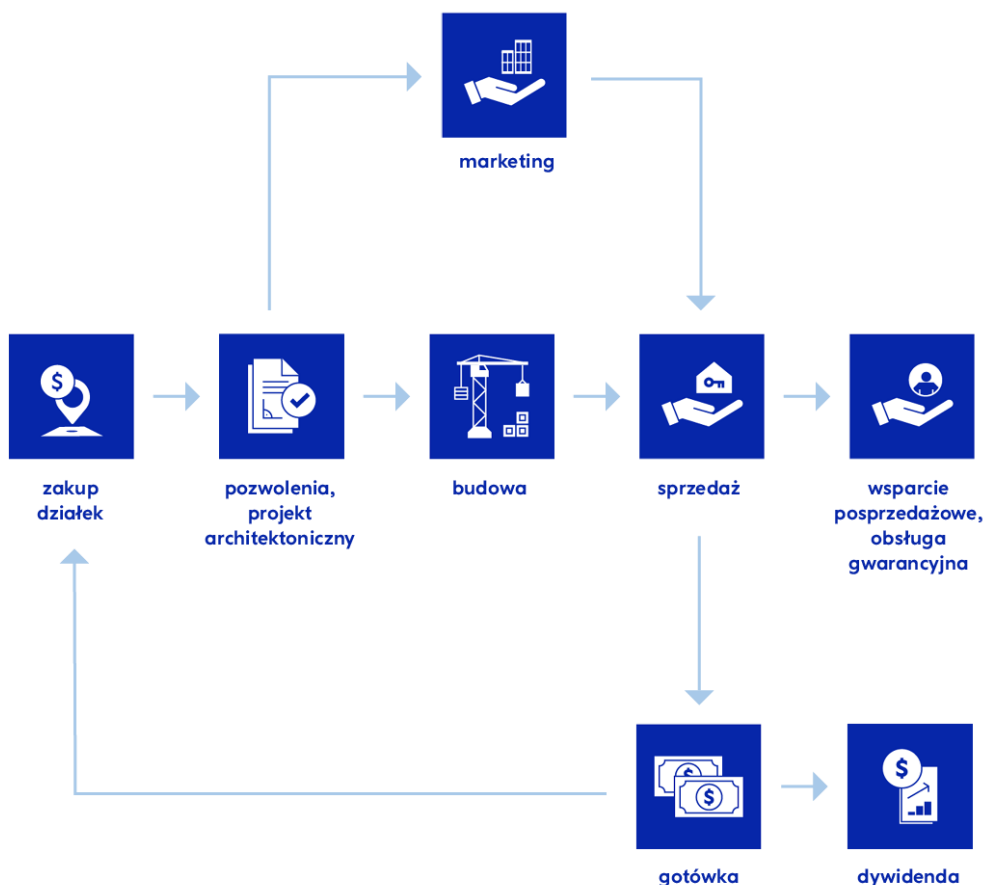
Grupa zbudowała kompetencje w zakresie pozyskiwania gruntów, opracowania koncepcji projektów, realizacji inwestycji w ramach własnych struktur zarządzających realizacją pakietową (tj. samodzielna realizacja inwestycji deweloperskiej jako generalny wykonawca – przy wykorzystaniu podwykonawców) lub w zależności od typu inwestycji i poziomu jej skomplikowania, poprzez zatrudnienie zewnętrznego generalnego wykonawcy.

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 dzień bilansowy oraz na dzień przekazania niniejszego raportu do publikacji kapitał zakładowy Spółki Archicom S.A. wynosi 584.960.430,00 zł i dzieli się na 58.496.043 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym:

Seria	Rodzaj	Liczba akcji
seria A, C i D	zwykłe na okaziciela	46 181 109
seria B1*	imienne uprzywilejowane co do głosu	6 207 502
seria E	imienne zwykłe	6 107 432

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

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 zatwierdzenia raportu finansowego.

Akcjonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Echo Investment S.A., w tym:	43 307 601	74,04%	49 515 103	76,53%
bezpośrednio	17 125 702	29,28%	17 125 702	26,47%
pośrednio poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o.	26 181 899	44,76%	32 389 401	50,06%
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	5 130 644	8,77%	5 130 644	7,93%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	10 057 798	17,19%	10 057 798	15,54%
Razem	58 496 043	100%	64 703 545	100%

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień w zakresie zmian w stanie posiadania akcji i głosów pośród znaczących akcjonariuszy Emitenta tj. akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Stan posiadania akcji przez znaczących Akcjonariuszy Emitenta pochodzi z otrzymanych zawiadomień stosownie do obowiązujących przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej oraz z akcji zgłoszonych do udziału w Walnym Zgromadzeniu w dniu 18 czerwca 2024 r.

Na dzień zatwierdzenia raportu na wszystkich akcjach Archicom należących do spółki DKR Echo Investment Sp. z o.o. ustanowione są zastawy na rzecz banku Pekao w związku z zapisami umowy kredytowej zawartej z tym bankiem.

1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące

Według najlepszej wiedzy Spółki, niżej wymienione osoby, spośród wszystkich osób sprawujących w Archicom S.A. funkcje zarządcze lub nadzorcze, są akcjonariuszami Spółki.

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

Nazwisko Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Konrad Płochocki II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	2 500	0,004%	2 500	0,004%
Peter Kocsis Członek Rady Nadzorczej	3 251	0,006%	3 251	0,005%
Razem	5 751	0,010%	5 751	0,009%

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent nie otrzymał żadnego zawiadomienia dotyczącego zmiany w stanie posiadania akcji przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

Według najlepszej wiedzy Spółki, żaden z pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie jest bezpośrednio ani pośrednio akcjonariuszem Spółki na dzień publikacji raportu i od daty publikacji ostatniego okresowego raportu finansowego nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje Spółki.

1.6 Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2025 r.

Zawarcie aneksu do umowy o współpracy strategicznej z Echo Investment S.A.

10 stycznia 2025 r. Spółka zawarła ze spółką Echo Investment S.A. aneks do umowy o współpracy strategicznej. Na mocy aneksu Umowa została zawarta na czas określony 24 miesiące tj. do dnia 21 stycznia 2026 roku. Wszelkie pozostałe istotne warunki Umowy przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym Nr 5/2024 z dnia 21 lutego 2024 r. pozostały bez zmian.

Zawarcie przez spółkę zależną Archicom S.A. warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości

7 lutego 2025 r. spółka Archicom Senja 2 sp. z o.o., jako sprzedający (Sprzedający) oraz spółka Monting Real Estate sp. z o.o., jako kupujący (Kupujący) zawarły warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych przy ulicy Chłodnej w Warszawie (Umowa).

Umowa przewiduje, że zawarcie umów przenoszących nastąpi w terminie 30 dni po doręczeniu notariuszowi oświadczenia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawa, o nieskorzystaniu z przysługującego Miastu Stołecznemu Warszawa prawa pierwokupu lub bezskutecznego upływu terminu na złożenie takiego oświadczenia, najpóźniej do dnia 30 czerwca 2025 roku.

Po spełnieniu się warunku, o którym mowa powyżej, 10 kwietnia 2025 r. Strony zawarły umowy przenoszące oraz umowy sprzedaży, w ramach których łączna cena za nieruchomości (i prawa z nimi związane) wyniosła 96.000 tys. zł netto, powiększona o należny podatek VAT.

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

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym

11 lutego 2025 r. Spółka podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., z siedzibą w Warszawie, aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym.

Kwota kredytu w rachunku bieżącym określona w aneksie została zwiększona do kwoty 240 mln zł. Kwota kredytu jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 1M) powiększonej o marżę banku. Okres udostępnienia środków z kredytu został wydłużony do dnia 30 września 2027 r.

Pozostałe istotne warunki zmienionej Umowy o Kredyt odpowiadają warunkom powszechnie stosowanym w tego typu umowach.

Emisja obligacji

14 marca 2025 r. Spółka wyemitowała obligacje kuponowe serii M11/2025 o łącznej wartości nominalnej 120.000 tys. zł. Emisja dotyczy niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę dla inwestorów. Świadczenia Emitenta z tytułu Obligacji mają charakter wyłącznie pieniężny i polegają na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania. Obligacje zostały wprowadzone i będą notowane w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Dzień wykupu Obligacji został wyznaczony na 14 marca 2029 roku.

Wykup obligacji

17 marca 2025 r. Archicom S.A. dokonała całkowitego wykupu w terminie zapadalności obligacji serii M7/2023 o wartości nominalnej 62.000 tys. zł.

1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Zawarcie przez spółkę zależną Archicom S.A. przenoszącej umowy sprzedaży nieruchomości położonych przy ul. Chłodnej w Warszawie

10 kwietnia 2025 r. podmiot zależny Emitenta, tj. spółka Archicom Senja 2 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, jako sprzedający (Sprzedający) oraz spółka Monting Real Estate sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako kupujący (Kupujący) zawarły umowę przenoszącą prawa użytkowania wieczystego oraz umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości położonych przy ulicy Chłodnej w Warszawie (Umowa). Na podstawie zawartej Umowy, Sprzedający sprzedał Kupującemu prawo użytkowania wieczystego i prawo własności ww. nieruchomości (i prawa z nimi związane) za łączną cenę 96.000 tys. zł netto, powiększoną o należny podatek VAT. Postanowienia Umowy nie odbiegają od postanowień stosowanych w tego typu transakcjach. Umowa zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności Stron.

Rekomendacja Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2024 oraz wyznaczenia daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki

12 maja 2025 r. Zarząd spółki Archicom S.A. podjął uchwałę o wyznaczeniu daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki za rok obrotowy 2024 na dzień 25 czerwca 2025 roku oraz w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2024. Szerszy opis w punkcie 1.16 niniejszego raportu.

1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom

Rynek mieszkaniowy w Polsce

I kwartał 2025 roku na rynku nieruchomości deweloperskich w Polsce był lokalnie mocno zróżnicowany. Kontynuację ożywienia widoczną w IV kwartale 2024 roku, pod kątem sprzedaży, zaobserwowano w Krakowie (+18,8% kw/kw) i w Gdańsku (+16,2% kw/kw), przy jednoczesnym spadku sprzedaży na tych rynkach w ujęciu rocznym (odpowiednio -20,3% r/r oraz -7,9% r/r). Względnie podobny wynik sprzedaży, co w IV kwartale 2024 wystąpił w Gdyni (około 0% kw/kw), Łodzi (-3,1% kw/kw) oraz w Warszawie (-0,7% kw/kw). Największe spadki odnotowano w Poznaniu (-9,3% kw/kw) oraz we Wrocławiu (-13,5% r/r). [Emmerson]

Łącznie na sześciu największych rynkach (uwzględniając Gdańsk jako element Trójmiasta) sprzedano w I kwartale 2025 r. około 8,6 tysiąca mieszkań, co oznacza 10% spadek wyniku sprzedaży kw/kw. [Emmerson]

Inaczej sytuacja wygląda pod względem podaży. Choć deweloperzy wykazywali dużą ostrożność w uruchamianiu nowych projektów (w całym I kwartale 2025 na 6 największych rynkach w Polsce uruchomiono ich zaledwie 42), podaż urosła w ciągu kwartału w każdym z analizowanych rynków z wyjątkiem Gdańska (-3,7% kw/kw). Największy procentowy wzrost liczby mieszkań w ofercie w ciągu kwartału zauważono w Gdyni (+21,2% kw/kw) i Krakowie (+15,1% kw/kw), zaś w skali roku w Krakowie (+97% r/r), w Gdyni (+62,5% r/r) oraz Warszawie (+51,8% r/r). Łączna oferta mieszkań na koniec marca 2025 roku wyniosła 53,6 tysiąca lokali. Najwięcej mieszkań w całym I kwartale 2025 wprowadzono w Warszawie (3578 szt.) oraz w Krakowie (2595 szt.). [Emmerson]

Ceny mieszkań w I kwartale 2025 roku na większości rynków w skali kwartału kontynuowały wzrost (z wyjątkiem Wrocławia i Krakowa, gdzie zaobserwowano spadek cen o nieznaczne odpowiednio 0,3% kw/kw i 0,1% kw/kw), choć tempo wzrostu wyhamowało. Średnie ceny ofertowe rosły w przedziale od 0,8% kw/kw (Poznań) do 3,5% kw/kw (Gdańsk). [Emmerson]

W kontekście finansowania, stopy procentowe utrzymały się na wysokim poziomie, ale przeciętne oprocentowanie nowych kredytów hipotecznych na przestrzeni ostatnich miesięcy nieznacznie spadło. Tym niemniej liczba udzielonych kredytów hipotecznych w I kwartale

2025 spadła o 25% w porównaniu z I kwartałem 2024 roku. Wówczas jednak na wynik ten oddziaływało jeszcze echo programu Bezpieczny Kredyt 2%.

Analitycy prognozują, że w kolejnych miesiącach 2025 roku rynek będzie się stabilizował, przy umiarkowanym wzroście sprzedaży i utrzymującej się wysokiej podaży. Ewentualne zmiany w programach wspierających zakup pierwszego mieszkania mogą wpłynąć na strukturę popytu, zmieniając dodatkowo rynek najmu w największych aglomeracjach.

Osiągnięcia Archicom w segmencie mieszkań na sprzedaż

Grupa Archicom w I kwartale 2025 r. zajmowała czwarte miejsce w rankingu największych deweloperów w Polsce notowanych na GPW, pod względem sprzedaży.

W pierwszym kwartale 2025 r. Archicom zawarł 470 przedwstępnych umów sprzedaży lokali i umów deweloperskich, w porównaniu do 337 umów zawartych w analogicznym okresie 2024 r. Liczba lokali przekazanych klientom w tym czasie wyniosła 5, w porównaniu do 359 lokali przekazanych w pierwszym kwartale 2024 r.

Zestawienie lokali sprzedanych przedwstępnymi umowami za pierwszy kwartał 2025r. przedstawia poniższa tabela.

Inwestycja	1.01-31.03.2025
Wrocław	
Awipolis	2
Sady nad Zieloną	12
River Point	1
Południk 17	48
Przystań Reymonta	31
Gwarna	23
Powstańców Śląskich 7D	22
Kraków	
29 Listopada	1
ZAM II	1
Łódź	
Flow	24
Zenit	69
Poznań	
Wieża Jeżyce	102
Apartamenty Esencja	16
Warszawa	
Modern Mokotów	53
Flare Apartamenty Grzybowska	7
Stacja Wola	12
Apartamenty M7	7
Mieszkania i lokale usługowe razem	470

Największym zagrożeniem rynku mieszkaniowego, prócz czynników zewnętrznych, jest obecnie ograniczona podaż gruntów. Przewagą konkurencyjną Archicom jest w tym zakresie stale dostosowywany do aktualnego otoczenia rynkowego harmonogram realizacji przedsięwzięć, o zróżnicowanym charakterze, zabezpieczający w przyszłości budowę łącznie prawie 8.640 lokali, z czego 930 w Krakowie, 2.258 w Łodzi, 1.227 w Poznaniu, 1.747 w Warszawie, 2.474 we Wrocławiu. Innym zagrożeniem jest brak pewności co do przyszłości kształtowania się stopy referencyjnej.

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 projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa rozpoczęła się w pierwszym kwartale 2025 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowana data zakończenia
29 listopada I/ Kraków / ul. 29 listopada	15 400	389	IV kw. 2026
P. Skargi/ Katowice / ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	IV kw. 2026
Zenit IV / Łódź / ul. Widzewska	8 800	173	IV kw. 2025
Apartamenty Esencja II / Poznań / ul. Garbary	6 100	127	IV kw. 2026
Flare Apartamenty Grzybowska / Warszawa / ul. Grzybowska	4 300	78	II kw. 2026
Modern Mokotów III / Warszawa / ul. Domaniewska	14 500	255	IV kw. 2026
Powstańców 7D / Wrocław / ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	III kw. 2027
Razem	75 400	1 597	

1.9 Segmenty Grupy Archicom

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- działalność mieszkaniowa - obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych, została podzielona na segmenty operacyjne w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektów deweloperskich Grupy na:
 - segment wrocławski,
 - segment warszawski,
 - segment poznański,
 - segment krakowski,
 - segment łódzki,
 - segment katowicki,
- działalność komercyjna – obejmuje budowę, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych,
- spółki wspierające – segment obejmuje działalność spółki Archicom S.A. oraz innych spółek, których działalność polega na obsłudze pozostałych podmiotów w Grupie.

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 operacyjne z działalności mieszkaniowej nie są uzależnione od jednego odbiorcy – Grupa posiada wielu rozproszonych odbiorców, spośród których żaden nie generuje 10% lub więcej przychodów segmentu. Przychody operacyjne z działalności komercyjnej za pierwszy kwartał 2025 roku były wygenerowane w większości przez czterech odbiorców, spośród których każdy wygenerował więcej niż 10% przychodów segmentu. Przychody spółek wspierających dotyczą w znacznej większości sprzedaży do jednostek z Grupy.

Ocena wyników działalności na poszczególnych rynkach dokonywana jest głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk brutto ze sprzedaży i marżę brutto ze sprzedaży uzyskane na tych rynkach. Pomiar wyników segmentów operacyjnych stosowany w kalkulacjach zarządczych zbieżny jest z zasadami rachunkowości zastosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa, poprzez podpisaną umowę z firmą pośredniczącą, aktywnie prowadzi sprzedaż projektu komercyjnego City2 prezentując go różnym podmiotom m.in. podczas targów branżowych. Są to inwestorzy instytucjonalni z krajów takich jak Austria, Czechy, Litwa, Łotwa, Estonia, Szwecja. Jednocześnie działalność komercyjna klasyfikowana jest jako działalność zaniechana.

Dane przedstawione w poszczególnych segmentach zaprezentowano przed dokonaniem wyłączeń transakcji wewnątrzgrupowych i innych korekt związanych z konsolidacją sprawozdań jednostkowych.

Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2025–31.03.2025

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Przychody ze sprzedaży	3 966	3 743	2 572	205	1 379	17	47 360	(37 777)	21 465	2 568
Koszt własny sprzedaży	2 878	2 531	1 343	135	1 368	-	11 402	(9 158)	10 499	1 066
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 088	1 212	1 229	70	11	17	35 958	(28 619)	10 966	1 502
Marża brutto ze sprzedaży	27,4%	32,4%	47,8%	34,1%	0,8%	100,0%			51,1%	58,5%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									43 206	101
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									(722)	643
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									(348)	(2 663)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									(33 310)	(619)
Przychody i koszty finansowe									(5 564)	630
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									190	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									(38 684)	11
Podatek dochodowy									(6 291)	(162)
Zysk (strata) netto z działalności									(32 393)	173

W wyniku niewielkiej ilości przekazanych lokali w okresie, obserwowana marża brutto ze sprzedaży może być zaburzona, nawet przez drobne fluktuacje kosztów, np. związanych z naprawami gwarancyjnymi. Dotyczy to w szczególności segmentu Łódź, gdzie nie było przekazania lokali, a jedynie przekazania miejsc postojowych, charakteryzujących się niską marżą oraz transakcja zamiany nieruchomości gruntowej z miastem Łódź.

Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2024–31.03.2024

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Przychody ze sprzedaży	169 198	60 618	20 344	11 162	4 095	-	56 563	(48 345)	273 635	3 133
Koszt własny sprzedaży	106 918	42 550	15 354	7 427	2 652	-	17 004	(22 664)	169 241	885
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	62 280	18 068	4 990	3 735	1 443	-	39 559	(25 681)	104 394	2 248
Marża brutto ze sprzedaży	36,8%	29,8%	24,5%	33,5%	35,2%				38,2%	71,8%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									32 119	69
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									2 489	(517)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									(165)	(2 734)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									74 599	(1 072)
Przychody i koszty finansowe									(4 426)	(383)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									(20)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									70 153	(1 455)
Podatek dochodowy									8 086	(218)
Zysk (strata) netto z działalności									62 067	(1 237)

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z wyniku

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I kwartał 2025 roku w podziale na segmenty										
Amortyzacja	(94)	(15)	(60)	(183)	(101)	(12)	(2 160)	489	(2 136)	(2)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	(348)	-	(348)	(2 663)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości należności	115	(1)	30	(71)	(50)	-	540	(1 059)	(496)	643
Przychody odsetkowe	12 148	850	317	536	212	13	33 107	(43 257)	3 926	22
Koszty odsetkowe	(947)	(3 242)	(1 079)	(1 341)	(43)	(5)	(24 955)	22 076	(9 536)	(402)
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I kwartał 2024 roku w podziale na segmenty										
Amortyzacja	(131)	(15)	(52)	-	(50)	-	(1 663)	152	(1 759)	-
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	(165)	-	(165)	(2 734)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości należności	12	1 694	159	205	(12)	-	(338)	(340)	1 380	(494)
Przychody odsetkowe	10 812	894	187	766	38	-	27 988	(36 869)	3 816	30
Koszty odsetkowe	(1 227)	(1 117)	(862)	(1 596)	(24)	-	(18 981)	16 995	(6 812)	(887)

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

	Działalność mieszkaniowa						Działalność komercyjna (zaniechana)	Spółki wspierające	Korekty	RAZEM
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 marca 2025 roku w podziale na segmenty										
Aktywa razem, w tym:	1 522 199	1 179 867	315 347	314 898	336 269	31 175	150 763	2 576 923	(3 303 302)	3 124 139
- nieruchomości inwestycyjne	12 687	150 743	59 483	-	-	-	128 142	7 843	(215)	358 683
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	92 364	-	-	-	-	-	-	-	(17 711)	74 653
- zapasy	664 570	879 402	206 995	174 953	292 045	24 615	-	67	(253 128)	1 989 519
Zobowiązania długoterminowe	620 395	729 311	176 008	286 988	195 763	7 770	153 601	1 109 306	(2 421 345)	857 797
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	365 549	217 253	109 457	24 403	139 879	13 762	3 764	201 315	(32 340)	1 043 042
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	319 438	142 019	81 720	12 372	114 115	7 856	-	-	-	677 520
Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2024 roku w podziale na segmenty										
Aktywa razem, w tym:	1 518 569	1 097 746	287 152	179 522	296 323	24 667	152 992	2 479 038	(3 209 588)	2 826 421
- nieruchomości inwestycyjne	12 687	149 161	59 483	-	-	-	131 069	8 314	-	360 714
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	73 995	-	-	-	-	-	-	-	-	73 995
- zapasy	619 389	733 426	172 192	80 342	249 195	18 293	-	67	(226 913)	1 645 991
Zobowiązania długoterminowe	621 434	697 536	168 581	145 373	188 393	7 970	154 179	1 023 032	(2 266 761)	739 737
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	361 543	156 228	82 135	26 959	105 454	6 004	3 808	206 464	(117 431)	831 164
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	253 484	69 744	43 320	6 968	84 470	3 305	-	-	-	461 291

1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

19 lutego 2025 r. Emitent zawarł z osobami fizycznymi umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce EASS5000 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie za kwotę 5 tys. zł. Aktywa netto przejętej jednostki na dzień nabycia wynosiły 2 tys. zł. W ocenie Zarządu wartość godziwa przejmowanych aktywów netto nabytej spółki nie odbiega istotnie od ich wartości księgowej. Transakcja została rozliczona jako nabycie aktywów.

Przekazana zapłata za nabytą spółkę, pomniejszona o środki pieniężne jednostki na dzień nabycia, została zaprezentowana w rachunku przepływów pieniężnych w ramach pozycji „Wydatki netto na nabycie udziałów w jednostkach”.

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 całłościowych kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem inwestycyjnym, które Spółka szacuje na ok. 6% podanej wartości budżetu.

Zestawienie projektów w budowie

Zestawienie projektów w budowie	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedaży nych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy (PnU)
Kraków								
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	94%	26,7	16,0	52%	II kw. 2024	IV kw. 2025
29 listopada I ul. 29 listopada	15 400	389	0%	204,3	146,5	31%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Katowice								
P. Skargi ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	31%	188,1	136,7	20%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Łódź								
Zenit II ul. Widzewska	6 000	120	100%	51,1	34,1	95%	IV kw. 2023	II kw. 2025
Zenit III ul. Widzewska	8 000	159	48%	66,0	46,6	73%	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	81%	86,7	65,5	49%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 600	327	35%	178,1	129,7	34%	I kw. 2024	III kw. 2026
Zenit IV ul. Widzewska	8 800	173	19%	74,2	52,2	35%	I kw. 2025	IV kw. 2025
Poznań								
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 500	264	55%	165,7	119,7	45%	I kw. 2024	IV kw. 2025

Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	274	46%	154,1	110,8	37%	III kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	272	47%	164,4	119,5	37%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 100	127	13%	92,2	66,0	17%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Warszawa								
Modern Mokotów VI ul. Domaniewska	14 600	261	39%	275,9	180,1	73%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 200	143	31%	510,5	223,2	40%	II kw. 2024	III kw. 2026
Flare Apartamenty Grzy- bowska ul. Grzybowska	4 300	78	9%	180,2	126,5	47%	I kw. 2025	II kw. 2026
Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	11%	288,7	174,0	33%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Wrocław								
River Point 5 ul. Mieszczarnańska	1 800	22	0%	30,7	26,9	30%	III kw. 2022	I kw. 2027
Awipolis etap 4 ul. Władysława Chachaja	9 900	188	100%	108,2	71,0	96%	II kw. 2023	II kw. 2025
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	3 200	56	100%	36,4	23,3	87%	II kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2B ul. Blizanowicka	6 400	123	99%	73,4	47,9	78%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Południk 17 K1 ul. Karkonoska	15 000	285	65%	187,3	118,9	40%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Południk 17 K2 ul. Karkonoska	9 600	187	55%	123,5	81,0	39%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Planty Raławickie R10 ul. Wichrowa / Raławicka	5 500	98	100%	70,4	42,1	64%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 200	345	28%	275,8	211,1	49%	I kw. 2024	IV kw. 2026
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	44%	129,8	101,4	45%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	76%	68,7	52,3	35%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	24%	221,7	162,6	37%	I kw. 2025	III kw. 2027
Razem	262 500	5 245		4 033	2 686			

Zestawienie projektów w przygotowaniu

Zestawienie projektów w przygotowaniu	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokalii]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończe- nie budowy (PnU)
Kraków								
Duża Góra ul. Duża Góra	4 200	76	0%	56,8	39,5	13%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	47	0%	46,3	26,8	17%	II kw. 2025	IV kw. 2026
29 listopada II ul. 29 listopada	13 200	315	0%	172,4	123,7	31%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Łódź								
Flow IV ul. Hasa	8 400	203	0%	97,0	69,4	17%	II kw. 2025	II kw. 2027
Zenit VII ul. Widzewska	13 200	238	0%	115,3	79,7	8%	III kw. 2025	IV kw. 2026

Zenit V ul. Widzewska	9 300	188	0%	81,5	55,7	9%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Zenit VIII ul. Widzewska	10 200	192	0%	88,6	61,7	8%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Zenit VI ul. Widzewska	8 800	173	0%	76,0	52,1	8%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Flow III ul. Hasa	10 000	262	0%	118,5	86,4	18%	III kw. 2026	II kw. 2028
Zenit X ul. Widzewska	12 000	216	0%	106,0	72,3	8%	I kw. 2027	III kw. 2028
Flow V ul. Hasa	20 700	421	0%	228,4	168,4	19%	III kw. 2027	III kw. 2029
Zenit IX ul. Widzewska	14 300	268	0%	135,4	86,2	8%	IV kw. 2027	II kw. 2029
Zenit XI ul. Widzewska	5 200	97	0%	48,8	31,4	7%	III kw. 2028	II kw. 2030
Poznań								
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 500	197	0%	136,3	90,8	14%	III kw. 2026	III kw. 2028
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 400	232	0%	150,8	104,1	14%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Opieńskiego Etap I* ul. Opieńskiego	15 700	203	0%	151,4	110,9	9%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Opieńskiego Etap II* ul. Opieńskiego	14 500	265	0%	142,7	102,3	8%	II kw. 2027	II kw. 2029
Opieńskiego Etap III* ul. Opieńskiego	18 100	330	0%	173,9	125,6	8%	IV kw. 2027	IV kw. 2029
Warszawa								
Stacja Wola III ul. Ordona	13 300	232	53%	242,1	131,3	24%	II kw. 2025	II kw. 2027
Towarowa22 F ul. Towarowa 22	18 200	169	0%	742,8	352,2	26%	III kw. 2025	III kw. 2027
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 600	266	0%	328,1	180,3	32%	III kw. 2025	III kw. 2027
Towarowa22 D ul. Towarowa 22	8 000	71	0%	352,1	165,2	24%	III kw. 2025	III kw. 2027
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 200	113	0%	133,1	71,5	32%	II kw. 2026	II kw. 2028
Postępu I ul. Postępu	13 800	265	0%	235,7	152,0	24%	III kw. 2026	II kw. 2028
Modern Mokotów VII* ul. Domaniewska	7 700	140	0%	153,8	102,4	37%	III kw. 2026	III kw. 2028
Postępu II ul. Postępu	8 300	167	0%	142,4	93,0	23%	I kw. 2027	I kw. 2029
Modern Mokotów VIII* ul. Domaniewska	17 800	324	0%	367,4	238,2	37%	IV kw. 2027	III kw. 2029
Wrocław								
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychalska	6 600	133	0%	94,3	58,8	14%	II kw. 2025	I kw. 2027
Browarna 1** ul. Browarna	7 000	148	0%	111,8	80,9	35%	II kw. 2025	II kw. 2027
Górska 1 ul. Górska	18 400	388	0%	237,2	160,2	17%	III kw. 2025	II kw. 2027
Browarna 2** ul. Browarna	9 000	164	0%	155,2	107,9	32%	III kw. 2025	III kw. 2027
Czarneckiego - AH ul. Stefana Czarneckiego	2 200	60	0%	36,6	25,1	19%	I kw. 2026	III kw. 2028
Czarneckiego - M ul. Stefana Czarneckiego	4 000	97	0%	60,7	39,6	22%	I kw. 2026	III kw. 2028
Iwiny - Radomierzyska 1 ul. Radomierzyska	9 700	177	0%	106,3	78,9	16%	II kw. 2026	I kw. 2028

Iwiny - Schuberta ul. Schuberta	4 000	72	0%	42,7	30,0	12%	II kw. 2026	I kw. 2028
Browarna 3** ul. Browarna	7 700	107	0%	137,7	91,8	32%	II kw. 2026	I kw. 2028
Iwiny - Radomierzyska 2 ul. Radomierzyska	10 000	187	0%	110,2	81,6	16%	III kw. 2026	II kw. 2028
Przystań Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	11 200	210	0%	157,4	117,4	33%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Browarna 4** ul. Browarna	22 500	424	0%	411,2	273,7	31%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Iwiny - Radomierzyska 3 ul. Radomierzyska	10 500	190	0%	115,7	84,9	15%	III kw. 2027	II kw. 2029
Przystań Reymonta WR5 ul. Władysława Reymonta	3 800	117	0%	58,2	43,2	36%	IV kw. 2027	IV kw. 2029
Razem	440 900	8 144		6 659	4 247			

* Na dzień bilansowy projekt prezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji nieruchomości inwestycyjnych. Na nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej.

** Joint venture (55% Archicom SA, 45% Rank Progress S.A.)

Bank ziemi

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkańców.

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]
Projekt Kraków	7 100	12 100
Projekt Kraków 2	5 600	10 400
Razem	12 700	22 500

Pozostałe grunty Grupy Archicom

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]
Wrocław, Vespuciego	701
Razem	701

Projekt biurowy

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

Projekty biurowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
City Forum – City 2 ul. Traugutta 55, Wrocław	12 700	87%	2,6	103,6	90,2%*	26,5	II kw. 2020	Aktywo przeznaczone do sprzedaży
myhive Mokotów Two, Three, Four ul. Postępu/Domaniewska, Warszawa	43 100	62%	4,1	n/a	n/a	21,7	n/a	Budynki przeznaczone do wyburzenia

* do poniesienia pozostały nakłady na fit-outy dla najemców

Grunty przy ul. Postępu i ul. Domaniewskiej zostały nabyte w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowały się na nim funkcjonujące budynki biurowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Szerszy opis nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w nocie 1 niniejszego raportu.

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

Centra handlowe

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

Projekty handlowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Pasaż Opieńskiego Poznań, ul. Opieńskiego	13 500	94,4%	1,0	n/a	n/a	24,2	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia

Grunt przy ul. Opieńskiego został nabyty w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowało się na nim funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Szerszy opis nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w nocie 1 niniejszego raportu.

1.12 Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2025 roku – zakupy nieruchomości

7 lutego 2025 r. spółka zależna od spółki Archicom SA zawarła umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o potencjale około 4.300 mkw powierzchni użytkowej.

18 lutego 2025 r. spółka zależna od spółki Archicom SA zawarła umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o potencjale około 28.000 mkw powierzchni użytkowej.

Na dzień 31 marca 2025 r. Archicom miał zabezpieczone umowami przedwstępnymi łącznie ok. **150.000 mkw** powierzchni użytkowej.

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 pierwszym kwartale 2025 roku

W pierwszym kwartale 2025 roku rozpoznano przychód z 5 mieszkań i lokali użytkowych w porównaniu do 359 mieszkań i lokali użytkowych w analogicznym okresie 2024 roku.

Niski poziom przekazania w pierwszym kwartale 2025 roku jest konsekwencją mniejszej ilości wprowadzeń nowych projektów w latach 2022-2023 spowodowanych pandemią Covid, wybuchem wojny w Ukrainie oraz ogólną sytuacją makroekonomiczną. Jest to także związane z charakterystyką branży deweloperskiej. W przypadku roku 2025 większość zaplanowanych przekazania będzie zrealizowana w drugiej połowie roku.

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, w tym, w drugim kwartale 2025 roku, głównie w projektach:
 - Awipolis we Wrocławiu
 - Zenit w Łodzi
- Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości położonych przy ul. Chłodnej w Warszawie, opisane w punkcie 1.7 raportu.
- 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:

- zapowiadany nowy program rządowy "Klucz do mieszkania", który co prawda skierowany jest wyłącznie na rynek wtórny, jednak będzie istotnym impulsem dla inwestorów nieruchomości do zmiany ich dotychczasowego portfolio na mieszkania pochodzące z rynku pierwotnego; jednocześnie również odblokuje decyzje zakupowe tych klientów, którzy już dzisiaj wiedzą, że nie będą mogli skorzystać z nowego programu z uwagi na stawiane w nim limity.
- Aktualna stopa referencyjna NBP na poziomie 5,75% oraz spekulacje o jej obniżeniu w 2025 roku są istotnymi sygnałami dla rynku kredytów hipotecznych. Stabilizacja lub obniżka stóp procentowych mogłyby zwiększyć zdolność kredytową potencjalnych nabywców, co jest pozytywne dla deweloperów.
- W okresie styczeń-marzec 2025 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (w jednostkach o liczbie pracujących powyżej 9 osób) ukształtowało się na poziomie 8736,49 zł i było o 8,2% wyższe niż w analogicznym okresie ub. roku (kiedy wzrost wyniósł 12,5%). Jego siła nabywcza była o 3,3% większa niż rok wcześniej (wówczas notowano jej wzrost o 9,2%). [GUS]

- W końcu marca br. w urzędach pracy zarejestrowanych było 829,9 tys. bezrobotnych, tj. o 2,0% mniej niż w lutym br., ale o 0,9% więcej niż w marcu ub. roku. Stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,3% i była o 0,1 pp. mniejsza niż przed miesiącem oraz podobna jak przed rokiem. Sprzyja to stabilności rynku pracy oraz wspiera zainteresowanie zakupem mieszkań przez osoby z regularnymi dochodami. Taka sytuacja może również pozytywnie wpływać na zdolność kredytową klientów.
- Ceny towarów i usług konsumpcyjnych w marcu 2025 r. wzrosły w skali roku o 4,9%, podobnie jak w dwóch poprzednich miesiącach (w marcu ub. roku wzrost cen wyniósł 2,0%). Towary podrożały o 4,4%, a usługi o 6,4%. Wynik ten jest jednak znacznie powyżej celu inflacyjnego (2,5%) co może stymulować zainteresowanie inwestowaniem w nieruchomości jako formy zabezpieczenia kapitału. Wysoka inflacja zniechęca do trzymania oszczędności na lokatach, zwiększając zainteresowanie zakupem aktywów fizycznych.

Negatywne:

- Deficyt dostępnych gruntów pod nowe inwestycje mieszkalne staje się wyzwaniem, szczególnie w dużych miastach. Taka sytuacja może prowadzić do wzrostu cen gruntów, co podnosi całkowity koszt realizacji inwestycji, a w efekcie może odbić się na cenach mieszkań.
- Brak długoterminowych i skutecznych działań rządu wzmacniających podaż. Funkcjonujące wcześniej programy rządowe, jak „Bezpieczny Kredyt 2%”, koncentrowały się głównie na zwiększeniu popytu, co bez jednoczesnego zwiększenia podaży może prowadzić do presji na wzrost cen mieszkań. Brak skutecznych działań wspierających budowę nowych mieszkań może skutkować niedoborem podaży i dalszym wzrostem cen nieruchomości.
- Powrót imigrantów z Ukrainy do kraju, w przypadku zakończenia konfliktu zbrojnego w Ukrainie, co w Polsce przyczyni się do zmniejszenia siły roboczej (zwłaszcza w budownictwie) oraz wpłynie znacząco na popyt na rynku najmu.

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

Opisane poniżej czynniki ryzyka zostały przedstawione zgodnie z najlepszą wiedzą, na podstawie informacji dostępnych na moment tworzenia opisu. Działalność Grupy ma charakter ciągły oraz zmienny w zależności od specyfiki i indywidualnego charakteru realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, tak, więc i czynniki ryzyka mogą ulegać zmianie. Rozdział przedstawia kluczowe czynniki ryzyka identyfikowane przez Grupę, w tym takie na które Grupa nie ma wpływu. Zarówno kolejność poszczególnych grup, jak i poszczególnych czynników w ramach grup nie została zaprezentowana w porządku prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ważności wpływu na prowadzoną działalność.

Ryzyko sytuacji makroekonomicznej

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

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

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

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

Ryzyko wzrostów cen oraz braku podaży gruntu

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

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

Ryzyko 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, wieloletnie doświadczenie oraz profesjonalne narzędzia prowadzenia złożonych projektów deweloperskich, mające na celu minimalizowanie negatywnego wpływu ryzyka opóźnień postępowań administracyjnych i prawnych. Jednym z etapów procesu deweloperskiego jest wielowymiarowy proces weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem. Proces Due Diligence zakupu gruntów jest prowadzony w oparciu o zasoby własne przy współpracy zewnętrznych specjalistów branżowych.

Ryzyko realizacji inwestycji deweloperskich

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty obarczone są wieloma ryzykami, w szczególności: nieuzyskaniem pozwoleń na budowę co powoduje nieoptymalne inwestycje na gruntach zgodnie z założonymi planami organizacji, opóźnieniami w zakończeniu budowy, kosztami przewyższającymi wielkości założone w budżecie (np. w związku z niekorzystnymi warunkami pogodowymi, znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców, wzrostem kosztów finansowania działalności, niefortunnymi wypadkami, nieprzewidywanymi trudnościami technicznymi itp.) oraz brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na użytkowanie budynków. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu danej inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach uniemożliwić zakończenie inwestycji. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki.

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

Spółka prowadzi stały monitoring kosztów budowy, w szczególności cen materiałów budowlanych oraz kosztów wykonawstwa. W Grupie przeprowadzana jest bieżąca analiza rentowności projektów deweloperskich, w tym aktualizacja cen produktów oparta o przesłanki rynkowe z uwzględnieniem zmian poziomów oraz struktury kosztów.

Ryzyko stopy procentowej

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

Banki, w przypadku negatywnej oceny lub prognoz warunków makroekonomicznych lub sytuacji materialnej potencjalnych kredytobiorców, mogą ograniczyć zakres prowadzonej akcji kredytowej lub wprowadzić większe wymagania wobec klientów, co w konsekwencji może wpłynąć na zmniejszenie prowadzonej przez nie akcji kredytowej. Na skalę udzielanych kredytów przez banki mają również istotny wpływ regulacje oraz rekomendacje wydawane przez Komisję Nadzoru Finansowego. Wysokie stopy procentowe dotyczą inwestorów oraz klientów indywidualnych, którzy zmagają się z pogorszeniem zdolności kredytowej oraz wyższymi kosztami kredytów hipotecznych.

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

Ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. W związku z tym, że Grupa uzyskuje część przychodów z tytułu najmu w EUR, będzie spłacać kredyty (związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży) w EUR oraz ponosić w tej walucie koszty odsetkowe, ma otwartą ekspozycję na 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

Ryzyko kredytowe dotyczy środków pieniężnych, udzielonych pożyczek oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także klientów i najemców Grupy – jako nierozliczone należności.

Działania Spółki: Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, a w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek. Zdaniem Zarządu, wobec przedstawionej charakterystyki działalności, ryzyko niewykonania zawartych zobowiązań umownych jest niewielkie.

Ryzyko płynnościowe, zakłóceń przepływów pieniężnych

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

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

Ryzyko regulacyjne

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces wprowadzania intensywnych zmian w systemie prawa polskiego, a także rozwój prawodawstwa UE. Duża liczba zmian w systemie prawnym może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży budowlanej wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym i administracyjnym (prawo budowlane, przepisy planistyczne, prawo konsumencie itp.).

Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji może spowodować bezpośrednie istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków) czy też konieczność wprowadzenia zmian treści umów z nabywcami lokali. Ponadto, w przypadku nowych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne, ich wprowadzenie może stworzyć niepewność co do obowiązującego stanu prawnego i spowodować czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami wprowadzonych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych na podstawie przepisów, które następnie sądy bądź organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy).

Materializacja wyżej opisanego ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Działania Spółki: Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Prawny, który monitoruje potencjalne zmiany legislacyjne oraz ich wpływ na prowadzoną działalność. Ponadto Spółka korzysta ze współpracy z podmiotami zewnętrznymi, zarówno kancelariami prawnymi jak i stowarzyszeniami branżowymi, celem udziału w kształtowaniu przepisów dotyczących branży deweloperskiej, budowania świadomości skutków planowanych w wdrażanych zmian oraz wczesnego reagowania na zmiany otoczenia prawnego.

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach

obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane z ograniczeniem dostępu do finansowania

Spółka wykorzystuje różne formy finansowania takie jak : obligacje, środki własne, kredyty. Spółka jest w stanie pozyskać finansowanie, w wolumenach i koszcie adekwatnym do wielkości zgodnych z potrzebami, choć w przypadku materializacji szeregu ryzyk zewnętrznych możliwości te mogą ulec ograniczeniu. W związku z tym w odniesieniu do finansowania zewnętrznego, nie można wykluczyć problemów związanych z wywiązaniem się z tych zobowiązań, a tym samym wpływu ww. czynników na wyniki działalności Spółki.

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

Ryzyko koncentracji akcjonariatu

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

Ryzyko konfliktu interesów

Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie pomiędzy niektórymi członkami Zarządu, Rady Nadzorczej oraz właścicielami akcji i udziałów w podmiotach będących właścicielami Grupy Archicom, występują powiązania osobowe i organizacyjne. Członkami organów Spółek wchodzących w skład Grupy Archicom mogą być jednocześnie osoby pełniące istotne funkcje w podmiocie będącym właścicielem jej akcji oraz jej rynkowym konkurentem. Może to powodować potencjalne ryzyko wzajemnego wpływania na decyzje oraz konfliktu interesów.

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

Ryzyko związane ze sprzedażą nieruchomości komercyjnej City 2

W zakresie działalności dotyczącej nieruchomości komercyjnych Grupa jest właścicielem budynku City 2, wchodzącego w skład kompleksu biurowego City Forum we Wrocławiu. W zakresie działalności komercyjnej celem biznesowym Grupy jest sprzedaż budynku biurowego i dalsze zaniechanie działalności komercyjnej. Nie można jednak wykluczyć ograniczenia popytu na zakup inwestycji komercyjnych, zarówno w skali globalnej, jak i lokalnej powodującego uniemożliwienie sprzedaży budynku. Wymagania inwestorów zainteresowanych zakupem budynków komercyjnych związane z długością trwania umów najmu oraz wielkością akceptowalnych pustostanów mogą istotnie wpływać na rentowność transakcji sprzedaży budynku lub ją blokować w przypadku spowolnienia na rynku nieruchomości lub opóźnień w procesie komercjalizacji budynku. Właściciel budynku jest zobowiązany do zapewnienia odpowiedniego standardu

i stanu technicznego budynku, stąd ewentualne awarie dotyczące nieruchomości mogą prowadzić do utraty przychodów z czynszu, powstania zobowiązań do zapłaty odszkodowania i/lub doprowadzić do rozwiązania umowy najmu przez najemcę. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wynik finansowy Grupy.

1.16 Informacje o dywidendzie

Zaliczka na poczet przewidywanej dywidendy z zysku za rok 2024

30 września 2024 r. Zarząd Archicom S.A. podjął warunkową uchwałę o wypłacie zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2024. Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2024 w kwocie 82.479.420,63 zł (słownie: osiemdziesiąt dwa miliony czterysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia złotych 63/100), stanowiącej 49,80% zysku osiągniętego w I półroczu 2024 roku, tj. w kwocie 1,41 zł (słownie: jeden złoty, czterdzieści jeden groszy) na 1 akcję.

18 października 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę wyżej opisanej zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2024.

Zaliczką zostało objętych 58.496.043 akcji Spółki. Zaliczka została wypłacona w dniu 7 listopada 2024 roku.

Rekomendacja Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2024 oraz wyznaczenia daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki

12 maja 2025 roku, Zarząd spółki Archicom S.A. podjął uchwałę o wyznaczeniu daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki za rok obrotowy 2024 na dzień 25 czerwca 2025 roku oraz w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2024.

W sprawie rekomendacji co do podziału zysku, Zarząd Spółki postanowił przedłożyć Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki, po uprzednim zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą Spółki, wniosek Zarządu w sprawie proponowanego przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2024 w wysokości 197.448.200,81 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt siedem milionów czterysta czterdzieści osiem tysięcy dwieście złotych 81/100) wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2024, w następujący sposób:

- zysk w kwocie 197.131.664,91 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt siedem milionów sto trzydzieści jeden tysięcy sześćset sześćdziesiąt cztery złote 91/100) przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 3,37 zł (słownie: trzy złote i trzydzieści siedem groszy) na 1 akcję;
- zaliczyć na poczet Dywidendy kwotę 82.479.420,63 zł (słownie: osiemdziesiąt dwa miliony czterysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia złotych 63/100) wypłaconą przez Spółkę w dniu 7 listopada 2024 roku tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2024, na mocy uchwały Zarządu Spółki nr 39/30/IX/2024 z dnia 30 września 2024 r. („Zaliczka Dywidendowa”) tj. w kwocie 1,41 zł (słownie: jeden złoty i czterdzieści jeden groszy) na 1 akcję;
- wypłacić tytułem Dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą Zaliczkę Dywidendową tj. kwotę w wysokości 114.652.244,28 zł (słownie: sto czternaście milionów sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście czterdzieści cztery złote 28/100), tj. w kwocie 1,96 zł (słownie: jeden złoty i dziewięćdziesiąt sześć groszy) na 1 akcję, w podziale Dywidendy uczestniczy 58.496.043 akcje;
- zysk w kwocie 316.535,90 zł (słownie: trzysta szesnaście tysięcy pięćset trzydzieści pięć złotych 90/100) przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 20/05/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 30 maja 2018 r., zmienioną uchwałą 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 roku.

Zarząd Spółki zawnioskuję, aby Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom SA ustaliło jako dzień Dywidendy 15 września 2025 r., zaś jako dzień wypłaty Dywidendy 17 listopada 2025 r.

15 maja 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu Spółki w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2024.

1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej

Obligacje

Obligacje Grupy Archicom wyemitowane przez Archicom S.A. na 31 marca 2025 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
M8/2023	PLO221800116	mBank S.A.	210 000	08.02.2027	WIBOR 3M + marża 3,40%
M9/2024	PLO221800124	mBank S.A.	168 000	01.06.2027	WIBOR 3M + marża 3,25%
M10/2024	PLO221800132	mBank S.A.	190 000	19.06.2028	WIBOR 3M + marża 3,10%
M11/2025	PLARHCM00172	mBank S.A.	120 000	14.03.2029	WIBOR 3M + marża 2,55%
Razem			688 000		

Zmiana stanu obligacji

Obligacje wykupione przez Archicom S.A. w I kwartale 2025 roku

Seria	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M7/2023	17.03.2025	62 000
Razem		62 000

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. w I kwartale 2025 roku

Seria	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M11/2025	14.03.2025	120 000
Razem		120 000

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne Grupy Archicom na 31 marca 2025 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys. EUR]	Stan wykorzystania kredytu [tys. EUR]	Oprocentowanie	Termin spłaty
City 2	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	12 500	11 762	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028 nie później niż 20.12.2028
Razem EUR			12 500	11 762		

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 31 marca 2025 r.

Bank	Spółka	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Archicom S.A.*	240 000	132 927	WIBOR 1M + marża	30.09.2027
Razem PLN		240 000	132 927		

* kredyt w rachunku bieżącym - środki na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności Grupy.

1.18 Umowy gwarancji oraz zobowiązania warunkowe

Grupa nie posiada istotnych zobowiązań warunkowych, nie jest także stroną umów gwarancji finansowych.

Archicom S.A. udziela jednostkom zależnym poręczeń stanowiących zabezpieczenie wynagrodzenia należnego dostawcom z tytułu realizowanych na rzecz jednostek usług w ramach podpisanych kontraktów budowlanych. Zobowiązania z tytułu realizacji kontraktów budowlanych przez dostawców są uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej i wycenione zgodnie z zasadami wyceny zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

W zakresie gwarancji i poręczeń wystawionych w celu zabezpieczenia wywiązania się z zobowiązań sprzedającego odnoszących się do sprzedanych budynków biurowych lub zabezpieczenia wystawionej gwarancji bankowej związanej ze sprzedanymi budynkami biurowymi - wszelkie zobowiązania Emitenta jako sprzedającego wynikające z podpisanych umów sprzedaży budynków biurowych zostały przeanalizowane z punktu widzenia obowiązku ich wyceny w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i odpowiednie zobowiązania i rezerwy z tego tytułu zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Zestawienie umów gwarancji i poręczeń

	31.03.2025	31.12.2024
Gwarancje otrzymane	17 198	15 608
Gwarancje udzielone	25 697	26 030
Poręczenia udzielone	46 064	47 327

Gwarancje otrzymane przez Archicom S.A. i spółki z Grupy na 31 marca 2025 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	City One Park sp. z o.o.	5 371	do 09.07.2026	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z zapłaty należności dotyczących płatności zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości na podstawie aktu notarialnego Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku oraz Umową Gwarancji Czynszu (Rental Guarantee Agreement), zawartej dnia 27 maja 2020 roku.

PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park sp. z o.o.	1 327	do 09.07.2026	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu nr 2/20/N/CF1 zawartej w dniu 30 stycznia 2020 roku dotyczącej najmu powierzchni usługowo-biurowych w budynku City One we Wrocławiu przy ul. Traugutta 45, w której prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości aktem notarialnym Rep. A2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	MIDPOINT 71 sp. z o.o.	779	do 09.06.2026	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP S.A. w związku zawartą umową najmu. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu zawartej w dniu 20 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami dotyczącej najmu powierzchni biurowych w budynku Midpoint71 we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 9.
PKO BP S.A.	Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp. k.	Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Wola	500	do 30.09.2025	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP S.A. w związku zawartą umową nr 7/WID/2023 z dnia 23 sierpnia 2023 roku w sprawie budowy drogi.
PKO BP S.A.	Galeria Nova - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. SKA i Archicom Poznań sp. z o.o.	Miasto Poznań reprezentowane przez dyrektora Zarządu Dróg Miejskich	1 721	do 01.01.2026	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP S.A. w związku z zawartą umową nr IRI.4711.20.2022, na „Budowę i przebudowę układu drogowego ulic: oznaczonej w mpzp „Jeżyce – Północ” – część F w Poznaniu, symbolem 1 KD-L (ul. Barańczaka), ul. Janickiego oraz ul. Dąbrowskiego
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Archicom S.A. na rzecz Archicom Łódź 1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Łódź sp. z o.o.)	Miasto Łódź	1 000	do 31.01.2027	Gwarancja ubezpieczeniowa wystawiona przez Generali Towarzystwo Ubezpieczeniowe S.A. w związku z podpisaniem porozumienia z dnia 1 lutego 2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź Sp. z o.o. z zobowiązań wynikających z porozumienia z dnia 1 lutego 2024 roku.
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Archicom Łódź 1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Łódź sp. z o.o.)	Miasto Łódź	4 000	do 31.01.2027	Gwarancja ubezpieczeniowa wystawiona przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. w związku z podpisaniem porozumienia z dnia 1.02.2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź Sp. z o.o. z zobowiązań wynikających z porozumienia z dnia 1 lutego 2024 roku.
Echo Investment S.A.	Archicom Potton sp. z o.o.	Kaufland Polska Markety sp. z o.o. sp. k.	2 500	do 29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Gwarancje razem			17 198		

Gwarancje wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 31 marca 2025 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	15 640	27.11.2027	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. z zobowiązań sprzedającego dotyczących umowy gwarancji najmu. Kwota gwarancji to 3.738 tys. EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 30.09.2024).

Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp. k.	City One Park Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	57	do czasu usunięcia wad w Budynku B i podpisaniu na tę okoliczność protokołu	Porozumienie zawarte w miejsce gwarancji bankowej na zabezpieczenie roszczeń z Kontraktu budowlanego na realizację budynku B, która wygasa 9 lipca 2023 r. Na mocy porozumienia zostały zabezpieczone roszczenia o usunięcie wad w budynku City 1 (budynek B).
Archicom S.A.	Projekt Echo 137 sp. z o.o.	Project Towarowa 22 sp. z o.o.	10 000	do 08.12.2029 lub gdy upłynął termin, w którym Zobowiązania Gwarantowane zostały ważne, skutecznie i bezwarunkowo spłacone w całości lub rozliczone w całość	Gwarancja na zabezpieczenie wykonania zobowiązań w związku z podpisaniem umowy na zakup prawa użytkowania wieczystego gruntu. Archicom S.A. zobowiązany będzie do należytej i terminowej zapłaty kwot w ramach korekty ceny wobec Projekt Towarowa 22 sp. z o.o. zgodnie z postanowieniami umowy przenoszącej
Gwarancje razem			25 697		

Poręczenia wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 31 marca 2025 r.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	PEKABEX BET S.A.	15 209	30.05.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Budvar Centrum sp. z o.o.	326	30.05.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Budvar Centrum sp. z o.o.	950	15.07.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	Budvar Centrum sp. z o.o.	300	31.08.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Budimex S.A.	15 000	15.05.2026	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Wrocław sp. z o.o.	CMC Poland sp. z o.o.	3 448	31.01.2026	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Wrocław 3 sp. z o.o.	Keller - Polska sp. z o.o.	6 188	30.04.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Konsorcjum Stali S.A.	2 116	31.08.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "Mój Dom" S.A.	1 042	30.11.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - sp.k.	City One Park sp. z o.o.	1 485	31.03.2029	Zabezpieczenie zobowiązania względem CITY ONE PARK wynikającego z Kontraktu Budowlanego CFB i Infrastruktury - dotyczy sprzedaży budynku City Forum bud B (City One)
Poręczenia razem			46 064		

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 powiązanymi 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 pożyczek 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 pozycję sprawozdania finansowego, poza zdarzeniami opisanymi w innych częściach niniejszego raportu.

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

AKTYWA	nota	31.03.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		165	165
Wartości niematerialne		4 099	3 625
Rzeczowe aktywa trwałe		38 553	37 825
Nieruchomości inwestycyjne	1	358 683	360 714
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach		2 795	2 605
Pożyczki udzielone	4	178 044	174 409
Należności z tytułu leasingu		6 032	6 354
Należności długoterminowe	7	68 086	42 334
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	102 837	88 748
Grunty przeznaczone pod zabudowę	6	74 653	73 995
Aktywa trwałe razem		833 947	790 774
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	1 989 519	1 645 991
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	87 963	153 022
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		18 889	18 706
Należności z tytułu pozostałych podatków		80 655	54 841
Należności z tytułu leasingu		1 661	1 430
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	8	41 824	48 077
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	69 681	113 580
Aktywa obrotowe razem		2 290 192	2 035 647
Aktywa razem		3 124 139	2 826 421

PASYWA	nota	31.03.2025	31.12.2024
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy		584 960	584 960
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		851 911	851 911
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę		191	191
Pozostałe kapitały		(803 046)	(803 046)
Zyski zatrzymane		589 284	621 504
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 223 300	1 255 520
Kapitał własny		1 223 300	1 255 520
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11	730 953	612 779
Zobowiązania z tytułu leasingu		45 755	53 942
Pozostałe zobowiązania	12	21 570	21 774
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	46 230	41 880
Pozostałe rezerwy długoterminowe		13 289	9 362
Zobowiązania długoterminowe		857 797	739 737
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	12	677 520	461 291
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12	175 117	182 828
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 419	9 389
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		13 213	28 771
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11	140 327	113 698
Zobowiązania z tytułu leasingu		15 696	12 758
Rezerwy krótkoterminowe		19 750	22 429
Zobowiązania krótkoterminowe		1 043 042	831 164
Zobowiązania razem		1 900 839	1 570 901
Pasywa razem		3 124 139	2 826 421

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	21 465	273 635
Przychody ze sprzedaży produktów	4 997	263 613
Przychody ze sprzedaży usług	16 415	10 022
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	53	-
Koszt własny sprzedaży	10 499	169 241
Koszt sprzedanych produktów	3 974	165 210
Koszt sprzedanych usług	6 474	4 031
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	51	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10 966	104 394
Koszty sprzedaży	23 320	11 481
Koszty ogólnego zarządu	7 332	7 189
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	12 554	13 449
Pozostałe przychody operacyjne	1 274	2 918
Pozostałe koszty operacyjne	1 996	429
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(348)	(165)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(33 310)	74 599
Przychody finansowe	6 982	4 033
Koszty finansowe	12 546	8 459
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	190	(20)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(38 684)	70 153
Podatek dochodowy	(6 291)	8 086
- część bieżąca	3 222	26 083
- część odroczone	(9 513)	(17 996)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(32 393)	62 067
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	173	(1 237)
Zysk (strata) netto	(32 220)	60 830
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(32 220)	60 830

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

	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	58 496 043	58 496 043
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)	58 496 043	58 496 043
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(32 393)	62 067
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,55)	1,06
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,55)	1,06
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	173	(1 237)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	(0,02)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	(0,02)
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(32 220)	60 830
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,55)	1,04
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,55)	1,04

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

Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024
Zysk (strata) netto	(32 220)	60 830
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Całkowite dochody	(32 220)	60 830
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(32 220)	60 830

Skonsolidowane 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 oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 1.01.2025 roku	584 960	851 911	191	(803 046)	621 504	1 255 520	1 255 520
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2025 roku							
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2025 roku	-	-	-	-	(32 220)	(32 220)	(32 220)
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(32 220)	(32 220)	(32 220)
Saldo na dzień 31.03.2025 roku	584 960	851 911	191	(803 046)	589 284	1 223 300	1 223 300

	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 oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 1.01.2024	584 960	851 911	90	(803 046)	634 282	1 268 197	1 268 197
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2024 roku							
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2024 roku	-	-	-	-	60 830	60 830	60 830
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	60 830	60 830	60 830
Saldo na dzień 31.03.2024	584 960	851 911	90	(803 046)	695 112	1 329 027	1 329 027

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej i zaniechanej przed opodatkowaniem	(38 673)	68 698
Korekty:		
Amortyzacja	2 138	1 759
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	3 011	2 899
(Zysk) strata z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	(90)	(541)
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(33)	7
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(1 661)	(826)
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	10 178	7 812
Przychody z odsetek	(3 295)	(571)
Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(190)	20
Inne	(43)	916
Korekty razem	10 015	11 475
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(331 684)	(71 765)
Zmiana stanu należności	13 609	(9 107)
Zmiana stanu zobowiązań	192 752	(51 138)
Zmiana stanu rezerw	1 249	(210)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	6 253	8 383
Zmiany w kapitale obrotowym	(117 821)	(123 837)
Zapłacony podatek dochodowy	(11 439)	(24 432)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	(157 918)	(68 096)

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(715)	(1 677)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(982)	(682)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	90	33
Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne (w tym zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży)	(515)	-
Wydatki netto na nabycie udziałów w jednostkach	(1)	(462)
Wpływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych	-	5
Pożyczki udzielone	(4 400)	(138 944)
Spłata udzielonych pożyczek	4 100	-
Wpływy należności z tytułu leasingu	120	-
Otrzymane odsetki	282	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(2 021)	(141 727)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	120 000	166 648
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(61 814)	(61 241)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	87 993	48 713
Spłaty kredytów i pożyczek	(627)	(1 656)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(7 194)	(6 401)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(22 150)	(8 333)
Wypłacone dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy	-	(26 908)
Inne wydatki	-	(880)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	116 208	109 942
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej razem	(43 731)	(99 881)
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(43 899)	(99 977)
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(168)	(96)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	113 580	510 962
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	69 681	410 985
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	2 188	1 309

Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 1 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 marca 2025 wchodziły:

- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- udziały w lokalach niemieszkalnych – garażach wielostanowiskowych
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1
- nieruchomość inwestycyjna ul. Opieńskiego, Poznań
- nieruchomość inwestycyjna ul. Postępu oraz Domaniewska, Warszawa
- nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2024 wchodziły:

- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- udziały w lokalach niemieszkalnych – garażach wielostanowiskowych
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1
- nieruchomość inwestycyjna ul. Opieńskiego, Poznań
- nieruchomość inwestycyjna ul. Postępu oraz Domaniewska, Warszawa
- nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum

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

Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach od 1 stycznia 2025 do 31 marca 2025 oraz od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024

	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.12.2024
Wartość bilansowa na początek okresu	360 714	76 386
Nabycie	-	123 559
Aktywowanie późniejszych nakładów	515	3 905
Reklasyfikacja z aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	131 069
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	(3 396)	32 389
Wycena aktywa z tytułu prawa do użytkowania	850	348
Reklasyfikacja do należności z tytułu leasingu	-	(6 942)
Wartość bilansowa na koniec okresu	358 683	360 714

Wpływ aktualizacji wartości godziwej gwarancji najmu, ściśle powiązanej z umową najmu powierzchni stanowiącej siedzibę Spółki, został ujęty jako korekta wartości aktywa z tytułu prawa do użytkowania siedziby, ustalonej zgodnie z MSSF 16. Z wyłączeniem opisanej wyżej sytuacji, zyski lub straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych, w tym aktywów przeznaczonych do sprzedaży, ujmowane są przez Grupę w sprawozdaniu z wyniku w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

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

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

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

Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Stan na 31.03.2025					
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 236	-	1 236
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	11 451	-	11 451
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1	-	-	7 843	7 843
Archicom Potton Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	59 267	59 267
Archicom Warszawa 2 Sp. z o.o.	Grunt z położonymi na nim budynkami biurowymi przy ul. Postępu oraz Domaniewskiej w Warszawie	-	-	150 743	150 743
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum	-	-	128 143	128 143
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.03.2025		-	12 687	345 996	358 683
Stan na 31.12.2024					
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 236	-	1 236
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	11 451	-	11 451
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1	-	-	8 314	8 314
Archicom Potton Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	59 483	59 483
Archicom Warszawa 2 Sp. z o.o.	Grunt z położonymi na nim budynkami biurowymi przy ul. Postępu oraz Domaniewskiej w Warszawie	-	-	149 161	149 161
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum	-	-	131 069	131 069
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2024		-	12 687	348 027	360 714

Grunty przy ul. Opieńskiego w Poznaniu oraz przy ul. Postępu i Domaniewskiej w Warszawie zostały nabyte w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych. Na moment nabycia gruntu w Poznaniu znajdowało się na nim funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Nabyta nieruchomość inwestycyjna w Warszawie obejmuje grunt wraz położonymi na nim budynkami biurowymi. Centrum handlowe oraz biurowce stanowią źródło dodatkowych tymczasowych przychodów osiągniętych z najmu. Grunty zostały zaklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne z uwagi na swoje tymczasowe przeznaczenie. W momencie uzyskania pozwoleń na budowę inwestycji mieszkaniowych i zaprzestania uzyskiwania przychodów z najmu, zostaną zreklasyfikowane jako zapasy. Zgodnie z polityką rachunkowości obowiązującą w Grupie nieruchomości inwestycyjne są wyceniane do wartości godziwej. Jest to związane m.in. z poprzednią strategią Grupy, która przewidywała regularną realizację inwestycji komercyjnych. Obecnie Grupa koncentruje się wyłącznie na działalności mieszkaniowej. Działalność komercyjna jest traktowana jako zaniechana.

Grunt przy ul. Opieńskiego w Poznaniu oraz grunt przy ul. Postępu i Domaniewskiej w Warszawie zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę podejściem porównawczym, metodą porównania parami. W wycenie nieruchomości uwzględniono dodatkowo: dochody operacyjne netto z tytułu umów najmu zawartych odpowiednio na centrum handlowym i budynkach biurowych położonych na rzeczonych gruntach, za okres do dnia planowanej rozbiórki budynków, oraz koszty tejże rozbiórki.

Nota 2 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Grupa zakwalifikowała na dzień bilansowy aktywa finansowe wyłącznie do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie (AC).

Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AC	FVOCI	FVP&L	Razem
Stan na 31.03.2025				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	1 235	-	-	1 235
Udzielone pożyczki	178 044	-	-	178 044
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25 070	-	-	25 070
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	41 824	-	-	41 824
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	69 681	-	-	69 681
Kategoria aktywów finansowych razem	315 854	-	-	315 854
Stan na 31.12.2024				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	1 165	-	-	1 165
Udzielone pożyczki	174 409	-	-	174 409
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	97 904	-	-	97 904
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	48 077	-	-	48 077
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	113 580	-	-	113 580
Kategoria aktywów finansowych razem	435 135	-	-	435 135

Grupa zakwalifikowała na dzień bilansowy zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

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

Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów fi- nansowych wg MSSF 9		Razem
	AC	FVP&L	
Stan na 31.03.2025			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	730 953	-	730 953
Pozostałe zobowiązania	21 094	476	21 570
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	55 134	-	55 134
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	140 327	-	140 327
Kategoria zobowiązań finansowych razem	947 508	476	947 984
Stan na 31.12.2024			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	612 779	-	612 779
Pozostałe zobowiązania	21 220	554	21 774
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	107 363	-	107 363
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	113 698	-	113 698
Kategoria zobowiązań finansowych razem	855 060	554	855 614

Nota 3 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 ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w zamortyzowanym koszcie:

Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

	31.03.2025		31.12.2024	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Udzielone pożyczki	171 942	178 044	164 020	174 409
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	156 049	156 049	195 356	195 356
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	111 505	111 505	161 657	161 657
Zobowiązania:				
Kredyty	182 137	181 440	95 833	95 424

Dłużne papiery wartościowe	696 394	689 840	639 040	631 053
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	196 687	196 687	208 509	208 509

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.

Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych do wartości godziwej wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie:

- **Udzielone pożyczki (poziom 3)**
Wartość godziwa udzielonych pożyczek została ustalona w oparciu o risk free rate odpowiedni dla okresu zapadalności pożyczek, skorygowany o ryzyko kredytowe pożyczkobiorcy mierzone marżą na wyemitowanych obligacjach Archicom S.A.
- **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (poziom 3)**
Wartość bilansowa należności handlowych i pozostałych należności została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.
- **Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe (poziom 1)**
Wartość godziwa środków pieniężnych i pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych została ustalona w wysokości ich wartości nominalnej.
- **Kredyty (poziom 3)**
Wartość godziwa zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów została ustalona jako wartość oczekiwanej zapłaty, tj. nominalna wartość powiększona o naliczone odsetki.
- **Wyemitowane papiery dłużne (poziom 1)**
Wartość godziwa zobowiązań z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych została ustalona na podstawie publicznych notowań.
- **Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (poziom 3)**
Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

Nota 4 Pożyczki udzielone

Zestawienie pożyczek udzielonych według stanu na 31 marca 2025

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Należność	
				w walucie	w PLN	krótkoter- minowa	długoter- minowa
Stan na 31.03.2025							
Pożyczki	PLN	stałe oprocentowanie 8%	31.12.2030	-	109 163	-	109 163
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,2%	30.06.2025	-	59 251	-	59 251
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2028	-	4 058	-	4 058
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2027	-	5 572	-	5 572
Pożyczki udzielone razem				-	178 044	-	178 044

7 stycznia 2025 r. Archicom S.A. udzielił spółce powiązanej pożyczki na łączną kwotę 1.000 tys. zł.

W marcu 2025 r. Archicom S.A. udzielił spółce współkontrolowanej Projekt Browarna sp. z o.o. pożyczki na łączną kwotę 3.400 tys. zł.

W I kwartale 2025 r. została uzyskana spłata pożyczki udzielonej spółce Service Hub Resi sp. z o.o. w kwocie 4.100 tys. zł.

Zestawienie pożyczek udzielonych według stanu na 31 grudnia 2024

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Należność	
				w walucie	w PLN	krótkoter- minowa	długoter- minowa
Stan na 31.12.2024							
Pożyczki	PLN	stałe oprocentowanie 8%	31.12.2030	-	103 879	-	103 879
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,2%	30.06.2025	-	57 913	-	57 913
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2028	-	7 160	-	7 160
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2027	-	5 457	-	5 457
Pożyczki udzielone razem				-	174 409	-	174 409

Nota 5 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Stan na początek okresu	1.01.2025	1.01.2024
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	88 748	57 521
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 880	60 744
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	46 868	(3 223)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na (dane przekształcone):		
Wynik (+/-)	9 513	47 540
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	-
Stan na koniec okresu	31.03.2025	31.12.2024
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	102 837	88 748
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 230	41 880
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	56 607	46 868

W tabeli poniżej zaprezentowano wpływ na saldo aktywa z tytułu podatku odroczonego poszczególnych różnic przejściowych, tj. 19% wartości różnicy przejściowej.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na po- czątek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na ko- niec okresu
		wynik	
Stan na 31.03.2025			
Aktywa:	1.01.2025		31.03.2025
Zapasy, w tym:	46 456	(3 668)	42 788
- wynikające z eliminacji transakcji wewnątrzgrupowych	27 587	4 217	31 804
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży	6 152	(5 556)	596
Pozostałe aktywa	641	532	1 173
Zobowiązania:			
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	844	181	1 025
Pozostałe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	8 541	8 231	16 772
Leasing	7 867	(82)	7 785
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	29 229	5 174	34 403
- wynikające z naliczonych odsetek	28 093	5 437	33 530
Inne zobowiązania	206	266	472
Inne:			
Nierozliczone straty podatkowe	24 775	781	25 556
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	8 487	3 965	12 452
Kompensata	(38 298)	(1 291)	(39 589)
Razem	88 748	14 089	102 837
Stan na 31.12.2024			
Aktywa:	1.01.2024		31.12.2024
Zapasy, w tym:	119 854	(73 398)	46 456
- wynikające z eliminacji transakcji wewnątrzgrupowych	4 643	22 944	27 587
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży	104 653	(98 501)	6 152
Pozostałe aktywa	312	329	641
Zobowiązania:			
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 783	(939)	844
Pozostałe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	8 613	(72)	8 541
Leasing	7 175	692	7 867
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	22 538	6 691	29 229
- wynikające z naliczonych odsetek	21 677	6 416	28 093
Inne zobowiązania	235	(29)	206
Inne:			
Nierozliczone straty podatkowe	24 016	759	24 775
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	3 560	4 927	8 487
Kompensata	(130 565)	92 267	(38 298)
Razem	57 521	31 227	88 748

Na dzień 31 marca 2025 roku Grupa utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące nierozliczonych strat podatkowych w kwocie 25.556 tys. zł. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2025 (1.382 tys. zł), 2026 (1.868 tys. zł), 2027 (2.524 tys. zł), 2028 (2.467 tys. zł), 2029 (13.771 tys. zł), 2030 (3.545 tys. zł).

Grupa oczekuje realizacji ujemnych różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 28.039 tys. zł (przed kompensatą).

W tabeli poniżej zaprezentowano wpływ na saldo rezerwy z tytułu podatku odroczonego poszczególnych różnic przejściowych, tj. 19% wartości różnicy przejściowej.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.03.2025			
Aktywa:	1.01.2025		31.03.2025
Nieruchomości inwestycyjne (w tym wynikające z wyceny do wartości godziwej)	18 023	(650)	17 373
Zapasy, w tym:	11 959	12 066	24 025
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego	7 778	2 331	10 109
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	31 256	4 488	35 744
- wynikające z naliczonych odsetek	28 436	6 282	34 718
Pozostałe aktywa	6 546	(796)	5 750
Zobowiązania:			
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	1 102	(338)	764
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży)	10 936	(10 936)	-
Pozostałe zobowiązania	356	1 807	2 163
Kompensata	(38 298)	(1 291)	(39 589)
Razem	41 880	4 350	46 230
Stan na 31.12.2024			
Aktywa:	1.01.2024		31.12.2024
Nieruchomości inwestycyjne (w tym wynikające z wyceny do wartości godziwej)	7 050	10 973	18 023
Zapasy, w tym:	5 276	6 683	11 959
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego	4 060	3 718	7 778
Aktywa przeznaczone do sprzedaży (w tym wynikające z wyceny do wartości godziwej)	9 496	(9 496)	-
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	20 132	11 124	31 256
- wynikające z naliczonych odsetek	19 427	9 009	28 436
Pozostałe aktywa	2 762	3 784	6 546
Zobowiązania:			
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	850	252	1 102
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży)	145 598	(134 662)	10 936
Pozostałe zobowiązania	145	211	356
Kompensata	(130 565)	92 267	(38 298)
Razem	60 744	(18 864)	41 880

Grupa oczekuje realizacji dodatnich różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 14.596 tys. zł (przed kompensatą).

Nota 6 Zapasy

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

Zarząd dokonał na dzień bilansowy przeglądu wszystkich projektów, w tym także analizy ich cyklu operacyjnego. W związku ze zidentyfikowaniem projektów, których przewidywany termin realizacji wykracza poza standardowy cykl operacyjny Grupy, Zarząd podjął decyzję o zaprezentowaniu ich w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa trwałe, w pozycji "Grunty przeznaczone pod zabudowę".

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w pierwszym kwartale 2025 roku 12.336 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 9,9%. W pierwszym kwartale 2024 roku była to kwota 3.531 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 7,3%.

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

Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	31.03.2025	31.12.2024
Zapasy w aktywach trwałych	74 653	73 995
Grunty przeznaczone pod zabudowę	74 653	73 995
Zapasy w aktywach obrotowych	1 989 519	1 645 991
Produkcja w toku, w tym:	1 926 052	1 581 137
- grunty przeznaczone pod zabudowę	630 645	747 170
Wyroby gotowe	3 571	5 888
Towary	59 896	58 966
Wartość bilansowa zapasów razem	2 064 172	1 719 986

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

Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	31.03.2025	31.12.2024
zabezpieczenie na inwestycji Modern Mokotów III	63 112	58 695
zabezpieczenie na inwestycji Modern Mokotów IV	63 734	60 540
zabezpieczenie na inwestycji Modern Mokotów V	22 583	21 621
Zabezpieczenia na zapasach razem	149 429	140 856

Nota 7 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	31.03.2025	31.12.2024
Należności długoterminowe		
Zaliczka na zakup udziałów	19 500	19 500
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	47 351	21 669
Kaucje wpłacone	1 235	1 165
Należności długoterminowe razem	68 086	42 334
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	28 418	37 713
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(6 210)	(6 380)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	22 208	31 333
Depozyt związany z nabytymi pakietami wierzytelności	2 442	13 057
Nabyte pakiety wierzytelności	-	52 994
Inne należności	420	520
Pozostałe należności finansowe netto	2 862	66 571
Należności finansowe	25 070	97 904
Przedpłaty i zaliczki	49 538	48 565
Rozliczenia międzyokresowe	13 278	6 553
Pozostałe należności niefinansowe	77	-
Należności niefinansowe	62 893	55 118
Należności krótkoterminowe razem	87 963	153 022

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.12.2024
Stan na początek okresu	6 380	8 142
Odpisy rozwiązane (-)	(147)	(662)
Odpisy wykorzystane (-)	(23)	(1 100)
Stan na koniec okresu	6 210	6 380

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

Nota 8 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	31.03.2025	31.12.2024
Rachunki powiernicze	38 424	44 623
Kaucje	13	12
Rachunki obsługi długu	3 387	3 442
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	41 824	48 077

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 wchodzą do masy upadłości dewelopera, odsetki należą do dewelopera, deweloper jest posiadaczem rachunku powierniczego. Środki te w bilansie prezentowane są jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Poza środkami pieniężnymi zgromadzonymi na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, które na dzień bilansowy nie zostały uwolnione do dysponowania przez Grupę, jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe ujęto także rachunki kaucji i rachunki obsługi długu.

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

	31.03.2025	31.12.2024
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	34 776	105 334
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	3 672	5 394
Depozyty krótkoterminowe (o terminie zapadalności do 3 miesięcy od dnia zawarcia)	29 045	-
Środki pieniężne na rachunkach split payment*	2 188	2 852
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	69 681	113 580

* środki o ograniczonej możliwości dysponowania

Nota 10 Działalność zaniechana

Zgodnie z komunikacją strategiczną Zarządu Archicom, Grupa Archicom jako część Grupy Echo przejmuje rolę podmiotu wyspecjalizowanego w budowie i sprzedaży mieszkań. Wszelka działalność komercyjna jest pozostałością po wcześniejszym kierunku strategicznym Grupy i jest przeznaczona do jak najszybszej sprzedaży, stanowi działalność zaniechaną Grupy. Grupa Archicom nie nabywa gruntów pod inwestycje komercyjne (w tym biurowe) i nie planuje rozwoju inwestycji komercyjnych na obecnie posiadanych działkach. Budynek City 2 jest zatem ostatnim aktywem związanym z segmentem biurowym, który został zbudowany, wynajęty i wobec którego są podejmowane aktywne działania zmierzające do jego jak najszybszej sprzedaży.

Sprawozdanie z wyniku działalności zaniechanej

	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024
Przychody ze sprzedaży	2 568	3 133
Przychody ze sprzedaży usług	2 568	3 133
Koszt własny sprzedaży	1 066	885
Koszt sprzedanych usług	1 066	885
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 502	2 248
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	67	31
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	34	38
Pozostałe przychody operacyjne	643	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	517
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	(2 663)	(2 734)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(619)	(1 072)
Przychody finansowe	1 032	1 173
Koszty finansowe	402	1 556
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11	(1 455)
Podatek dochodowy	(162)	(218)
- część bieżąca	64	63
- część odroczone	(226)	(281)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	173	(1 237)

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych działalności zaniechanej

	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	575	(31 509)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej*	(1 317)	(1 525)
Przepływy środków pieniężnych netto razem	(742)	(33 034)

Nota 11 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31 marca 2025

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoter- minowe	długoter- minowe
Stan na 31.03.2025							
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028, nie później niż 20.12.2028*	11 595	48 513	2 448	46 065
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	30.09.2027**	-	132 927	132 927	
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	8.02.2027	-	211 823	2 758	209 065
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	1.06.2027	-	168 240	1 169	167 071
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	-	189 299	556	188 743
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.03.2029	-	120 478	469	120 009
Razem				11 595	871 280	140 327	730 953

* Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 1 raportu.

** Kredyt w rachunku bieżącym, termin spłaty zależny od wysokości salda rachunku.

W pierwszym kwartale 2025 roku oraz po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia niniejszego raportu do publikacji, nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

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

- Dla kredytu w EUR, finansującego nieruchomość City 2 - utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
 - wskaźnika kredytu do wartości rynkowej nieruchomości (LTV),
 - wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR).
- Dla wyemitowanych serii obligacji – utrzymanie zdefiniowanego w warunkach emisji wskaźnika zadłużenia na poziomie nie wyższym niż 0,9.
- Dla kredytu w rachunku bieżącym Archicom S.A., którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 132.927 tys. zł – utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
 - wskaźnika LTV,
 - wskaźnika dług netto/EBITDA,
 - wskaźnik dług netto/kapitały własne.

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

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

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

Zarówno Grupa jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.

W okresie objętym skonsolidowanym raportem kwartalnym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się następująco:

Wskaźnik zadłużenia	31.03.2025	31.12.2024
A. Zobowiązania finansowe	932 731	793 177
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	111 505	161 657
Dług netto (A-B)	821 226	631 520
Kapitał własny ogółem	1 223 300	1 255 520
Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne	67,13%	50,3%
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(38 684)	155 252
D. Przychody finansowe	6 982	31 373
E. Koszty finansowe	12 546	37 072
F. Amortyzacja	2 138	8 255
EBITDA (C-D+E+F)	(30 982)	169 206
Wskaźnik Dług netto / EBITDA	-26,51	3,73

* w tym środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych

Wzrost wskaźnika długu netto do kapitałów własnych wynika z realizacji strategii intensywnego wzrostu. W średnim terminie Grupa dąży do sprzedaży 3.000-4.000 mieszkań. Co oznacza nawet 50% wzrost wolumenu sprzedaży w ciągu 2-3 lat. Aby zrealizować ten cel Grupa zabezpieczyła w ostatnim czasie grunty o wartości ponad 500 mln PLN. Zakupy gruntów były finansowane zewnętrznie, głównie poprzez emisje obligacji.

W pierwszym kwartale 2025 r. na współczynnik zadłużenia wpłynęły także: przesunięcie na drugi kwartał roku zysku z przekazania lokali w inwestycji Zenit 2D oraz niewielkie opóźnienie w sprzedaży gruntu przy ul. Chłodnej w Warszawie, co spowodowało niższy od oczekiwanego poziom środków pieniężnych na dzień bilansowy. Realizacja tych zdarzeń w pierwszym kwartale roku pozwoliłaby na utrzymanie wskaźnika zadłużenia na poziomie zbliżonym do poziomu z końca 2024 roku.

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31 grudnia 2024

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoter- minowe	długoter- minowe
Stan na 31.12.2024							
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028, nie później niż 20.12.2028*	11 816	50 490	2 202	48 288
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	30.04.2026**	-	44 934	44 934	
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	17.03.2025	-	61 951	61 951	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	8.02.2027	-	211 736	2 849	208 887
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	1.06.2027	-	168 161	1 207	166 954
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	-	189 205	555	188 650
Razem				11 816	726 477	113 698	612 779

* Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 1 raportu.

** Kredyt w rachunku bieżącym, termin spłaty zależny od wysokości salda rachunku.

W 2024 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 zdyskontowa- niem	Wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat		
Stan na 31.03.2025							
Kredyt w rachunku kredytowym*	2 541	1 837	7 467	46 223	-	58 068	48 513
Kredyty w rachunku bieżącym	132 927	-	-	-	-	132 927	132 927
Dłużne papiery wartościowe	31 930	31 013	470 791	324 314	-	858 048	689 840
Zobowiązania z tytułu leasingu	4 590	13 280	31 501	18 793	3 657	71 821	61 451
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	40 351	-	-	-	-	40 351	40 351
Kaucje otrzymane	10 431	1 477	11 863	8 258	8 133	40 162	34 557
Razem	222 770	47 607	521 622	397 588	11 790	1 201 377	1 007 639
Stan na 31.12.2024							
Kredyt w rachunku kredytowym*	2 728	2 374	7 937	48 532	-	61 571	50 490
Kredyty w rachunku bieżącym	44 934	-	-	-	-	44 934	44 934
Dłużne papiery wartościowe	88 993	25 862	459 264	198 478	-	772 597	631 053
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 465	4 294	29 645	23 657	11 123	79 184	66 700
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	85 928	-	-	-	-	85 928	85 928
Kaucje otrzymane	10 825	2 038	12 374	6 413	9 614	41 264	35 440
Razem	243 873	34 568	509 220	277 080	20 737	1 085 478	914 545

* Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży.

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 na realizację inwestycji City 2	Hipoteka umowna do kwoty 34.000.000 euro na nieruchomości, na której wzniesiony został budynek City 2 („Nieruchomość”) finansowany z kredytu. Hipoteka umowna do kwoty 9.720.000 zł ustanowiona na Nieruchomości dotycząca przyznanego limitu na transakcję zabezpieczającą ryzyko walutowe związanej z kredytem.
Kredyt w rachunku bieżącym*	Hipoteka do sumy 360.000.000 zł ustanowione na nieruchomościach spółek z Grupy Archicom (w I kwartale 2025 złożono wniosek o podwyższenie hipoteki z sumy 240.000.000 zł na sumę 360.000.000 zł).

* Kredyt w rachunku bieżącym o przyznanym limicie 240.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 132.927 tys. zł.

Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	31.03.2025	31.12.2024
Nieruchomości inwestycyjne	128 143	131 069
Zapasy	149 429	140 856
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	44 012	50 929
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	321 584	322 854

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

Nota 12 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania długoterminowe

	31.03.2025	31.12.2024
Kaucje otrzymane	21 094	21 220
Pochodne instrumenty finansowe	476	554
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	21 570	21 774

Zobowiązania krótkoterminowe

	31.03.2025	31.12.2024
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	40 351	85 928
Kaucje otrzymane	13 463	14 220
Inne zobowiązania finansowe	1 320	3 061
Zobowiązania finansowe	55 134	103 209
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	38 424	44 624
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	6 507	6 418
Zaliczki otrzymane	9 600	9 600
Przychody przyszłych okresów	662	337
Rozliczenia międzyokresowe bierne kosztów	63 707	17 695
Inne zobowiązania niefinansowe	1 083	945
Zobowiązania niefinansowe	119 983	79 619
Zobowiązania krótkoterminowe razem	175 117	182 828

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 31 marca 2025

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	
		w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP*	Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń
Stan na 31.03.2025			
Awipolis	138 011	126 684	230
Zenit	66 222	60 724	-
Apator	89 311	81 501	-
Sady nad Zieloną	49 778	48 780	280
Towarowa 22	58 216	58 216	-
Flow	54 927	53 392	-
Planty Raławickie	40 857	40 856	-
Modern Mokotów	58 908	53 937	-
Południk 17	36 220	34 170	-
Przystań Reymonta	35 795	34 967	-
Stacja Wola	21 732	20 508	-
Powstańców Śląskich 7D	14 606	14 606	-
Gwarna	15 288	14 401	-
Dąbrowskiego	11 973	11 973	-
P. Skargi	8 517	7 856	-
River Point	836	696	269
Bonarka Living	206	206	114
Olimpia Port	64	64	236
Browary Wrocławskie	112	112	3 083
Apartamenty Esencja II	712	219	-
29 Listopada	80	80	-
Grzybowska	9 361	9 360	-
RAZEM	711 732	673 308	4 212

*MRP - mieszkaniowe rachunki powiernicze

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 31 grudnia 2024

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	
		w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP*	Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń
Stan na 31.12.2024			
Awipolis	123 416	122 980	-
Zenit	52 421	48 193	-
Apator	48 880	43 321	-
Sady nad Zieloną	42 093	35 255	-
Towarowa 22	39 180	39 180	-
Flow	37 921	36 278	-
Planty Raławickie	30 434	30 426	-
Modern Mokotów	28 494	28 150	-
Południk 17	26 491	24 164	-
Przystań Reymonta	24 927	20 550	-
Stacja Wola	18 007	2 414	-
Powstańców Śląskich 7D	9 230	8 495	-
Gwarna	7 489	6 747	-
Dąbrowskiego	7 325	6 802	-
P. Skargi	3 570	3 304	-
River Point	1 702	697	313
Bonarka Living	105	105	59
Olimpia Port	65	65	281
Browary Wrocławskie	48	48	3 464
RAZEM	501 798	457 174	4 117

* MRP - mieszkaniowe rachunki powiernicze

Nota 13 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty, które kontroluje na najwyższym poziomie pan Tibor Veres, w tym w szczególności podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą wyższego szczebla Spółki - Echo Investment S.A., jednostki współkontrolowane i stowarzyszone.

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa zaliczała:

- Echo Investment S.A. – jednostka dominująca wobec Archicom S.A.,
- DKR Echo Investment sp. z o.o.,
- pozostałe spółki należące do grupy kapitałowej Echo Investment,
- jednostki konsolidowane metodą praw własności.

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Zarządu i Rady Nadzorczej Archicom S.A.

Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 119	1 047
Razem	1 119	1 047

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

Sprzedaż i należności z jednostkami powiązanymi

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024
Sprzedaż do / należności od:				
Echo Investment S.A.	3 831	5 254	23 891	23 901
Jednostek wycenianych metodą praw własności	1 955	147	3 323	6 140
Kluczowego personelu kierowniczego	-	2 159	24	4
Pozostałych podmiotów powiązanych	3 187	2 231	33 311	34 882
Razem	8 973	9 791	60 549	64 927

Należności od pozostałych podmiotów powiązanych na dzień 31 marca 2025 r. oraz 31 grudnia 2024 r. wynikają głównie z zaliczek zapłaconych na zakup nieruchomości.

Należności od Echo Investment S.A. stanowi głównie wpłacona zaliczka na zakup udziałów.

Zakupy i zobowiązania z jednostkami powiązanymi

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024
Zakup od / zobowiązania do:				
Echo Investment S.A.	12 440	9 544	5 864	5 116
Jednostek wycenianych metodą praw własności	6 451	-	3 533	9 745
Kluczowego personelu kierowniczego	537	563	6 725	1 622
Pozostałych podmiotów powiązanych	6 140	2 618	3 069	2 833
Razem	25 568	12 725	19 191	19 316

Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym

	Przychody z tytułu odsetek		Pożyczki udzielone	
	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone:				
Jednostkom wycenianym metodą praw własności	1 922	103	118 793	116 496
Pozostałym podmiotom powiązanym	1 258	-	59 251	57 913
Razem	3 180	103	178 044	174 409

Nota 14 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: 31.03.2025: 4,1839 PLN/EUR, 31.12.2024: 4,2730 PLN/EUR
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 1.01-31.03.2025: 4,18480 PLN/EUR; 1.01-31.03.2024: 4,32110 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- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	21 465	273 635	5 129	63 325
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(33 310)	74 599	(7 960)	17 264
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(38 684)	70 153	(9 244)	16 235
Zysk (strata) netto	(32 220)	60 830	(7 699)	14 077
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(32 220)	60 830	(7 699)	14 077
Zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	(0,55)	1,04	(0,13)	0,24
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	(0,55)	1,04	(0,13)	0,24
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,1848	4,3211
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(157 918)	(68 096)	(37 736)	(15 759)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 021)	(141 727)	(483)	(32 799)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	116 208	109 942	27 769	25 443
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(43 731)	(99 881)	(10 450)	(23 115)
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,1848	4,3211

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Aktywa	3 124 139	2 826 421	746 705	661 461
Zobowiązania długoterminowe	857 797	739 737	205 023	173 119
Zobowiązania krótkoterminowe	1 043 042	831 164	249 299	194 516
Kapitał własny	1 223 300	1 255 520	292 383	293 826
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 223 300	1 255 520	292 383	293 826
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,1839	4,2730

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 2025 roku do 31 marca 2025 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 29 maja 2025 roku.

2.1.2 Podstawa sporządzenia

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Skrócone 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 2024.

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

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Grupy na bieżąco analizuje główne obszary ryzyka i ich wpływ na działalność Grupy Archicom, w tym opisany w punkcie 1.15 niniejszego sprawozdania wpływ obecnej sytuacji rynkowej i makroekonomicznej na działalność Grupy i jej wyniki finansowe.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego kwartalnego 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. Na zdolność Grupy do kontynuowania działalności nie wpływa w żaden sposób plan sprzedaży aktywów opisanych w nocie 10 oraz związana z tymi aktywami działalność zaniechana (w rozumieniu MSSF 5), wynikająca z decyzji kierownictwa o skoncentrowaniu działalności Grupy na segmencie mieszkaniowym.

2.1.3 Wybrane zasady rachunkowości oraz zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2025 roku

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na oszczędach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2024.

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2025 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniach finansowych Grupy za okresy od 1 stycznia 2025 roku:

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

W sierpniu 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymiennalna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymiennalności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają wymóg dodatkowych ujawnień w przypadku braku wymiennalności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany.

Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2025 roku nie miały istotnego wpływu na skonsolidowany raport kwartalny Grupy.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia skonsolidowanego raportu kwartalnego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2025 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- **MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”**

W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych.

Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego raportu, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 – Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych**

W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu:

- doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych;

- wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny, czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI;
- dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz
- aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **Roczne zmiany do MSSF**

“Roczne zmiany MSSF” wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”**

W maju 2024 r. Rada wydała nowy standard rachunkowości MSSF 19, który mogą przyjąć określone jednostki zależne stosujące standardy rachunkowości MSSF w celu poprawy efektywności ujawnień w sprawozdaniach finansowych tych jednostek. Nowy standard wprowadza uproszczone i ograniczone wymogi w zakresie ujawniania informacji. W rezultacie, kwalifikująca się jednostka zależna stosuje wymogi innych standardów rachunkowości MSSF z wyjątkiem wymogów dotyczących ujawniania informacji i zamiast tego stosuje ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji określone w MSSF 19.

Uprawnione jednostki zależne stanowią jednostki, które nie podlegają tzw. odpowiedzialności publicznej (ang. „public accountability”) zdefiniowanej w nowym standardzie. Ponadto, MSSF 19 wymaga, aby najwyższa lub pośrednia jednostka dominująca w stosunku do tej jednostki, sporządzała publicznie dostępne skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie ze Standardami Rachunkowości MSSF.

Uprawnione podmioty mogą zdecydować o stosowaniu wytycznych nowego standardu MSSF 19 dla sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 roku lub później. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 – Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych**

W grudniu 2024 r. Rada opublikowała zmiany, by pomóc spółkom lepiej ujmować skutki finansowe umów odnoszących się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych, które często mają formę umów zakupu energii (PPA). Obecne wytyczne mogą w pełni nie oddawać wpływu tych umów na wyniki spółki. Aby umożliwić spółkom lepsze odzwierciedlenie tych umów w sprawozdaniu finansowym, Rada wprowadziła zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe oraz MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia. Zmiany te obejmują:

W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu:

- deprecyzowanie stosowania kryterium “własnego użytku”;
- dozwolenie rachunkowości zabezpieczeń w przypadku gdy umowy te wykorzystywane są jako instrumenty zabezpieczające;
- dodanie nowych ujawnień, by umożliwić interesariuszom zrozumienie wpływu tych umów na wyniki finansowe i przepływy pieniężne.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

Grupa jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie powyższych standardów i interpretacji będzie wpływać na skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz na stosowane przez Grupę Kapitałową polityki rachunkowości.

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

Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej. Zastąpi on dotychczasowe stawki WIBOR i WIBID. Sposób zastąpienia dotychczas obowiązujących stawek zostanie uregulowany Rozporządzeniem Ministra Finansów. Rozporządzenie określi spread korygujący oraz datę, od której obowiązuje zamiana. Wówczas możliwe będzie ustalenie, czy nowa podstawa wyznaczania umownych przepływów pieniężnych jest ekonomicznie równoważna z poprzednią podstawą i czy do ujęcia takiej zmiany stóp referencyjnych zastosowanie ma reforma IBOR.

W październiku 2023 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej (KS NGR) ds. reformy wskaźników referencyjnych podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej, w której zakłada się oddolne odchodzenie sektora finansowego od stosowania WIBOR na rzecz nowo zawieranych umów i instrumentów finansowych stosujących stałą stopę procentową lub nowe wskaźniki referencyjne typu RFR. KS NGR wskazał finalny moment konwersji na koniec 2027 r.

Na posiedzeniach 21 listopada 2024 roku oraz 6 grudnia 2024 roku KS NGR podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF– bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Administratorem WIRF– w rozumieniu Rozporządzenia BMR będzie spółka GPW Benchmark S.A., wpisana do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA). Tym samym KS NGR zweryfikował i zmodyfikował swoją wcześniejszą decyzję o wyborze WIRON jako następcy dla WIBOR.

24 stycznia 2025 roku KS NGR podjął decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

28 marca 2025 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował zaktualizowaną Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID, zgodnie z którą formalne przyjęcie całości dokumentacji wymaganej przepisami Rozporządzenia BMR w odniesieniu do propozycji indeksu POLSTR oraz rozpoczęcie jego publikacji zaplanowane jest na drugi kwartał 2025 roku. Pierwsza emisja obligacji skarbowych, w których zastosowany będzie indeks POLSTR, zaplanowana jest na grudzień 2025 roku.

Grupa posiada zobowiązania finansowe (zaprezentowane w nocie 11 sprawozdania) oprocentowane za pomocą stawek EURIBOR i WIBOR oraz aktywa finansowe (zaprezentowane w nocie 4 sprawozdania) oprocentowane za pomocą stawki WIBOR. Grupa nie jest w stanie oszacować wpływu reformy IBOR na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, ponieważ administrator wskaźników referencyjnych GPW Benchmark nie publikował jak dotąd notowań POLSTR, a więc nie ma możliwości porównania jego wysokości z wskaźnikiem WIBOR. Sytuacja ta może zmienić się w przyszłości i, w związku z tym, będzie to podlegało weryfikacji przez Grupę na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowią-

zań, 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 sprawozdaniem finansowym dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Nieruchomości inwestycyjne

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana 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 odniesieniu do których Grupa prowadzi aktywny proces doprowadzenia do sprzedaży 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).

Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

poziom 2

Wartość godziwa została określona za pomocą metody rynkowej, która odzwierciedla transakcje na podobnych nieruchomościach przeprowadzone w ostatnim okresie. Wartość tę skorygowano o czynniki związane z wycenianą nieruchomością, jednak ich wpływ na wycenę był znikomy. Nieruchomości zakwalifikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej zostały wycenione przez niezależnych rzeczoznawców z zastosowaniem podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.

poziom 3

Wartość godziwa została określona za pomocą metody dochodowej, która uwzględnia przychody z najmu pomniejszone o koszty utrzymania nieruchomości, zdyskontowane stopą procentową, która pochodzi z analizy transakcji zaobserwowanych na rynku w ostatnim okresie. Szacowane wpływy z najmu uwzględniają aktualne obłożenie najmowanej powierzchni, szacowane przyszłe obłożenie, przyszłe zmiany stawek. Dane wejściowe do wyceny są nieobserwowalne. Najbardziej znaczące dane wejściowe to szacowane stawki za najem, założenia dotyczące obłożenia i stopa dyskontowa. Szacowana wartość godziwa wzrośnie, jeżeli szacowane stawki wzrosną, obłożenie 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 obłożenia i że te czynniki zależą od siebie nawzajem. Nieruchomości inwestycyjne wycenione na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej zostały przedstawione w notce 1 niniejszego raportu.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Kluczowymi niefinansowymi aktywami trwałymi, które nie są wyceniane do wartości godziwej, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zapasy i prawa do użytkowania powierzchni biurowych.

W odniesieniu do prawa do użytkowania powierzchni biurowych Zarząd dokonał analizy, czy wysokość czynszu za wynajem powierzchni biurowej płaconej przez Archicom z tyt. umowy najmu nie jest wyższa niż rynkowy poziom czynszu za wynajem powierzchni

biurowej o podobnym charakterze w podobnej lokalizacji. Z uwagi na to, że nie stwierdzono takiej sytuacji, nie stwierdzono przesłanek do przeprowadzenia testu na utratę wartości.

W odniesieniu do zapasów posiadanych przez Grupę (reprezentujących projekty deweloperskie o różnym poziomie zaawansowania), Zarząd analizuje następujące przesłanki świadczące o możliwej utracie wartości zapasów i konieczności utworzenia odpisu aktualizującego wartość zapasów:

Rozpoznanie ujemnej marży

W odniesieniu do produkcji w toku analiza rentowności przeprowadzana jest na poziomie poszczególnych projektów deweloperskich. Zarząd przeprowadził analizę stopnia realizacji budżetów poszczególnych realizowanych inwestycji deweloperskich (w odniesieniu do inwestycji w budowie), a także analizę zasadności przyjętych założeń budżetowych w kontekście otoczenia rynkowego i makroekonomicznego (w odniesieniu do inwestycji, które na dzień 31 grudnia 2024 r. nie były w budowie). Na podstawie takiej analizy nie stwierdzono wystąpienia przesłanek wskazujących na ryzyko utraty wartości, z uwagi na zakładany dodatni poziom marż w odniesieniu do każdej analizowanej inwestycji. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo realizacji założeń budżetowych dotyczących momentu rozpoczęcia budowy poszczególnych inwestycji oraz poziomu wygenerowanej marży jako wysokie. Ocena Zarządu wynika z wewnętrznie przyjętych planów finansowych i strategii działalności. Plany i prognozy oparte są na bieżących analizach rynkowych i w razie potrzeby są na bieżąco weryfikowane.

Niesprzedane produkty (wyroby gotowe), w odniesieniu do których na dzień bilansowy nie doszło do podpisania protokołu odbioru, a w związku z tym wynik na sprzedaży nie został odzwierciedlony w sprawozdaniu z wyniku, są poddawane testom na utratę wartości jako wyroby gotowe zgodnie z MSR 2 i analizie pod kątem konieczności utworzenia odpisu wartości zapasów poniżej ich ceny nabycia lub kosztu wytworzenia do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania. W przypadku zidentyfikowania potencjalnych istotnych ujemnych marż na poszczególnych produktach, zostaną one zidentyfikowane jako utrata wartości zapasów i tworzony jest odpowiedni odpis. Na dzień 31 marca 2025 r. nie zidentyfikowano istotnej utraty wartości wyrobów gotowych, w związku z czym nie dokonano odpisu aktualizującego z tego tytułu.

Ryzyko istotnego przesunięcia realizacji danego projektu w czasie

Zarząd analizuje na bieżąco ryzyko istotnego przesunięcia realizacji projektów. W przypadku gdyby przesunięcie realizacji projektu spowodowało brak możliwości odzyskania ceny nabycia lub kosztu wytworzenia zapasów - stanowiłoby to dla Emitenta przesłankę do utworzenia odpisu.

W ocenie Zarządu Emitenta, bazującej zarówno na analizie historycznej realizacji zakładanych terminów realizacji projektów, jak też aktualnych warunków rynkowych, ryzyko istotnego przesunięcia realizacji projektów w Grupie, które mogłoby wpłynąć na odzyskiwalność wartości zapasów jest nieistotne. Przewidywane terminy realizacji poszczególnych projektów według najlepszego osądu Zarządu przeprowadzonego na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane w tabelach poniżej.

Opóźnienia w procesie sprzedaży

Opóźnienia w procesie sprzedaży stanowią dla Emitenta przesłankę do utworzenia odpisu aktualizującego, jeśli w wyniku indywidualnej analizy Emitent uzna, że sprzedaż danego produktu gotowego, w przewidywanej przyszłości i po cenie przewyższającej koszt wytworzenia, jest mało prawdopodobna.

Zarząd zakłada sprzedaż 80% mieszkań do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz 20% mieszkań do 6 miesięcy po pozwoleniu na użytkowanie. Grupa nie prowadzi tzw. wyprzedaży produktów po pozwoleniu na użytkowanie (sprzedaż produktów po pozwoleniu na użytkowanie po istotnie niższych cenach niż zakładane wcześniej, w celu zakończenia oferty na danym projekcie). W praktyce, wiele projektów ma zrealizowane 90%-100% sprzedaży na moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Z tego względu, również w tym zakresie Zarząd nie identyfikuje istotnego ryzyka utraty wartości zapasów.

Utrata wartości aktywów finansowych

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Grupa szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym ("ECL"). Grupa kalkuluje odpis w następujący sposób dla poszczególnych kategorii aktywów:

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe

Grupa stosuje uproszczone podejście i w związku z tym nie monitoruje zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia, a odpis z tytułu utraty wartości wycenia w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w horyzoncie życia należności. Grupa 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 31 marca 2025 r. prezentuje się następująco:

Okres przeterminowania	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	2,3%	7 732	178
1-30 dni	4,1%	1 578	65
31-90 dni	10,5%	522	55
91-360 dni	20,%	594	119
powyżej 361 dni	45,9%	2 263	1 039
Razem		12 689	1 456

Udzielone pożyczki

Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące udzielonych pożyczek jako różnicę między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać.

Grupa szacuje przepływy pieniężne, które spodziewa się otrzymać na podstawie wskaźnika defaultu ustalonego na podstawie ratingu pożyczkobiorcy i skorygowanego o wskaźnik odzysku jako wiarygodnego szacunku poziomu ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 marca 2025 roku Grupa posiadała należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym. Pożyczki udzielone zostały opisane w nocie 4 niniejszego raportu.

Grupa stosuje trzystopniowy model utraty wartości dla należności z tytułu udzielonych pożyczek. Dla udzielonych pożyczek, dla których nie zidentyfikowano istotnego wzrostu ryzyka kredytowego od dnia początkowego ujęcia, podjęto decyzję o zastosowaniu stopnia 1

modelu, gdzie oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy. Dla udzielonych pożyczek, dla których zidentyfikowano istotny wzrost ryzyka kredytowego od dnia początkowego ujęcia, podjęto decyzję o zastosowaniu stopnia 2 modelu, gdzie oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania w całym okresie życia instrumentu finansowego.

W celu kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych w modelu utraty wartości Grupa wykorzystała na dzień 31 marca 2025 roku następujące parametry:

- rating kontrahenta nadawany przy użyciu wewnętrznej metodyki spółki, w oparciu o bazy danych Refinitiv Eikon;
- dla określonego ratingu ustalono krzywą PD (probability of default - parametr prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania wykorzystywany na potrzeby kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej) dla sektora Real Estate, wyznaczoną na podstawie sektorowych rynkowych krzywych kontrahentów Credit Default Swap pozyskiwanych z bazy danych Refinitiv Eikon, które kwantyfikują rynkowe oczekiwania odnośnie do potencjalnej możliwości niewykonania zobowiązania w zadanym sektorze dla danego ratingu. Z uwagi na brak tej miary dla PLN, przyjęto krzywą dla EUR;
- w oparciu o dane finansowe pożyczkobiorców na dzień bilansowy określono wysokość aktywów netto spółki stanowiących źródło spłaty udzielonej pożyczki i wykorzystano te dane do oszacowania parametru LGD (loss given default). Następnie, w oparciu o parametr LGD oraz określone wcześniej prawdopodobieństwo defaultu (PD), uzyskano szacowany odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych udzielonych pożyczek.

	Rating	Wartość brutto należności	PD	LGD	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
Pożyczki udzielone jednostce współkontrolowanej	BB+/A	109 309	0,26%	52,5%	147
Pożyczki udzielone jednostce współkontrolowanej	BB+	9 639	0,45%	100,0%	9
Pożyczka udzielona jednostce powiązanej	BB+	59 518	0,45%	100,0%	266
Razem		178 466			422

Okres leasingu

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.

W przypadku prawa do użytkowania budynków biurowych, po analizie wszystkich przesłanek, ustalono okresy leasingu nieruchomości jako równe z okresami najmu wskazanymi w umowach.

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.

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.

2.2 Grupa Archicom

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

W skład Grupy Kapitałowej Archicom na 31 marca 2025 roku wchodziły także m.in. spółki celowe realizujące inwestycje mieszkaniowe i komercyjne, komplementariusze spółek celowych, spółki prowadzące obsługę posprzedażową, spółki realizujące określone funkcje finansowe oraz spółki nieaktywne, które zakończyły inwestycje.

W skład Grupy Kapitałowej Archicom na dzień 31 marca 2025 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne i współzależne:

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
Spółki Zależne		
Archicom Residential sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Residential 2 sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	Wrocław	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Poznań sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	Wrocław	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Gdańsk sp. z o.o.	Wrocław	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	0,78% bezpośrednio; 99,22% pośrednio

Archicom Sales Services sp. z o.o.	Wrocław	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio
Archicom Investment sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio
AD Management sp. z o. o.	Wrocław	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio
Altona Investments sp. z o. o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Wrocław sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Mioga Investment sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Advisory sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Himawari Investment sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa 3 sp. z o.o. (dawniej: Karensansui Warsaw Investment sp. z o. o.)	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Gosford Investments sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Perth sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Potton sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt127 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 136 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Projekt Echo - 137 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 139 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Services sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
ZAM Archicom Projekt 127 sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.	Wrocław	99,9% bezpośrednio; 0,1% pośrednio
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o.	Wrocław	99,5% bezpośrednio; 0,5% pośrednio
Galeria Nova - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	100% bezpośrednio

12 - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	99,999% bezpośrednio; 0,001% pośrednio
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	99,992% bezpośrednio; 0,008% pośrednio
Archicom Bowen sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Senja 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Wrocław 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Wrocław 4 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
EASS5003 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom sp. z o.o. Śląsk sp.k.	Wrocław	99,9997% bezpośrednio; 0,0003% pośrednio
Keshi sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Rentierresidence sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Haibisukasu sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
EASS5000 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Spółki Współzależne		
Projekt Browarna sp. z o.o.	Wrocław	55% bezpośrednio
Service Hub sp. z o.o.	Kielce	50% bezpośrednio
Service Hub Resi sp. z o.o.	Wrocław	50% pośrednio
Service Hub Commercial – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k.	Kielce	49,5% pośrednio

Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną. Spółki współzależne konsolidowane są metodą praw własności.

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2025 r. do 31 marca 2025 r. miały miejsce transakcje nabycia i sprzedaży udziałów opisane w punkcie 1.10 niniejszego raportu.

Od 2022 roku, w związku z planowanym ograniczeniem działalności Grupy w segmencie komercyjnym, działalność ta prezentowana jest w sprawozdaniu finansowym Grupy jako działalność zaniechana w rozumieniu MSSF 5. Szczegóły zostały przedstawione w notce 10 niniejszego raportu. Grupa ma w planach strategicznych pełną koncentrację na segmencie mieszkaniowym.

3. CZĘŚĆ 3

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.03.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	22 347	21 971
Rzeczowe aktywa trwałe	39 144	38 534
Nieruchomości inwestycyjne	7 843	8 314
Inwestycje w jednostkach zależnych	541 182	541 177
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach	2 795	2 605
Należności i pożyczki	1 727 468	1 536 974
Należności leasingowe	6 032	6 354
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	40	14
Aktywa trwałe razem	2 346 851	2 155 943
Aktywa obrotowe		
Zapasy	67	67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	32 494	125 148
Należności leasingowe	1 661	1 430
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 702	1 819
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 505	226
Aktywa obrotowe razem	38 429	128 690
Aktywa razem	2 385 280	2 284 633

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASYWA	31.03.2025	31.12.2024
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	584 960	584 960
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	971 248	971 247
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	191	192
Pozostałe kapitały	(556 652)	(556 652)
Zyski zatrzymane:	130 325	114 968
- zysk (strata) z lat ubiegłych	197 447	-
- zysk (strata) netto	15 357	197 447
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	(82 479)	(82 479)
Kapitał własny	1 130 072	1 114 715
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 022 322	850 931
Zobowiązania leasingowe	32 415	33 322
Pozostałe zobowiązania	2 440	2 722
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 721	9 941
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	72	139
Zobowiązania długoterminowe	1 067 970	897 055
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 680	36 307
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 213	9 073
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	137 880	195 783
Zobowiązania leasingowe	8 697	8 605
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18 923	19 485
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 953	1 577
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 892	2 033
Zobowiązania krótkoterminowe	187 238	272 863
Zobowiązania razem	1 255 208	1 169 918
Pasywa razem	2 385 280	2 284 633

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe przewyższają aktywa obrotowe o kwotę 148.809 tys. złotych, na co miała wpływ zmiana salda zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym przez zwiększenie limitu kredytu w rachunku bieżącym Spółki, nowe emisje obligacji. Niskie saldo środków na rachunkach związane jest z utrzymaniem przyjętej strategii wzrostu, co za tym idzie intensywnymi zakupami gruntów przez spółki celowe, których zakup finansowany jest przez Archicom S.A. Zarząd nie identyfikuje ryzyka płynności z uwagi na planowane wypłaty dywidend ze spółek zależnych.

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024*
Przychody ze sprzedaży	44 902	38 586
Przychody ze sprzedaży usług	44 902	38 586
Koszt własny sprzedaży	10 363	4 502
Koszt sprzedanych usług	10 363	4 502
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	34 539	34 084
Koszty sprzedaży	3 453	813
Koszty ogólnego zarządu	26 052	20 735
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej	30 396	23 807
Przychody z tytułu dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy	4 000	-
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość pożyczek udzielonych	1 572	(363)
Pozostałe przychody operacyjne	3 288	3 168
Koszty różnic kursowych z tyt. wyceny pożyczek udzielonych	422	-
Pozostałe koszty operacyjne	1 694	1 910
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	42 174	37 238
Przychody finansowe	744	832
<i>w tym przychody z tytułu odsetek</i>	126	824
Koszty finansowe	25 506	19 605
<i>w tym koszty z tytułu odsetek</i>	24 537	18 713
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	190	(20)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	17 602	18 445
Podatek dochodowy	2 245	3 083
Zysk (strata) netto	15 357	15 362

* różnica wartości w stosunku do danych publikowanych wynika ze zmiany sposobu prezentacji wyniku osiągniętego przez spółki współkontrolowane

Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję

	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	0,26	0,26
- rozwodniony	0,26	0,26

Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2024*
Zysk (strata) netto	15 357	15 362
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	15 357	15 362

* różnica wartości w stosunku do danych publikowanych wynika ze zmiany sposobu prezentacji wyniku osiągniętego przez spółki współkontrolowane

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy na pokrycie strat	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1.01.2025 roku	584 960	971 247		192	(556 652)	114 968	1 114 715
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2025 roku							
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2025 roku	-	-	-	-	-	15 357	15 357
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	15 357	15 357
Saldo na dzień 31.03.2025 roku	584 960	971 247	-	192	(556 652)	130 325	1 130 072

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy na pokrycie strat	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1.01.2024 roku	584 960	971 247		90	(556 652)	37 540	1 037 185
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2024 roku							
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2024 roku*	-	-	-	-	-	15 362	15 362
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	15 362	15 362
Saldo na dzień 31.03.2024 roku	584 960	971 247	-	90	(556 652)	52 902	1 052 547

* różnica wartości w stosunku do danych publikowanych wynika ze zmiany sposobu prezentacji wyniku osiągniętego przez spółki współkontrolowane

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.- 31.03.2025	1.01.- 31.03.2024*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	17 602	18 445
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 884	1 152
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	257	256
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	134	165
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(1 202)	852
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(6)	7
(Zysk) strata z tytułu różnic kursowych	(196)	(342)
Koszty odsetek	24 959	18 820
Przychody z odsetek	(30 511)	(24 335)
Przychody z dywidend	(4 000)	-
Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(190)	20
Inne korekty	(143)	-
Korekty razem	(9 014)	(3 405)
Zmiana stanu należności	96 918	9 207
Zmiana stanu zobowiązań	(30 826)	(7 032)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	247	(15 107)
Zmiany w kapitale obrotowym	66 339	(12 932)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	74 927	2 108

* różnica wartości w stosunku do danych publikowanych wynika ze zmiany sposobu prezentacji wyniku osiągniętego przez spółki współkontrolowane

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	1.01.- 31.03.2025	1.01.- 31.03.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(299)	(79)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 282)	(432)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	41	32
Wydatki na nabycie / objęcie akcji i udziałów jednostek zależnych i współzależnych	(5)	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	64 024	80 737
Pożyczki udzielone	(229 965)	(316 837)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(487)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych	-	5
Wpływy z tytułu subleasingu	121	34
Otrzymane odsetki od pożyczek	6 730	4 966
Otrzymane odsetki pozostałe	115	65
Zwrot nienależnej dywidendy	-	(14 638)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(160 520)	(246 634)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	120 000	166 648
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(61 814)	(61 241)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	208 593	48 713
Spłaty kredytów i pożyczek	(154 380)	(5 420)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(1 658)	(1 413)
Odsetki i prowizje zapłacone	(23 869)	(9 365)
Dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy	-	(26 908)
Wydatki związane z emisją akcji przeprowadzoną w poprzednim roku	-	(880)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	86 872	110 134
Przepływy środków pieniężnych netto razem	1 279	(134 392)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	226	136 691
w tym zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	(6)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 505	2 305
w tym: środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	1 424	380

Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	1.01.- 31.03.2025	1.01.- 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024
Sprzedaż do / należności od:				
Echo Investment S.A.	3 831	5 763	23 893	23 901
Jednostek zależnych	42 111	31 703	26 843	117 539
Jednostek współkontrolowanych	489	134	1 519	2 335
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	23	3
Pozostałych podmiotów powiązanych	3 186	2 185	2 670	4 280
Razem	49 617	39 785	54 948	148 058

Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	1.01.- 31.03.2025	1.01.- 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024
Zakup od / zobowiązania do:				
Echo Investment S.A.	2 618	2 741	1 851	3 016
Jednostek zależnych	586	3 155	3 538	3 905
Jednostek współkontrolowanych	4 375	-	3 533	5 780
Kluczowego personelu kierowniczego	-	3	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 014	53	3	227
Razem	8 593	5 952	8 925	12 928

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

	1.01.- 31.03.2025	31.03.2025	1.01.- 31.03.2025	1.01.- 31.12.2024	31.12.2024	1.01.- 31.03.2024
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody z odsetek	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Przychody z odsetek
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom zależnym	225 565	1 534 535	27 377	754 547	1 347 252	23 704
Jednostkom współkontrolowanym	4 400	111 092	1 761	143 944	108 954	103
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	59 250	1 258	55 748	57 914	-
Razem	229 965	1 704 877	30 396	954 239	1 514 120	23 807

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

	1.01.- 31.03.2025	31.03.2025	1.01.- 31.03.2025	1.01.- 31.12.2024	31.12.2024	1.01.- 31.03.2024
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Otrzymane w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty finansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostek zależnych	120 600	337 434	5 886	393 200	370 725	8 809
Razem	120 600	337 434	5 886	393 200	370 725	8 809

Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych	1.01.- 31.03.2025	1.01.- 31.12.2024
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	1 520 907	1 102 465
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	229 965	954 239
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	30 396	111 605
Splata kapitału pożyczek (-)	(64 024)	(586 067)
Splata odsetek od pożyczek (-)	(6 730)	(58 650)
Inne zmiany	(422)	(2 685)
Wartość brutto na koniec okresu	1 710 092	1 520 907
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	(6 787)	(3 823)
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	(5 340)
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie	1 572	2 376
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(5 215)	(6 787)
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 704 877	1 514 120

Zmiana wartości bilansowej pożyczek otrzymanych	1.01.- 31.03.2025	1.01.- 31.12.2024
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	370 725	448 686
Kwota pożyczek otrzymanych w okresie	120 600	393 200
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	5 886	(22 341)
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(159 777)	(448 820)
Wartość bilansowa na koniec okresu	337 434	370 725

4. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 29 maja 2025 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
29.05.2025	Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu	
29.05.2025	Agata Skowrońska-Domańska	Wiceprezes Zarządu	
29.05.2025	Dawid Wrona	Członek Zarządu	
29.05.2025	Rafał Zboch	Członek Zarządu	

ADRES

ul. Powstańców Śląskich 9
53-332 Wrocław

TELEFON

71 78 58 111

EMAIL

archicom@archicom.pl

WWW

www.archicom.pl