



Skonsolidowany raport kwartalny

Ponownie opublikowany

GRUPY KAPITAŁOWEJ
ARCHICOM
ZA I KWARTAŁ 2024 ROKU



2024

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 2024 r..... | 8 |
| 1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej | 9 |
| 1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom | 10 |
| 1.9 Segmenty Grupy Archicom | 12 |
| 1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi | 17 |
| 1.11 Portfel nieruchomości..... | 17 |
| 1.12 Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2024 roku – zakupy nieruchomości.. | 22 |
| 1.13 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2024 roku..... | 22 |
| 1.14 Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału..... | 23 |
| 1.15 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom | 24 |
| 1.16 Informacje o dywidendzie | 29 |
| 1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej..... | 30 |
| 1.18 Umowy gwarancji oraz zobowiązania warunkowe | 31 |
| 1.19 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa..... | 34 |
| 2. CZĘŚĆ 2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE..... | 36 |
| Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej | 36 |
| Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku | 38 |
| Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów | 39 |
| Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 40 |
| Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych..... | 41 |
| Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 43 |

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom 70

2.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom.....70

2.2 Grupa Archicom.....79

3. CZĘŚĆ 3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A..... 83

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej83

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku85

Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję86

Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów86

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....87

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....88

Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego90

4. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI 93

1. CZĘŚĆ 1

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom S.A. (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.

Zarząd Archicom S.A.

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



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

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

| | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| 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 |
| Peter Kocsis | Członek Rady Nadzorczej |
| Małgorzata Turek | 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

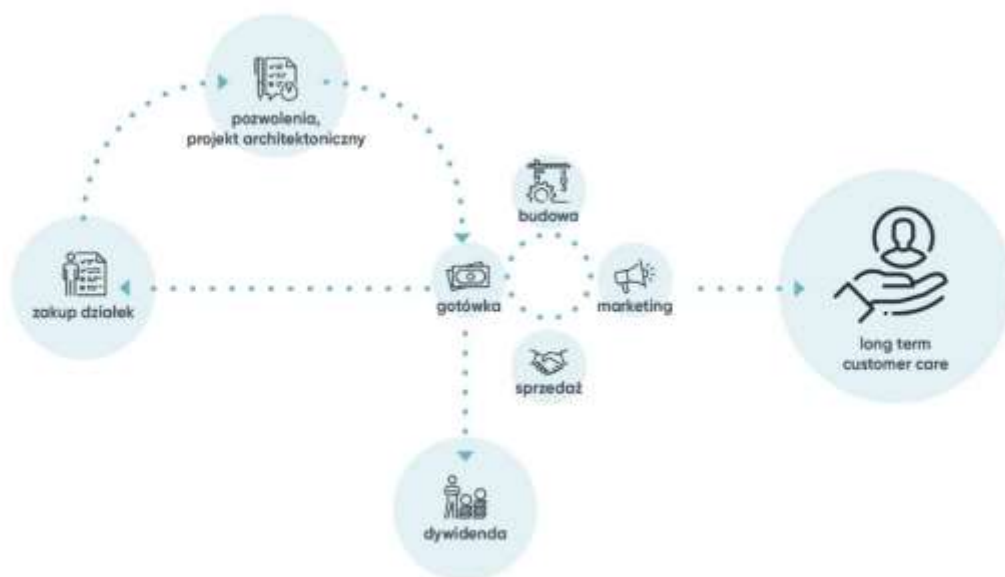
Model biznesowy Grupy w 2023 roku polegał na samodzielnym prowadzeniu kompleksowych projektów na rynku real estate. Zbudowaliśmy kompetencje w zakresie pozyskiwania gruntów, opracowania koncepcji projektów, realizacji inwestycji w ramach własnych struktur zarządzających realizacją pakietową lub przez zewnętrznych generalnych wykonawców. W 2024 spółka przewiduje realizację niektórych projektów przy współdziałaniu z innymi podmiotami zewnętrznymi.

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 kwartalnego 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 | | Liczba akcji |
|-----------|--------------------------------------|--------------|
| seria A | zwykłe na okaziciela | 19 462 841 |
| seria B1* | imiennie uprzywilejowane co do głosu | 6 207 502 |
| seria C1 | imiennie zwykłe | 3 892 568 |
| seria C2 | imiennie zwykłe | 4 671 081 |
| seria C3 | imiennie zwykłe | 5 605 298 |
| seria C4 | imiennie zwykłe | 6 726 357 |
| seria C5 | imiennie zwykłe | 1 930 396 |
| seria D | zwykłe na okaziciela | 3 892 568 |
| seria E | imiennie 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 | 74,03% | 49 515 103 | 76,53% |
| bezpośrednio | 22 825 702 | 39,02% | 22 825 702 | 35,28% |
| pośrednio poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o. | 20 481 899 | 35,01% | 26 689 401 | 41,25% |
| 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% |

Dane dotyczące stanu posiadania akcji przez znaczących Akcjonariuszy Emitenta pochodzą z Zawiadomień otrzymanych przez Emitenta na podstawie odpowiednich przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej oraz na podstawie akcji zgłoszonych do udziału w Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent nie otrzymał żadnego zawiadomienia dotyczącego zmiany w stanie posiadania akcji i głosów przez znaczących akcjonariuszy.

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 (%) |
|--|--------------------------|----------------------------------|---------------------|---|
| Dawid Wrona Członek Zarządu | 7 847 | 0,013% | 7 847 | 0,012% |
| Konrad Płochocki II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej | 2 500 | 0,004% | 2 500 | 0,004% |
| Peter Kocsis Członek Rady Nadzorczej | 2 531 | 0,004% | 2 531 | 0,004% |
| RAZEM: | 12 878 | 0,022% | 12 878 | 0,02% |

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent otrzymał jedno zawiadomienie od Członka Rady Nadzorczej, pana Peter Kocsis dot. nabycia 2.531 akcji Emitenta, o czym Spółka informowała raportem bieżącym Nr 18/2024 z dnia 5 czerwca 2024.

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 2024 r.

Podwyższenie maksymalnej wartości programu emisji obligacji, transakcja nabycia obligacji własnych w celu umorzenia oraz emisja obligacji

2 lutego pomiędzy Archicom S.A. a mBank S.A. z siedzibą w Warszawie został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 17 czerwca 2016 r., program emisji obligacji Archicom został podwyższony z kwoty 350.000 tys. zł do 500.000 tys. zł łącznej maksymalnej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji ("Program Emisji").

23 lutego 2024 roku spółka Archicom S.A. zawarła transakcję nabycia 2.500 sztuk obligacji własnych serii M6/2022 o wartości nominalnej 1.000 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLO221800090, o łącznej wartości nominalnej 2.500 tys. zł („Obligacje”) w celu umorzenia. Opisana transakcja dotycząca nabycia Obligacji celem ich umorzenia, została dokonana w związku z zamiarem emisji obligacji.

1 marca Spółka wyemitowała obligacje kuponowe serii M9/2024 o łącznej wartości nominalnej 168.000 tys. zł. Emisja dotyczy niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę dla inwestorów, o okresie zapadalności 3 lata i 3 miesiące. Podstawą emisji Obligacji jest umowa programowa z dnia 17 czerwca 2016 roku zawarta pomiędzy Spółką jako emitentem oraz mBankiem S.A. z siedzibą w Warszawie, której zmiany zostały opisane w akapicie powyżej.

Zawarcie umowy współpracy strategicznej z Echo Investment S.A.

21 lutego, w związku z wygaśnięciem poprzedniej umowy, została zawarta nowa umowa o współpracy strategicznej między Spółką i jej głównym akcjonariuszem, spółką Echo Investment S.A. Współpraca strategiczna obejmować będzie m.in. wzajemną koordynację spraw, które mogą usprawnić działalność biznesową Echo i grupy kapitałowej Archicom, maksymalnie wykorzystać szanse rynkowe dla którejkolwiek ze Stron, wzmocnić pozycje Stron na rynkach, na których działają a także uniknąć sytuacji mogących prowadzić do potencjalnych konfliktów interesów.

Zgodnie z postanowieniami Umowy, Spółka zamierza utrzymać swój obecny podstawowy profil działalności (inwestycje mieszkaniowe na sprzedaż) jako deweloper o silnej pozycji rynkowej w głównych miastach Polski. Echo zamierza prowadzić działalność deweloperską różnego rodzaju w największych miastach w Polsce, jednakże nie zamierza realizować nowych projektów deweloperskich w zakresie budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż na terenie całego kraju, za wyjątkiem realizowanych projektów mieszkaniowych, których Echo jest obecnie właścicielem, jak również ewentualnych projektów, które będą realizowane wspólnie z Archicom. Ponadto, na podstawie Umowy Echo Investment będzie świadczyła na rzecz Spółki oraz jej grupy kapitałowej usługi konsultingowe i doradcze oraz inne usługi strategiczne.

Zawarcie umowy joint venture ze spółką Rank Progress S.A. i zawarcie umów nabycia nieruchomości

7 marca została podpisana dokumentacja dotycząca utworzenia joint venture przez Archicom S.A. i Rank Progress S.A., w wyniku której spółka Projekt Browarna Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.) stała się przedmiotem współwłasności obu ww. spółek. Udział Archicomu we wspólnym przedsięwzięciu wynosi 55%, a Rank Progress 45%. W dniu 2 kwietnia 2024 została zarejestrowana zmiana nazwy spółki na Projekt Browarna sp. z o.o.

Inicjatywa JV dotyczy realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie znajdującym się przy ul. Browarnej we Wrocławiu. Projekt zakłada wniesienie przez Rank Progress do spółki gruntu, a kompleksową realizacją inwestycji zajmie się Archicom. W ramach trzyetapowej inwestycji planowana jest budowa osiedla o ponad 45 tys. mkw. PUM, z uwzględnieniem blisko 800 mieszkań.

W związku z odstąpieniem przez Gminę Wrocław od prawa pierwokupu, w dniu 28 marca 2024 r. Archicom Wrocław 2 sp. z o.o. oraz Rank Progress S.A. zawarły, w wykonaniu umowy przedwstępnej i warunkowej z dnia 7 marca 2024 roku, umowę

sprzedaży i umowę przenoszącą dotyczącą nabycia przez spółkę od Rank Progress S.A. nieruchomości położonej przy ul. Browarnej we Wrocławiu.

Wykup obligacji

15 marca Archicom S.A. dokonał terminowego wykupu obligacji serii M6/2022 o wartości 58.700 tys. zł.

Publikacja raportu ESG za rok 2023 r.

26 marca został opublikowany kolejny już trzeci raport zrównoważonego rozwoju Grupy Archicom.

Zawarcie przedwstępnej umowy kupna nieruchomości w Warszawie.

27 marca Zarząd spółki Archicom S.A. poinformował, że spółka zależna Emitenta, oraz spółka MBP I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie będącej w użytkowaniu wieczystym Sprzedającego. Przedmiotem transakcji jest nieruchomość położona w Warszawie, przy ul. Postępu 18A, 18B oraz Domaniewskiej 41. Wartość transakcji wynosi 28.500 tys. EUR + VAT. Umowa przyrzeczona została zawarta po dniu bilansowym.

1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Zawarcie umowy o roboty budowlane

17 kwietnia Zarząd spółki Archicom S.A. poinformował, że spółka zależna Emitenta zawarła ze spółką Budimex S.A., umowę na generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest realizacja zespołu budynków mieszkalnych K1 i K2 z garażami wbudowanymi i zagospodarowaniem terenu w ramach realizacji pod nazwą „Południk 17” we Wrocławiu. Wynagrodzenie dla Wykonawcy z tytułu realizacji wynosi 138,99 mln zł netto.

Nabycie jednostki zależnej

9 maja spółka Archicom S.A. oraz spółka Archicom sp. z o.o. zawarły ze spółką Echo Investment S.A. oraz „Grupa Echo” sp. z o.o. warunkową umowę nabycia ogółu praw i obowiązków wspólników spółki komandytowej Projekt 140 – „Grupa Echo” sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Kielcach. Na mocy niniejszej umowy spółka Archicom S.A. stała się komandytariuszem, a spółka Archicom sp. z o.o. komplementariuszem w nabywanej spółce. Warunkiem ziszczenia się skutku umowy było zrzeczenie się prawa pierwokupu udziałów w nabywanej spółce przez dotychczasowych jej wspólników, do czego doszło również 9 maja 2024 r. Tym samym spółka Archicom S.A. i spółka Archicom sp. z o.o. objęły całość praw i obowiązków w spółce Projekt 140 – „Grupa Echo” sp. z o.o. sp.k.

Poprzez nabycie spółki Grupa Archicom weszła w posiadanie gruntu w Katowicach, na którym zamierza wybudować łącznie 350 mieszkań.

Podwyższenie maksymalnej wartości programu oraz emisja obligacji

17 maja pomiędzy Emitentem a mBank S.A. z siedzibą w Warszawie został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 17 czerwca 2016 r., następnie zmienionej i ujednoliconej. Zgodnie z aneksem, program emisji obligacji Emitenta został podwyższony z kwoty 500.000 tys. zł do 800.000 tys. zł łącznej maksymalnej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji.

19 czerwca 2024 r. Archicom S.A. wyemitowała obligacje kuponowe serii M10/2024 o łącznej wartości nominalnej 190.000 tys. zł. Emisja dotyczy niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę dla inwestorów, o okresie zapadalności 4 lata.

Obligacje będą podlegały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Dzień wykupu Obligacji został wyznaczony na 19 czerwca 2028 roku.

Zawarcie przyrzeczonej umowy kupna nieruchomości w Warszawie

13 czerwca spółka zależna Emitenta, oraz spółka MBP I sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w wykonaniu umowy przedwstępnej opisanej w punkcie 1.7 niniejszego sprawozdania, zawarli przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie.

1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom

Rynek mieszkaniowy w Polsce

Pierwszy kwartał 2024 roku na polskim rynku deweloperskim kontynuował trend dynamicznych zmian. Względem poprzednich kwartałów, zakończenie programu kredytów z dopłatą (BK2%) w grudniu 2023 roku wpłynęło na zmniejszenie sprzedaży mieszkań. Liczba nowo sprzedanych mieszkań w pierwszym kwartale 2024 wyniosła około 11 tysięcy na sześciu głównych rynkach w Polsce, co stanowiło spadek o blisko 23% w porównaniu do poprzedniego kwartału [JLL].

W pierwszym kwartale 2024 roku deweloperzy wprowadzili do oferty prawie 16,7 tys. nowych mieszkań, co stanowi wzrost o 4,7% w stosunku do poprzedniego kwartału. Jednak pomimo zwiększonej podaży, liczba wprowadzonych mieszkań w niektórych miastach znacznie przewyższała sprzedaż, co łącznie doprowadziło do zwiększenia dostępnych na rynku jednostek o 17,2% w stosunku do poprzedniego kwartału [JLL].

Średnie ceny mieszkań, które pozostały w ofercie na koniec marca 2024, wzrosły w Łodzi o 7%, co było najwyższym wzrostem w kraju. W innych miastach wzrosty były bardziej umiarkowane, mieszcząc się w przedziale 0-4% [JLL].

Pomimo spadków sprzedaży, nowa podaż mieszkań w niektórych miastach, jak Poznań i Łódź, pozostała wysoka, wskazując na możliwość długotrwałego niewyważenia podaży nad popytem. Poznań i Łódź miały dużą liczbę projektów z ważnymi pozwoleniami na budowę, co może wpłynąć na dalsze decyzje deweloperów w tych miastach.

Pomimo zakończenia programu BK2%, banki nadal przetwarzały złożone wcześniej wnioski kredytowe, co pozwoliło na podpisywanie nowych umów deweloperskich w pierwszym kwartale 2024 roku. Ten okres przejściowy, pomiędzy zakończeniem starego a początkiem nowego programu subsydiowanych kredytów, wpłynął na decyzje zakupowe potencjalnych nabywców, co wprowadziło dodatkową niepewność na rynek. W tych okolicznościach, pierwszy kwartał 2024 roku na polskim rynku mieszkaniowym charakteryzował się znaczącymi fluktuacjami w sprzedaży i podaży, a także wzrostem cen w niektórych regionach, przy jednoczesnym wprowadzeniu nowych mieszkań do oferty, co sugeruje dalsze złożone wyzwania dla deweloperów i kupujących w nadchodzących kwartałach.

Osiągnięcia Archicom w segmencie mieszkań na sprzedaż

Archicom w pierwszym kwartale 2024 r. zajmował piąte miejsce w rankingu największych deweloperów w Polsce notowanych na GPW, pod względem sprzedaży (rynekpierwotny.pl).

W pierwszym kwartale 2024 r. Archicom zawarł 337 przedwstępnych umów sprzedaży lokali i umów deweloperskich, w porównaniu do 258 umów zawartych w adekwatnym okresie 2023 r. Liczba lokali przekazanych klientom w pierwszym kwartale 2024 r. wyniosła 359, w porównaniu do 129 lokali przekazanych w analogicznym okresie 2023 r.

Zestawienie lokali sprzedanych przedwstępnyymi umowami za pierwszy kwartał 2024 r. przedstawia poniższa tabela.

| Inwestycja | 1.01-31.03.2024 |
|---|-----------------|
| Wrocław | |
| Awipolis | 27 |
| Browary Wrocławskie | 2 |
| Olimpia Port | 2 |
| Planty Racławickie | 56 |
| Sady nad Zieloną | 25 |
| River Point | 16 |
| Południk 17 | 49 |
| Kraków | |
| Dąbrowskiego | 3 |
| ZAM II | 9 |
| Łódź | |
| Flow | 63 |
| Zenił | 28 |
| Poznań | |
| Wieża Jeżyce | 15 |
| Warszawa | |
| Modern Mokotów | 15 |
| Rytm Kabaty | 27 |
| Mieszkania i lokale usługowe razem | 337 |

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 9.940 lokali, z czego 587 w Krakowie, 2.359 w Łodzi, 2.067 w Poznaniu, 1.922 w Warszawie oraz 3.004 we Wrocławiu.

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 2024 r. przedstawia poniższa tabela.

| Projekt i adres | Powierzchnia użytkowa | Liczba mieszkań | Planowana data zakończenia |
|--|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| Planty Racławickie R10 / ul. Wichrowa / Racławicka | 5 500 | 98 | IV kw. 2025 |
| Przystań Reymonta WR1-3 / ul. Władysława Reymonta | 18 100 | 347 | II kw. 2026 |
| Zenił III / ul. Widzewska | 8 000 | 159 | III kw. 2025 |
| Wieża Jeżyce II / ul. Janickiego | 14 500 | 264 | IV kw. 2025 |
| Flow I / ul. Hasa | 7 000 | 192 | IV kw. 2025 |
| Flow II / ul. Hasa | 14 800 | 311 | I kw. 2026 |
| Razem | 67 900 | 1 371 | |

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa zakończyła się w 2024 r. przedstawia poniższa tabela.

| Projekt i adres | Powierzchnia użytkowa | Liczba mieszkań | Data zakończenia |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|
| River Point4 / ul. Mieszcząńska | 8 700 | 184 | I kw. 2024 |
| Razem | 8 700 | 184 | |

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,
- 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 2024 roku były wygenerowane w większości przez pięciu 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 sporządzeniu 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.

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 1.01.2024-31.03.2024 (dane przekształcone)

| | Działalność mieszkaniowa | | | | | Spółki wspie- rające | Korekty | RAZEM | Działalność komercyjna (zaniechana) |
|--|--------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------------------|-----------------|----------------|---|
| | Wrocław | War- szawa | Poznań | Kraków | Łódź | | | | |
| Przychody ze sprzedaży: | 169 198 | 60 618 | 20 344 | 11 162 | 4 095 | 56 563 | (48 345) | 273 635 | 3 133 |
| - produktów | 168 476 | 60 079 | 17 836 | 10 912 | 4 000 | 18 216 | (15 906) | 263 613 | - |
| - usług | 722 | 539 | 2 508 | 250 | 95 | 38 347 | (32 439) | 10 022 | 3 133 |
| Koszt własny sprzedaży: | 106 918 | 42 550 | 15 354 | 7 427 | 2 652 | 17 004 | (22 664) | 169 241 | 885 |
| - produktów | 106 872 | 42 282 | 14 247 | 7 318 | 2 651 | 13 998 | (22 158) | 165 210 | - |
| - usług | 46 | 268 | 1 107 | 109 | 1 | 3 006 | (506) | 4 031 | 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 - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2023-31.03.2023

| | Działalność mieszkaniowa | | | | | Spółki wspierające | Korekty | RAZEM | Działalność komercyjna (zaniechana) |
|--|--------------------------|----------|--------|--------|------|--------------------|-----------------|---------------|-------------------------------------|
| | Wrocław | Warszawa | Poznań | Kraków | Łódź | | | | |
| Przychody ze sprzedaży: | 83 065 | - | - | - | - | 68 326 | (68 241) | 83 150 | 3 377 |
| - produktów | 82 306 | - | - | - | - | 58 727 | (58 727) | 82 306 | - |
| - usług | 759 | - | - | - | - | 9 599 | (9 514) | 844 | 3 377 |
| Koszt własny sprzedaży: | 52 963 | - | - | - | - | 56 433 | (64 287) | 45 109 | 969 |
| - produktów | 52 797 | - | - | - | - | 55 815 | (64 056) | 44 556 | - |
| - usług | 166 | - | - | - | - | 618 | (231) | 553 | 969 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 30 102 | - | - | - | - | 11 893 | (3 954) | 38 041 | 2 408 |
| Marża brutto ze sprzedaży | 36,2% | | | | | | | 45,7% | 71,3% |
| Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów | | | | | | | | 16 544 | 179 |
| Pozostałe przychody i koszty operacyjne | | | | | | | | (2 483) | (8) |
| Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-) | | | | | | | | - | (618) |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | | | | | | | | 19 014 | 1 603 |
| Przychody i koszty finansowe | | | | | | | | 1 020 | 77 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | | | | | | | 20 034 | 1 680 |
| Podatek dochodowy | | | | | | | | 4 026 | 451 |
| Zysk (strata) netto z działalności | | | | | | | | 16 008 | 1 229 |

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z wyniku (dane przekształcone)

| | Działalność mieszkaniowa | | | | | Spółki wspierające | Korekty | RAZEM | Działalność komercyjna (zaniechana) |
|--|--------------------------|----------|--------|---------|------|-----------------------|----------|---------|---|
| | Wrocław | Warszawa | Poznań | Kraków | Łódź | | | | |
| Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I kwartał 2024 roku w podziale na segmenty (dane przekształcone) | | | | | | | | | |
| 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) |
| Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I kwartał 2023 roku w podziale na segmenty | | | | | | | | | |
| Amortyzacja | (758) | - | - | - | - | (356) | 356 | (758) | (58) |
| Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | - | - | - | - | - | - | - | - | (618) |
| Zysk (strata) z aktualizacji wartości należności | 6 | - | - | - | - | (3 116) | - | (3 110) | - |
| Przychody odsetkowe | 6 562 | - | 45 | - | - | 14 493 | (17 203) | 3 897 | 9 |
| Koszty odsetkowe | (938) | - | (10) | (603) | (4) | (8 340) | 7 960 | (1 935) | - |

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej (dane przekształcone)

| | Działalność mieszkaniowa | | | | | Działalność komercyjna (zaniechana) | Spółki wspierające | Korekty | RAZEM |
|--|--------------------------|----------|---------|---------|---------|-------------------------------------|--------------------|-------------|-----------|
| | Wrocław | Warszawa | Poznań | Kraków | Łódź | | | | |
| Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 marca 2024 roku w podziale na segmenty | | | | | | | | | |
| Aktywa razem, w tym: | 1 480 547 | 748 655 | 213 217 | 276 361 | 211 023 | 168 822 | 2 302 623 | (2 825 944) | 2 575 304 |
| - nieruchomości inwestycyjne | 12 091 | - | 54 542 | - | - | - | 15 998 | (6 302) | 76 329 |
| - grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe) | 58 899 | - | - | - | - | - | - | (9 945) | 48 954 |
| - zapasy | 598 403 | 472 092 | 127 762 | 120 701 | 166 546 | - | 67 | (143 176) | 1 342 395 |
| - aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | 146 105 | - | - | 146 105 |
| Zobowiązania długoterminowe | 604 497 | 364 145 | 152 860 | 181 419 | 170 820 | 153 822 | 919 292 | (1 996 868) | 549 987 |
| Zobowiązania krótkoterminowe, w tym: | 301 834 | 111 067 | 16 510 | 92 239 | 30 634 | 4 126 | 169 624 | (32 242) | 693 792 |
| - zobowiązania z tyt. umów z klientami | 254 123 | 10 192 | 73 | 55 349 | 13 350 | - | - | - | 333 087 |
| - zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | - | - | - | - | - | 964 | - | - | 964 |
| Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2023 roku w podziale na segmenty (dane przekształcone) | | | | | | | | | |
| Aktywa razem, w tym: | 1 417 485 | 718 748 | 241 629 | 232 716 | 183 158 | 204 425 | 2 182 568 | (2 734 148) | 2 446 581 |
| - nieruchomości inwestycyjne | 12 091 | - | 53 736 | - | - | - | 16 163 | (5 604) | 76 386 |
| - grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe) | 7 401 | 2 124 | - | - | - | - | - | 39 436 | 48 961 |
| - zapasy | 625 827 | 436 877 | 133 719 | 91 170 | 152 312 | - | 67 | (179 358) | 1 260 614 |
| - aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | 148 839 | - | - | 148 839 |
| Zobowiązania długoterminowe | 574 544 | 324 695 | 176 709 | 149 941 | 161 038 | 133 498 | 799 983 | (1 912 586) | 407 822 |
| Zobowiązania krótkoterminowe, w tym: | 351 260 | 134 296 | 27 929 | 75 847 | 11 405 | 56 627 | 158 751 | (45 553) | 770 562 |
| - zobowiązania z tyt. umów z klientami | 293 872 | 35 945 | 10 836 | 37 866 | 3 879 | - | - | - | 382 398 |
| - zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | - | - | - | - | - | 1 053 | - | - | 1 053 |

1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W dniu 14 lutego 2024 r. Emitent zawarł z osobami fizycznymi umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce EASS5003 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie za kwotę 5 tys. zł. Aktywa netto przejętej jednostki na dzień nabycia wynosiły 5 tys. zł. W ocenie Zarządu wartość godziwa przejmowanych aktywów netto nabytej spółki nie odbiega istotnie od ich wartości księgowej.

7 marca 2024 roku została podpisana dokumentacja dotycząca utworzenia joint venture przez Archicom S.A. i Rank Progress S.A., w wyniku której spółka Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.) stała się przedmiotem współwłasności obu ww. spółek. Udział Archicom we wspólnym przedsięwzięciu wynosi 55%, a Rank Progress 45%. W wyniku transakcji Spółka utraciła wyłączną kontrolę nad jednostką. Szczegóły przedstawiono w nocie 2 sprawozdania.

W okresie porównywalnym Emitent zawarł z osobami fizycznymi umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce MIOGA INVESTMENT sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie za kwotę 5 tys. zł. co zostało szerzej opisane w punkcie 1.10 w skonsolidowanym raporcie kwartalnym za pierwszy kwartał 2023 roku.

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 deweloperskimi w formie aktów notarialnych.

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

Zestawienie projektów w budowie

| Projekt | PUM [mkw.] | Liczba mieszkań | Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali] | Planowane przychody [mln PLN] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|---|------------|-----------------|---|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------------|
| Wrocław | | | | | | | | |
| River Point4 / ul. Mieszczkańska* | 8 700 | 184 | 99% | 123,6 | 74,3 | 97% | I kw. 2022 | I kw. 2024 |
| Planty Racławickie R9 / ul. Wichrowa / Racławicka | 9 500 | 177 | 94% | 120,7 | 75,5 | 83% | III kw. 2022 | II kw. 2024 |
| River Point6 / ul. Mieszczkańska | 7 200 | 165 | 97% | 104,1 | 68,2 | 91% | II kw. 2022 | III kw. 2024 |
| River Point5 / ul. Mieszczkańska | 1 800 | 18 | 0% | 28,6 | 26,5 | 28% | III kw. 2022 | II kw. 2025 |
| Sady nad Zieloną 2 A1, C / ul. Blizanowicka | 5 100 | 98 | 85% | 55,5 | 37,9 | 71% | I kw. 2023 | IV kw. 2024 |
| Awipolis etap 4 / ul. Władysława Chachaja | 9 900 | 188 | 93% | 107,2 | 70,9 | 49% | II kw. 2023 | I kw. 2025 |

| | | | | | | | | |
|--|--------|-----|-----|-------|-------|-----|-------------|--------------|
| Awipolis etap 4a / ul. Władysława Chachaja | 3 200 | 56 | 64% | 35,9 | 23,6 | 36% | II kw. 2023 | III kw. 2025 |
| Sady nad Zieloną 2 B / ul. Bliżanowicka | 6 400 | 123 | 41% | 71,1 | 47,8 | 29% | IV kw. 2023 | III kw. 2025 |
| Południk 17, K1 / ul. Karkonoska | 15 000 | 285 | 12% | 195,8 | 121,3 | 17% | IV kw. 2023 | II kw. 2026 |
| Południk 17, K2 / ul. Karkonoska | 9 600 | 187 | 27% | 125,0 | 78,2 | 17% | IV kw. 2023 | II kw. 2026 |
| Planty Raławickie R10 / ul. Wichrowa / Raławicka | 5 500 | 98 | 54% | 68,9 | 43,5 | 17% | I kw. 2024 | IV kw. 2025 |
| Przystań Reymonta WR1-3 /ul. Władysława Reymonta | 18 100 | 347 | 0% | 294,9 | 212,6 | 21% | I kw. 2024 | II kw. 2026 |

Kraków

| | | | | | | | | |
|---------------------|-------|-----|-----|------|------|-----|-------------|-------------|
| ZAM II ul. Rydlówka | 5 500 | 100 | 98% | 78,4 | 52,1 | 74% | IV kw. 2022 | II kw. 2024 |
|---------------------|-------|-----|-----|------|------|-----|-------------|-------------|

Poznań

| | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------|-----|----|-------|-------|-----|------------|-------------|
| Wieża Jeżyce II ul. Janickiego | 14 500 | 264 | 6% | 168,2 | 116,1 | 15% | I kw. 2024 | IV kw. 2025 |
|--------------------------------|--------|-----|----|-------|-------|-----|------------|-------------|

Warszawa

| | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------|-----|-----|-------|-------|-----|-------------|--------------|
| Modern Mokołów VI ul. Domaniewska | 14 600 | 261 | 10% | 284,4 | 177,8 | 39% | IV kw. 2023 | III kw. 2025 |
|-----------------------------------|--------|-----|-----|-------|-------|-----|-------------|--------------|

Łódź

| | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-----|-----|-------|-------|-----|-------------|--------------|
| Zenił II ul. Widzewska | 6 000 | 120 | 61% | 50,6 | 33,6 | 26% | IV kw. 2023 | IV kw. 2024 |
| Zenił III ul. Widzewska | 8 000 | 159 | 2% | 69,9 | 46,8 | 21% | I kw. 2024 | III kw. 2025 |
| Flow I ul. Hasa | 7 000 | 192 | 33% | 83,7 | 60,0 | 18% | I kw. 2024 | IV kw. 2025 |
| Flow II ul. Hasa | 14 800 | 311 | 0% | 172,3 | 120,3 | 19% | I kw. 2024 | I kw. 2026 |

| | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|--|----------------|----------------|--|--|--|
| Razem | 170 400 | 3 333 | | 2 238,8 | 1 487,0 | | | |
|--------------|----------------|--------------|--|----------------|----------------|--|--|--|

* projekt, którego budowa zakończyła się w I kwartale 2024 roku

Zestawienie projektów w przygotowaniu

| Projekt | PUM [mkw.] | Liczba mieszkań | Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali] | Plano- wane przychody [mln PLN] | Przewidy- wany bu- dżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Planowane rozpoczę- cie budowy | Planowane zakończe- nie budowy |
|--|------------|-----------------|---|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Wrocław | | | | | | | | |
| Przystań Reymonta WR2 /ul. Władysława Reymonta | 8 900 | 194 | 0% | 137,7 | 98,8 | 32% | II kw. 2024 | III kw. 2026 |
| Gwarna / ul. Gwarna | 4 000 | 107 | 0% | 62,6 | 45,1 | 31% | III kw. 2024 | II kw. 2026 |
| Browary Wrocławskie R1R2 / ul. Rychalska | 6 600 | 129 | 0% | 96,1 | 57,7 | 12% | III kw. 2024 | III kw. 2026 |
| Górska 1 / ul. Górska | 17 400 | 380 | 0% | 239,0 | 154,9 | 16% | IV kw. 2024 | IV kw. 2026 |
| Browarna 1 / ul. Browarna** | 14 300 | 258 | 0% | 242,1 | 165,8 | 32% | I kw. 2025 | I kw. 2027 |
| Przystań Reymonta WR4 /ul. Władysława Reymonta | 10 500 | 205 | 0% | 155,9 | 108,2 | 35% | II kw. 2025 | II kw. 2027 |
| Przystań Reymonta WR5 /ul. Władysława Reymonta | 4 100 | 117 | 0% | 67,2 | 48,5 | 30% | I kw. 2026 | I kw. 2028 |
| Browarna 2 / ul. Browarna** | 16 300 | 301 | 0% | 289,7 | 189,0 | 32% | I kw. 2026 | I kw. 2028 |
| Czarneckiego - AH / ul. Stefana Czarneckiego | 2 200 | 58 | 0% | 39,3 | 26,2 | 13% | I kw. 2026 | I kw. 2028 |

| | | | | | | | | |
|---|--------|-----|----|-------|-------|-----|--------------|--------------|
| Czarneckiego -M / ul. Stefana Czarneckiego | 4 000 | 97 | 0% | 65,2 | 41,5 | 15% | I kw. 2026 | I kw. 2028 |
| Iwiny - Radomierzyska 1 / ul. Radomierzyska | 9 500 | 179 | 0% | 90,1 | 65,3 | 19% | I kw. 2026 | IV kw. 2027 |
| Iwiny - Schuberta / ul. Schuberta | 4 000 | 60 | 0% | 35,2 | 25,4 | 13% | II kw. 2026 | III kw. 2027 |
| Browarna 3 / ul. Browarna** | 15 400 | 286 | 0% | 288,2 | 178,5 | 32% | IV kw. 2026 | IV kw. 2028 |
| Iwiny - Radomierzyska 2 / ul. Radomierzyska | 10 800 | 202 | 0% | 102,8 | 74,0 | 17% | IV kw. 2026 | II kw. 2028 |
| Iwiny - Radomierzyska 3 / ul. Radomierzyska | 10 700 | 199 | 0% | 102,1 | 73,9 | 17% | IV kw. 2027 | II kw. 2029 |
| Warszawa | | | | | | | | |
| T22 Resi G ul. Towarowa 22 | 12 200 | 151 | 0% | 444,7 | 225,7 | 26% | II kw. 2024 | III kw. 2026 |
| Modern Mokołów III ul. Domaniewska | 14 800 | 286 | 0% | 297,7 | 161,6 | 29% | III kw. 2024 | I kw. 2026 |
| Stacja Wola Etap III ul. Ordona | 13 300 | 232 | 0% | 229,4 | 127,2 | 24% | IV kw. 2024 | III kw. 2026 |
| Chłodna 37/39 ul. Chłodna | 6 100 | 54 | 0% | 186,4 | 119,4 | 31% | I kw. 2025 | I kw. 2027 |
| Modern Mokołów IV ul. Domaniewska | 15 600 | 301 | 0% | 323,1 | 169,9 | 28% | I kw. 2025 | III kw. 2026 |
| Postępu I ul. Postępu | 10 900 | 214 | 0% | 186,9 | 114,9 | 24% | II kw. 2025 | II kw. 2027 |
| Modern Mokołów V ul. Domaniewska | 6 200 | 123 | 0% | 134,5 | 67,5 | 29% | IV kw. 2025 | II kw. 2027 |
| Postępu II ul. Postępu | 10 900 | 214 | 0% | 186,9 | 115,1 | 24% | IV kw. 2025 | III kw. 2027 |
| Poznań | | | | | | | | |
| Wieża Jeżyce V ul. Janickiego | 12 500 | 274 | 0% | 156,9 | 112,6 | 22% | III kw. 2024 | II kw. 2026 |
| Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego | 13 700 | 286 | 0% | 171,3 | 123,1 | 22% | III kw. 2024 | II kw. 2026 |
| Apartamenty Esencja II ul. Garbary | 6 000 | 126 | 0% | 95,5 | 68,4 | 15% | IV kw. 2024 | IV kw. 2026 |
| Opieńskiego Etap I ul. Opieńskiego* | 17 000 | 237 | 0% | 175,5 | 122,9 | 7% | IV kw. 2025 | IV kw. 2027 |
| Opieńskiego Etap III ul. Opieńskiego* | 16 200 | 293 | 0% | 167,2 | 113,8 | 8% | I kw. 2026 | IV kw. 2027 |
| Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego | 11 900 | 183 | 0% | 148,0 | 98,1 | 12% | II kw. 2026 | I kw. 2028 |
| Opieńskiego Etap II ul. Opieńskiego* | 12 800 | 254 | 0% | 134,9 | 90,5 | 7% | II kw. 2026 | II kw. 2028 |
| Wieża Jeżyce III ul. Janickiego | 13 600 | 242 | 0% | 161,6 | 111,2 | 13% | III kw. 2026 | II kw. 2028 |
| Opieńskiego Etap IV ul. Opieńskiego* | 10 000 | 172 | 0% | 100,1 | 70,2 | 7% | II kw. 2027 | II kw. 2029 |
| Łódź | | | | | | | | |
| Zenit IV ul. Widzewska | 8 700 | 173 | 0% | 77,1 | 51,7 | 14% | II kw. 2024 | IV kw. 2025 |
| Zenit VII ul. Widzewska | 13 200 | 242 | 0% | 120,3 | 81,9 | 8% | IV kw. 2024 | II kw. 2026 |
| Flow IV ul. Hasa | 7 100 | 181 | 0% | 85,1 | 60,7 | 18% | IV kw. 2024 | III kw. 2026 |
| Zenit VIII ul. Widzewska | 10 100 | 186 | 0% | 95,4 | 65,5 | 7% | II kw. 2025 | IV kw. 2026 |
| Flow III ul. Hasa | 9 800 | 200 | 0% | 110,4 | 78,8 | 19% | II kw. 2025 | I kw. 2027 |
| Zenit X ul. Widzewska | 12 400 | 231 | 0% | 121,3 | 81,1 | 6% | IV kw. 2025 | II kw. 2027 |

| | | | | | | | | |
|---------------------------|--------|-----|----|-------|-------|-----|--------------|--------------|
| Zenit V ul. Widzewska | 9 900 | 185 | 0% | 86,8 | 55,4 | 7% | I kw. 2026 | III kw. 2027 |
| Zenit IX ul. Widzewska | 15 000 | 279 | 0% | 144,5 | 92,2 | 8% | II kw. 2026 | IV kw. 2027 |
| Flow V ul. Hasa | 20 700 | 421 | 0% | 245,0 | 175,1 | 18% | III kw. 2026 | II kw. 2028 |
| Zenit VI ul. Widzewska | 8 500 | 172 | 0% | 76,7 | 48,0 | 7% | I kw. 2027 | III kw. 2028 |
| Zenit XI ul. Widzewska | 4 700 | 89 | 0% | 45,2 | 29,3 | 6% | IV kw. 2027 | III kw. 2029 |

Kraków

| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|-------|----|----|------|------|-----|--------------|-------------|
| Dąbrowskiego D3 / ul. Dąbrowskiego | 1 400 | 31 | 0% | 21,6 | 14,3 | 17% | II kw. 2024 | IV kw. 2025 |
| Dąbrowskiego D1 D2 / ul. Dąbrowskiego | 2 700 | 47 | 0% | 40,8 | 26,8 | 17% | III kw. 2024 | IV kw. 2025 |
| Duża Góra / ul. Duża Góra | 4 700 | 83 | 0% | 64,1 | 45,2 | 9% | IV kw. 2024 | II kw. 2026 |

| | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|--|----------------|----------------|--|--|--|
| Razem | 471 300 | 8 934 | | 6 648,1 | 4 270,9 | | | |
|--------------|----------------|--------------|--|----------------|----------------|--|--|--|

* 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 mieszkań.

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania

| Projekt | Powierzchnia działki [mkw.] | GLA/PUM [mkw.] |
|---------------------|-----------------------------|----------------|
| Projekt Kraków | 7 100 | 16 100 |
| Towarowa - Warszawa | 12 300 | 26 400 |
| Projekt Wrocław | 1 900 | 11 400 |
| Projekt Kraków 2 | 5 600 | 7 000 |
| Razem | 26 900 | 60 900 |

Pozostałe grunty Grupy Archicom

| Nieruchomość | Powierzchnia działki [mkw.] |
|----------------------|-----------------------------|
| Wrocław, Murowana | 3 100 |
| Wrocław, Jagodno | 3 500 |
| Wrocław, Vespucciego | 701 |
| Razem | 7 301 |

Projekt biurowy

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

Projekty biurowe w eksploatacji

| Projekt / adres | GLA [mkw.] | Poziom wynajęcia [%] | Planowane przychody roczne NOI [mln EUR] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN] | Zakończenie budowy |
|--|------------|----------------------|--|-------------------------------|------------------------|--|--------------------|
| City Forum – City 2 ul. Traugutta 55, Wrocław | 12 700 | 98% | 2,5 | 95,4 | 97%* | 45,1 | II kw. 2020 |

* do poniesienia pozostały nakłady na fit-outy dla najemców

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

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

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 | 97% | 0,8 | n/a | n/a | 13,1 | n/a | Budynek przeznaczony do wyburzenia |

W trzecim kwartale 2023 roku, w wyniku nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa od grupy Echo Investment S.A., Archicom przejął nieruchomość inwestycyjną położoną przy ul. Opieńskiego w Poznaniu. 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 notce 1 niniejszego raportu.

1.12 Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2024 roku – zakupy nieruchomości

12 stycznia 2024 r. spółka Archicom Wrocław sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, na której można wybudować blisko 10,2 tys. mkw powierzchni mieszkaniowej.

2 lutego 2024 r. spółka Archicom Wrocław sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, na której można wybudować blisko 9,0 tys. mkw powierzchni mieszkaniowej.

28 marca 2024 r. spółka Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.) zawarła w ramach joint venture umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, na której można wybudować około 45,8 tys. mkw powierzchni użytkowej.

Spółka zależna od spółki Archicom S.A. zawarła umowę zakupu nieruchomości położonej w Krakowie, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o potencjale około 7.000 mkw powierzchni użytkowej.

Na dzień 31 marca 2024 r. Archicom miał zabezpieczone umowami przedwstępnymi łącznie ok. 65.000 mkw powierzchni użytkowej.

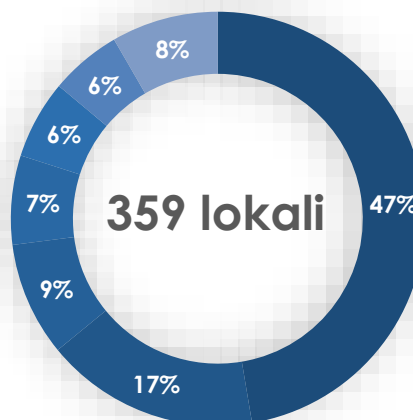
Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów planistycznych i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest ustalane na późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień,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

1.13 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2024 roku

W pierwszym kwartale 2024 roku rozpoznano przychód z 359 mieszkań i lokali użytkowych w porównaniu do 126 mieszkań i lokali użytkowych w analogicznym okresie 2023 roku.

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

- River Point4 / ul. Mieszcząńska, Wrocław
- Rytm Kabaty / al. KEN, Warszawa
- Browary Wrocławskie BP5-6 / ul. Jedności Narodowej, Wrocław
- Plany Racławickie R8 / ul. Wichrowa / Racławicka, Wrocław
- Wieża Jeżyce I / ul. Janickiego, Poznań
- Awipolis etap 3 / ul. Władysława Chachaja, Wrocław
- Pozostałe



Pozostałe czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2024 roku:

- Strata z tytułu wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna City2) w wysokości 2.734 tys. zł.

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

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

- Wydanie kupującym mieszkań Archicom, w tym w drugim kwartale 2024 roku głównie w projektach:
 - River Point we Wrocławiu
 - Kabaty Rytm w Warszawie
- 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:

- Zapowiedź nowego rządowego programu mieszkaniowego „Mieszkanie na start” który w 2024 roku ma zastąpić Bezpieczny kredyt 2 proc., tworząc nowy impuls popytowy.
- Oczekiwania co najmniej utrzymania stopy referencyjnej NBP na obecnym poziomie tj. 5,75%, co przełoży się na dalsze zainteresowanie kredytami hipotecznymi.
- Znaczący wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w marcu 2024 r. do poziomu 8.408,17 zł w porównaniu z grudniem 2023 r. (8.032,63 zł), co zwiększa zdolność zakupową Polaków (GUS). Przy obecnym niskim poziomie bezrobocia w Polsce (2,9% w lutym 2024 wg Eurostat), jednym

z najniższych w krajach Unii Europejskiej (w lutym 2024 na poziomie 6,5% w strefie euro; Eurostat), popyt na mieszkania powinien nadal wzrastać, ponieważ sytuacja na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z kondycją rynku pracy, a ten w ciągu najbliższych kwartałów nie powinien być zagrożony. Zgodnie z przewidywaniami Polskiego Instytutu Ekonomicznego, w 2024 roku możemy spodziewać się, że wzrost płać osiągnie poziom 11,7%.

- Wzrost inflacji w kwietniu 2024 do poziomu 2,4% r/r, w porównaniu z marcem 2024 (2,0% r/r; GUS). Według analityków Polskiego Instytutu Ekonomicznego, w drugiej połowie roku, poziom inflacji przebieje pasmo wahań NBP (1,5-3,5%), gdzie pozostanie przez około rok. Według analityków Pekao inflacja od zniesienia zamrożenia cen energii i gazu będzie rosła i na koniec roku powinna wynieść 4-5%. Wyższy poziom inflacji wzmacnia inwestycje na rynku nieruchomości.

Negatywne:

- Ograniczona podaż gruntów, co może stanowić wyzwanie w kontekście rosnącego zapotrzebowania na nowe przestrzenie mieszkalne.
- Brak długoterminowych i skutecznych działań rządu wzmacniających podaż. Programy rządowe oparte wyłącznie na wzmacnianiu popytu.

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

Głównym źródłem zagrożeń w obszarze makroekonomicznym pozostają finansowe skutki napięć geopolitycznych. Agresja Rosji na Ukrainę doprowadziła do ograniczenia dostaw surowców energetycznych z Rosji do Unii, dalszego wzrostu cen tych surowców na rynkach światowych a także wzrostu ogólnej niepewności w gospodarkach światowych. Negatywny szok podaży zainicjował trwające silne procesy inflacyjne, a w konsekwencji istotnie wpłynęły na gospodarkę krajową.

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 dostosować 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 perspektywy 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, a dodatkowo miesięczne przepływy pieniężne uzyskuje się dopiero po ok. 6-8 miesiącach od rozpoczęcia robót budowlanych (lub jeszcze później). Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty 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 wielkość założone w budżecie (np. w związku z niekorzystnymi warunkami pogodowymi, znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców, wzrostem kosztów finansowania działalności, nieszczęśliwymi wypadkami, nieprzewidywanymi trudnościami

technicznymi itp.) oraz brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na użytkowanie budynków. Wystąpienie któregoś z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu danej inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach uniemożliwić zakończenie inwestycji. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki.

Działania Spółki: Spółka działa w oparciu o profesjonalną organizację procesu inwestycyjnego od wyboru i zakupu gruntu, przez etapy projektowania, realizacji, sprzedaży i rękomi. 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 wyemitowanych obligacji. W przypadku wzrostu poziomu stóp procentowych następuje wzrost kosztów obsługi finansowania dłużnego pozyskanego na realizację projektów, co prowadzi do spadku rentowności realizowanych inwestycji. Równocześnie wzrost poziomu stóp procentowych zmniejsza skłonność i zdolność potencjalnych nabywców mieszkań do zaciągania kredytów hipotecznych, które stanowią podstawowe źródło finansowania zakupu mieszkań oferowanych przez Grupę i w konsekwencji mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w związku z tym spadek zainteresowania projektami deweloperskimi.

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 zarządzania 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 zakładanego harmonogramu realizacji konkretnych przedsięwzięć. Opóźnienia poszczególnych projektów mogą wpływać na opóźnienia lub skrajnie brak możliwości spłaty udzielonych pożyczek, co może istotnie wpłynąć na pogorszenie płynności finansowej Grupy.

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 konsumenckie 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 finansowe Grupy.

Ryzyka identyfikowane w ramach obszaru ESG

Grupa na bieżąco ocenia ryzyka w obszarze ESG, w tym fizyczne ryzyka związane ze zmianami klimatycznymi, zmiany polityki i ekonomiczne konsekwencje działań podejmowanych w kierunku dekarbonizacji gospodarki. Grupa zidentyfikowała w swej działalności następujące ryzyka w tych obszarach:

- ryzyko utraty wiarygodności związane ze zbyt optymistycznymi założeniami co do celów ESG w stosunku do rzeczywistych możliwości ich realizacji,
- ryzyko wpływu na model biznesowy i utraty konkurencyjności w wyniku nieuwzględnienia w nim zagadnień zrównoważonego rozwoju,
- ryzyko niespełnienia wymagań prawnych dotyczących ESG,
- ryzyko niekompletnego, niezgodnego z rzeczywistością lub nieweryfikowalnego raportowania ESG,

Według najlepszej wiedzy Zarządu Grupy, ryzyka związane z ESG w tym ryzyka klimatyczne nie wpływają znacząco na działalność Grupy i jej sprawozdawczość finansową. Tematyka ESG w tym obszar ryzyk, został szerzej opisany w sprawozdaniu ESG Grupy.

1.16 Informacje o dywidendzie

Zaliczka na poczet przewidywanej dywidendy z zysku 2023

27 listopada 2023 r., wobec zatwierdzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2022, które wykazało zysk oraz wobec wykonania przez biegłego rewidenta badania sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2023 roku, które także wykazało zysk, Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2023, w łącznej kwocie 26.908.179,78 zł, na którą składa się:

- kwota 15.208.971,18 zł, stanowiąca 49,14% zysku osiągniętego w I półroczu 2023 roku;
- kwota 11.699.208,60 zł, zgromadzona na kapitale rezerwowym przeznaczonym na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy;

tj. w kwocie 0,46 zł na 1 akcję.

8 grudnia 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2023 zgodnie z postanowieniem Zarządu Spółki. Zaliczką zostało objętych 58.496.043 akcje Spółki. Zaliczka została wypłacona w dniu 19 stycznia 2024 roku. Do zaliczki byli uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 12 stycznia 2024 roku tj. na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki.

Dywidenda z zysku za 2023

Po dniu bilansowym, 18 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło, zgodnie z rekomendacją Zarządu i po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, przeznaczyć zysk netto Spółki za rok obrotowy 2023 w wysokości 52.748.503,98 zł wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2023, w następujący sposób:

- zysk w kwocie 52.646.438,70 zł przeznaczyć do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki na zasadach określonych poniżej („Zysk Przeznaczony do Podziału”);
- Zysk Przeznaczony do Podziału powiększony o kwotę 11.699.208,60 zł, zgromadzoną na kapitale rezerwowym Spółki (przeznaczonym 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), co stanowi łącznie kwotę 64.345.647,30 zł, przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 1,10 zł na 1 akcję;
- zaliczyć na poczet Dywidendy kwotę 26.908.179,78 zł wypłaconą przez Spółkę w dniu 19 stycznia 2024 roku tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2023, na mocy uchwały Zarządu Spółki nr 80/27/XI/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. („Zaliczka Dywidendowa”) tj. w kwocie 0,46 zł na 1 akcję;
- wypłacić tytułem Dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą Zaliczkę Dywidendową tj. kwotę w wysokości 37.437.467,52 zł, tj. w kwocie 0,64 zł na 1 akcję, w podziale Dywidendy uczestniczy 58.496.043 akcje;
- zysk w kwocie 102.065,28 zł przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom SA ustaliło jako dzień Dywidendy 11 lipca 2024, zaś jako dzień wypłaty Dywidendy 25 lipca 2024 roku.

1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej

Obligacje

Obligacje grupy Archicom wyemitowane przez Archicom S.A. na 31 marca 2024 r.

| Seria | Kod ISIN | Bank / dom maklerski | Wartość nominalna [tys. PLN] | Termin wykupu | Warunki oprocentowania |
|--------------|--------------|----------------------|------------------------------|---------------|------------------------|
| M7/2023 | PLO221800108 | mBank S.A. | 62 000 | 17.03.2025 | WIBOR 3M + marża 3,5% |
| M8/2023 | PLO221800116 | mBank S.A. | 210 000 | 08.02.2027 | WIBOR 3M + marża 3,4% |
| M9/2024 | PLO221800124 | mBank S.A. | 168 000 | 01.06.2027 | WIBOR 3M + marża 3,25% |
| Razem | | | 440 000 | | |

Zmiana stanu obligacji

Obligacje wykupione przez Archicom S.A. w pierwszym kwartale 2024 roku

| Seria | Data | Wartość nominalna [tys. PLN] |
|--------------|------------|------------------------------|
| M6/2022 | 23.02.2024 | 2 500 |
| M6/2022 | 15.03.2024 | 58 700 |
| Razem | | 61 200 |

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. w pierwszym kwartale 2024 roku

| Seria | Data | Wartość nominalna [tys. PLN] |
|--------------|------------|------------------------------|
| M9/2024 | 01.03.2024 | 168 000 |
| Razem | | 168 000 |

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne grupy Archicom na 31 marca 2024 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 | 12 287 | EURIBOR 3M + marża | 13.11.2028 nie później niż 20.12.2028 |
| Razem EUR | | | 12 500 | 12 287 | | |

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 2024 r.

| Bank | Spółka | Kwota wg umowy [tys. PLN] | Kwota pozostała do spłaty | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|------------------|---------------|---------------------------|---------------------------|------------------|---------------|
| PKO BP S.A. | Archicom S.A. | 160 000 | 48 713 | WIBOR 3M + marża | 30.04.2026 |
| Razem PLN | | 160 000 | 48 713 | | |

Kredyt w rachunku bieżącym. Środki z Kredytu spółka będzie przeznaczać na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności grupy kapitałowej Archicom.

1.18 Umowy gwarancji oraz zobowiązania warunkowe

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

Zestawienie umów gwarancji i poręczeń

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------|------------|------------|
| Poręczenia udzielone | 20 128 | 20 441 |
| Gwarancje udzielone | 16 077 | 27 749 |
| Gwarancje otrzymane | 17 595 | 12 663 |

Gwarancje otrzymane przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 31 marca 2024 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. | 5 522 | do 09.07.2024 | Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP 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 Sp. z o.o. - RI - Sp. k. | City One Park Sp. z o.o. | 2 576 | do 09.07.2024 | Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp. k. z zobowiązania spółki, wynikającego z zawartych w dniu 11 lipca 2017 roku Kontraktu Budowlanego nr 1/07/2017/PPOI/ANSK5 i Kontraktu Budowlanego nr 2/07/2017/PPOI/ANSK5, w których prawa i obowiązki zgodnie z Umową sprzedaży nieruchomości Akt Notarialny Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca. |
| PKO BP S.A. | Archicom S.A. | City One Park Sp. z o.o. | 1 310 | do 09.07.2024* | Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP 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 umowa 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. | 687 | do 09.06.2024** | Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP 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. |

| | | | | | |
|---|--|---|---------------|------------------|--|
| Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. | Archicom S.A. (na rzecz 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 01.02.2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 01.02.2024 roku. |
| Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. | 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 01.02.2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 01.02.2024 roku. |
| Echo Investment S.A. | Archicom Pot-ton 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 | | | 17 595 | | |

* 30 kwietnia 2024 r. podwyższono gwarancję do kwoty 1.327 tys. zł oraz prolongowano do 9 lipca 2025 r.

** 30 kwietnia 2024 r. podwyższono gwarancję do kwoty 186 tys. EUR oraz prolongowano do 9 czerwca 2025 r.

Gwarancje wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 31 marca 2024 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. | 16 077 | do 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 31.03.2024). |
| Gwarancje razem | | | 16 077 | | |

Poręczenia wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 31 marca 2024 r.

| Poręczyciel | Podmiot otrzymujący poręczenie | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|---------------|-------------------------------------|---------------------------|---------|-------------------|---|
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. | PKO BP S.A. | 5 522 | do 09.09.2024* | Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. na zabezpieczenie gwarancji bankowej wystawionej przez PKO BP S.A. spółce Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o., w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One, na rzecz nabywcy. |
| Archicom S.A. | Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp. k. | PKO BP S.A. | 5 152 | do 09.07.2024* | Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. na zabezpieczenie gwarancji bankowej wystawionej przez PKO BP S.A. spółce Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp. k., w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One, na rzecz nabywcy. |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o. | Konsorcjum Stali S.A. | 2 116 | do 31.08.2025 | Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego. |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o. | Budvar Centrum Sp. z o.o. | 1 055 | do 30.09.2024 | Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego. |

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------------------------|--|---------------|---------------|---|
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 11 Sp. z o.o. | Budvar Centrum Sp. z o.o. | 2 150 | do 30.07.2024 | Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego. |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o. | Górażdże Beton Sp. z o.o. | 1 966 | do 30.10.2024 | 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 | do 30.11.2025 | 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. | 1 125 | do 30.09.2024 | Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego. |
| Poręczenia razem | | | 20 128 | | |

* Poręczenia wygasty z dniem 25 kwietnia 2024 r.

1.19 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub 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 pozycje 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 uwiadcniają się głównie w zmianach tempa przyrostu pozycji Produkcja w toku.

Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

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

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Wpływ wyników na realizację prognoz finansowych

Grupa Archicom nie publikowała prognoz wyników finansowych.

2. CZĘŚĆ 2

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA | nota | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|--|------|------------------------|------------------------|
| | | dane przekształcone | dane przekształcone |
| Aktywa trwałe | | | |
| Wartość firmy | | 165 | 165 |
| Wartości niematerialne | | 10 953 | 9 682 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 23 912 | 20 704 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 1 | 76 329 | 76 386 |
| Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach | 2 | 454 | - |
| Pożyczki udzielone | 4 | 138 977 | - |
| Należności długoterminowe | 9 | 1 006 | 695 |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | | 78 | - |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 7 | 64 202 | 57 521 |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę | 8 | 48 954 | 48 961 |
| Aktywa trwałe razem | | 365 030 | 214 114 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Zapasy | 8 | 1 342 395 | 1 260 614 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 9 | 161 650 | 184 741 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 4 877 | 4 392 |
| Należności z tytułu pozostałych podatków | | 89 829 | 60 626 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 10 | 54 433 | 62 293 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 11 | 410 985 | 510 962 |
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 12 | 146 105 | 148 839 |
| Aktywa obrotowe razem | | 2 210 274 | 2 232 467 |
| Aktywa razem | | 2 575 304 | 2 446 581 |

| PASYWA | | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|---|----|-----------------------|-----------------------|
| | | nota | przekształcone |
| | | dane | dane |
| | | przekształcone | przekształcone |
| 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 | | 90 | 90 |
| Pozostałe kapitały | | (803 046) | (803 046) |
| Zyski zatrzymane | | 695 112 | 634 282 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 1 329 027 | 1 268 197 |
| Kapitał własny | | 1 329 027 | 1 268 197 |
| Zobowiązania | | | |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 5 | 375 282 | 269 749 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży* | 5 | 50 769 | - |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 13 | 48 740 | 48 673 |
| Pozostałe zobowiązania | 14 | 19 388 | 19 427 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 7 | 49 148 | 60 744 |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe | | 9 158 | 9 229 |
| Zobowiązania długoterminowe | | 552 485 | 407 822 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami | 14 | 333 087 | 382 398 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 14 | 106 465 | 138 839 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 5 825 | 3 626 |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków | | 14 347 | 11 754 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży* | 5 | 2 264 | 54 122 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe | 5 | 200 128 | 148 139 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 13 | 11 571 | 11 352 |
| Rezerwy krótkoterminowe | | 19 141 | 19 279 |
| Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | 12 | 964 | 1 053 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | 693 792 | 770 562 |
| Zobowiązania razem | | 1 246 277 | 1 178 384 |
| Pasywa razem | | 2 575 304 | 2 446 581 |

* Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży. Zbycie nieruchomości planowane jest w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

| | 1.01- 31.03.2024 dane przekształcone | 1.01- 31.03.2023 |
|--|---|---------------------|
| Działalność kontynuowana | | |
| Przychody ze sprzedaży | 273 635 | 83 150 |
| Przychody ze sprzedaży produktów | 263 613 | 82 306 |
| Przychody ze sprzedaży usług | 10 022 | 844 |
| Koszt własny sprzedaży | 169 241 | 45 109 |
| Koszt sprzedanych produktów | 165 210 | 44 556 |
| Koszt sprzedanych usług | 4 031 | 553 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 104 394 | 38 041 |
| Koszty sprzedaży | 11 481 | 4 886 |
| Koszty ogólnego zarządu | 7 189 | 3 616 |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów | 13 449 | 8 042 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 2 918 | 2 091 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 429 | 4 574 |
| Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-) | (165) | - |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 74 599 | 19 014 |
| Przychody finansowe | 4 033 | 4 016 |
| Koszty finansowe | 8 459 | 2 996 |
| Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-) | (20) | - |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 70 153 | 20 034 |
| Podatek dochodowy | 8 086 | 4 026 |
| - część bieżąca | 26 083 | 5 637 |
| - część odroczone | (17 996) | (1 611) |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 62 067 | 16 008 |
| Działalność zaniechana | | |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | (1 237) | 1 229 |
| Zysk (strata) netto | 60 830 | 17 237 |
| Zysk (strata) netto przypadający: | | |
| - akcjonariuszom podmiotu dominującego | 60 830 | 17 237 |

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

| | 1.01- 31.03.2024 dane przekształcone | 1.01- 31.03.2023 |
|---|---|---------------------|
| Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru | | |
| Średnia ważona liczba akcji (szt.) | 58 496 043 | 25 670 343 |
| Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje | - | - |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) | 58 496 043 | 25 670 343 |
| Działalność kontynuowana | | |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 62 067 | 16 008 |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN) | 1,06 | 0,62 |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN) | 1,06 | 0,62 |
| Działalność zaniechana | | |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | (1 237) | 1 229 |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN) | (0,02) | 0,05 |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN) | (0,02) | 0,05 |
| Działalność kontynuowana i zaniechana | | |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | 60 830 | 17 237 |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN) | 1,04 | 0,67 |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN) | 1,04 | 0,67 |

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

Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

| | 1.01- 31.03.2024 dane przekształcone | 1.01- 31.03.2023 |
|--|---|---------------------|
| Zysk (strata) netto | 60 830 | 17 237 |
| Pozostałe całkowite dochody | - | - |
| Całkowite dochody | 60 830 | 17 237 |
| Całkowite dochody przypadające: | | |
| - akcjonariuszom podmiotu dominującego | 60 830 | 17 237 |

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (dane przekształcone)

| | 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 roku | 584 960 | 851 911 | 90 | (803 046) | 634 282 | 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 |
| Razem całkowite dochody | - | - | - | - | 60 830 | 60 830 |
| Saldo na dzień 31.03.2024 roku | 584 960 | 851 911 | 90 | (803 046) | 695 112 | 1 329 027 |

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

| | 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 1.01.2023 roku | 256 703 | 134 497 | 34 890 | (119 371) | 424 978 | 731 697 |
| Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2023 roku | | | | | | |
| Razem transakcje z właścicielami | - | - | - | - | - | - |
| Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2023 roku | - | - | - | - | 17 237 | 17 237 |
| Razem całkowite dochody | - | - | - | - | 17 237 | 17 237 |
| Saldo na dzień 31.03.2023 roku | 256 703 | 134 497 | 34 890 | (119 371) | 442 215 | 748 934 |

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

1.01-
31.03.2024
dane
przekształcone

1.01-
31.03.2023

| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
|--|------------------|---------------|
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej i zaniechanej przed opodatkowaniem | 68 698 | 21 714 |
| Korekty: | | |
| Amortyzacja | 1 759 | 816 |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | 2 899 | 618 |
| (Zysk) strata z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik | (541) | - |
| (Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych | 7 | 3 |
| (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | (826) | (46) |
| Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania | 7 812 | 2 018 |
| Przychody z odsetek i dywidend | (571) | (1 141) |
| Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności | 20 | - |
| Inne | 916 | 932 |
| Korekty razem | 11 475 | 3 200 |
| Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę | (71 765) | (28 041) |
| Zmiana stanu należności | (9 107) | 16 984 |
| Zmiana stanu zobowiązań | (51 138) | 28 444 |
| Zmiana stanu rezerw | (210) | 1 835 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych | 8 383 | (6 725) |
| Zmiany w kapitale obrotowym | (123 837) | 12 497 |
| Zapłacony podatek dochodowy | (24 432) | (10 575) |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej | (68 096) | 26 836 |

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

| | 1.01- 31.03.2024 dane przekształcone | 1.01- 31.03.2023 |
|--|---|-----------------------------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych | (1 677) | (316) |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych | (682) | (36) |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | 33 | 71 |
| Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne (w tym zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży) | - | (2 526) |
| Wydatki netto na nabycie udziałów w jednostkach | (462) | - |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży | - | 1 400 |
| Pożyczki udzielone | (138 944) | - |
| Wpływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych | 5 | - |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej | (141 727) | (1 407) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 166 648 | 61 402 |
| Wypuk dłużnych papierów wartościowych | (61 241) | - |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek | 48 713 | 4 |
| Splaty kredytów i pożyczek | (1 656) | (162) |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu | (6 401) | (1 909) |
| Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania | (8 333) | (5 328) |
| Wypłacone 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 | 109 942 | 54 007 |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej razem | (99 881) | 79 436 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej | (99 977) | 79 363 |
| w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | (96) | (73) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 510 962 | 264 432 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 410 985 | 343 795 |
| w tym o ograniczonej możliwości dysponowania | 1 309 | 1 179 |

Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 1 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 marca 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

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2023 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

Najistotniejsze zmiany pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

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

Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 1.01.2024-31.03.2024 oraz 1.01.2023-31.12.2023

| | 1.01- 31.03.2024 dane przekształcone | 1.01-31.12.2023 dane prze- kształcone |
|--|--|---|
| Wartość bilansowa na początek okresu | 76 386 | 10 869 |
| Aktywowanie późniejszych nakładów | 38 | 778 |
| Reklasyfikacja z rzeczowych aktywów trwałych | - | 9 372 |
| Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa | - | 35 118 |
| Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-) | (165) | 21 160 |
| Wycena aktywa z tytułu prawa do użytkowania | 70 | (911) |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 76 329 | 76 386 |

Zyski lub straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są przez Grupę w sprawozdaniu z wyniku w pozycji „Zysk (strata) z wyceny do 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 (dane przekształcone)

| Identyfikator | Opis | Poziom 1 | Poziom 2 | Poziom 3 | Razem wartość godziwa |
|---|--|----------|---------------|---------------|-----------------------|
| Stan na 31.03.2024 | | | | | |
| Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. | Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe | - | 1 171 | - | 1 171 |
| Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o. | Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu | - | 10 920 | - | 10 920 |
| Archicom S.A. | Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1 | - | - | 15 998 | 15 998 |
| Archicom Potton Sp. z o.o. | Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu | - | - | 48 240 | 48 240 |
| Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.03.2024 | | - | 12 091 | 64 238 | 76 329 |
| Stan na 31.12.2023 | | | | | |
| Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. | Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe | - | 1 171 | - | 1 171 |
| Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o. | Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu | - | 10 920 | - | 10 920 |
| Archicom S.A. | Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1 | - | - | 16 163 | 16 163 |
| Archicom Potton Sp. z o.o. | Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu | - | - | 48 240 | 48 240 |
| Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2023 | | - | 12 091 | 64 403 | 76 494 |

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. Centrum handlowe stanowi źródło dodatkowych tymczasowych przychodów osiąganych z najmu. Grunt został zaklasyfikowany jako nieruchomość inwestycyjna.

cyjna z uwagi na swoje tymczasowe przeznaczenie. W momencie uzyskania pozwolenia na budowę na inwestycję mieszkaniową zostanie zreklasyfikowany jako zapas. Zgodnie z polityką rachunkowości obowiązującą w Grupie nieruchomości inwestycyjne są wyceniane do wartości godziwej. Jest to związane z poprzednią strategią Grupy, która przewidywała regularną realizację inwestycji komercyjnych. Obecnie Grupa koncentruje się wyłącznie na działalności mieszkaniowej. Działalność komercyjna jest traktowana jako zaniechana.

Grupa nie posiada istotnych zobowiązań do zakupu, wybudowania, dostosowania nieruchomości inwestycyjnych ani istotnych zobowiązań dotyczących napraw, utrzymania i ulepszenia (poprawy standardu) nieruchomości.

Nota 2 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

Wartość inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności przedstawia tabela poniżej:

| | Projekt Echo 141 sp. z o.o. | Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.) | Razem |
|---|--------------------------------|--|------------|
| Stan na 1.01.2024 | - | - | - |
| Objęcie udziałów | 462 | - | 462 |
| Ujawnienie w związku ze zbyciem udziałów | - | 6 | 6 |
| Udział Grupy Archicom w zysku (stracie) netto | (8) | (6) | (14) |
| Stan na 31.03.2024 | 454 | - | 454 |

11 stycznia 2024 roku spółka Archicom S.A. nabyła od spółki Echo Investment S.A. 50% udziałów w spółce Projekt Echo – 141 sp. z o.o.

7 marca 2024 roku została podpisana dokumentacja dotycząca utworzenia joint venture przez Archicom S.A. i Rank Progress S.A., w wyniku której spółka Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o. (obecnie: Projekt Browarna sp. z o.o.) stała się przedmiotem współwłasności obu ww. spółek. Udział Archicom we wspólnym przedsięwzięciu wynosi 55%, a Rank Progress 45%. W wyniku transakcji Spółka utraciła wyłączną kontrolę nad jednostką.

Inicjatywa JV dotyczy realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie znajdującym się przy ul. Browarnej we Wrocławiu. Projekt zakłada wniesienie przez Rank Progress do spółki gruntu, a kompleksową realizacją inwestycji zajmie się Archicom. W ramach trzyetapowej inwestycji planowana jest budowa osiedla o ponad 45 tys. mkw. PUM, z uwzględnieniem blisko 800 mieszkań.

W dniu 27 marca Archicom S.A. udzielił spółce Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.) pożyczki na łączną kwotę 138.944 tys. zł.

W dniu 28 marca 2024 r. podmiot współkontrolowany oraz Rank Progress S.A. zawarły, w wykonaniu umowy przedwstępnej i warunkowej z dnia 7 marca 2024 roku, umowę sprzedaży i umowę przenoszącą dotyczącą nabycia przez Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.) od Rank Progress S.A. nieruchomości położonej przy ul. Browarnej we Wrocławiu.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnych przedsięwzięciach według stanu na 31 marca 2024 r.:

| Aktywa trwałe | | |
|--|------------|----------------|
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | - | 36 |
| Aktywa trwałe razem | - | 36 |
| Aktywa obrotowe | | |
| Zapasy | - | 173 016 |
| Należności z tytułu pozostających podatków | 18 | 39 703 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 889 | 8 000 |
| Aktywa obrotowe razem | 907 | 220 719 |
| Aktywa razem | 907 | 220 756 |
| Zobowiązania | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | - | 220 347 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | - | 33 |
| Zobowiązania długoterminowe | - | 220 380 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | - | 387 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | - | 387 |
| Zobowiązania razem | - | 220 767 |
| Aktywa netto | 907 | (11) |
| Udział % Grupy Archicom | 50,00% | 55,00% |
| Udział Grupy Archicom w aktywach netto | 454 | (6) |
| Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą | - | (64) |
| Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności | 454 | - |
| Pożyczki udzielone jednostce przez Grupę | - | 139 047 |
| Odpis wartości udzielonych pożyczek | - | (70) |

| | | | Projekt Echo 141 sp. z o.o. | Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.) |
|---|-------------|-------------|-----------------------------|---|
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | - | - | | |
| Koszty ogólnego zarządu | 16 | 16 | | |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | (16) | (16) | | |
| Koszty finansowe | - | 9 | | |
| w tym odsetki | - | 9 | | |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | (16) | (25) | | |
| Podatek dochodowy | - | (4) | | |
| Zysk (strata) netto | (16) | (21) | | |
| Dochody całkowite razem | (16) | (21) | | |
| Udział % Grupy Archicom | 50,00% | 55,00% | | |
| Udział Grupy Archicom w zysku netto | (8) | (12) | | |
| Udział Grupy Archicom w całkowitych dochodach | (8) | (12) | | |

Nota 3 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

| Wyszczególnienie | Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9 | | | Razem |
|--|--|----------|-----------|----------------|
| | AC | FVOCI | FVP&L | |
| Stan na 31.03.2024 | | | | |
| Aktywa trwale: | | | | |
| Należności długoterminowe | 1 006 | - | - | 1 006 |
| Udzielone pożyczki | 138 977 | - | - | 138 977 |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | - | - | 78 | 78 |
| Aktywa obrotowe: | | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 61 841 | - | - | 61 841 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 54 433 | - | - | 54 433 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 410 985 | - | - | 410 985 |
| Kategoria aktywów finansowych razem | 667 242 | - | 78 | 667 320 |
| Stan na 31.12.2023 | | | | |
| Aktywa trwale: | | | | |
| Należności długoterminowe | 670 | - | - | 670 |
| Aktywa obrotowe: | | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 36 119 | - | - | 36 119 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 62 293 | - | - | 62 293 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 510 962 | - | - | 510 962 |
| Kategoria aktywów finansowych razem | 610 044 | - | - | 610 044 |

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

| Wyszczególnienie | Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9 | | Razem |
|--|--|------------|----------------|
| | AC | FVP&L | |
| Stan na 31.03.2024 | | | |
| Zobowiązania długoterminowe: | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 426 051 | - | 426 051 |
| Pozostałe zobowiązania | 19 388 | - | 19 388 |
| Zobowiązania krótkoterminowe: | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 53 804 | - | 53 804 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 202 392 | - | 202 392 |
| Kategoria zobowiązań finansowych razem | 701 635 | - | 701 635 |
| Stan na 31.12.2023 | | | |
| Zobowiązania długoterminowe: | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 269 749 | - | 269 749 |
| Pozostałe zobowiązania | 19 096 | 331 | 19 427 |
| Zobowiązania krótkoterminowe: | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 85 975 | - | 85 975 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 202 261 | - | 202 261 |
| Kategoria zobowiązań finansowych razem | 577 081 | 331 | 577 412 |

Nota 4 Pożyczki udzielone

Zestawienie pożyczek udzielonych według stanu na 31.03.2024

| | Waluta | Oprocentowanie | Termin wymagalności | Wartość bilansowa | | Zobowiązanie | |
|--|--------|-------------------------|---------------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|
| | | | | w walucie | w PLN | krótkoterminowe | długoterminowe |
| Stan na 31.03.2024 | | | | | | | |
| Pożyczki | PLN | stałe oprocentowanie 8% | 31.12.2030 | - | 138 977 | - | 138 977 |
| Pożyczki udzielone wg stanu na 31.03.2024 | | | | - | 138 977 | - | 138 977 |

W dniu 27 marca Archicom S.A. udzielił spółce współkontrolowanej Archicom Wrocław 2 sp. z o.o. pożyczki na łączną kwotę 138.944 tys. zł.

Nota 5 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.03.2024

| | Waluta | Oprocentowanie | Termin wymagalności | Wartość bilansowa | | Zobowiązanie | |
|--|--------|--------------------|---|-------------------|----------------|-----------------|----------------|
| | | | | w walucie | w PLN | krótkoterminowe | długoterminowe |
| Stan na 31.03.2024 | | | | | | | |
| Kredyt bankowy | EUR | EURIBOR 3M + marża | 13.11.2028, nie później niż 20.12.2028* | 12 331 | 53 033 | 2 264 | 50 769 |
| Kredyt bankowy | PLN | WIBOR 3M + marża | 30.04.2026** | - | 48 713 | 48 713 | - |
| Pożyczki | PLN | WIBOR 3M + marża | 30.09.2024 | - | 85 712 | 85 712 | - |
| Obligacje 2 letnie | PLN | WIBOR 3M + marża | 17.03.2025 | - | 61 653 | 61 653 | - |
| Obligacje 3 letnie i 3 miesiące | PLN | WIBOR 3M + marża | 08.02.2027 | - | 211 407 | 2 802 | 208 605 |
| Obligacje 3 letnie i 3 miesiące | PLN | WIBOR 3M + marża | 01.06.2027 | - | 167 925 | 1 248 | 166 677 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.03.2024 | | | | 12 331 | 628 443 | 202 392 | 426 051 |

* Kredyt finansujący nieruchomości inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 12 raportu.

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

W pierwszym kwartale 2024 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 nieruchomości City 2 - utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
 - wskaźnika kredytu do wartości rynkowej nieruchomości (LTV),
 - wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR).
- 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 48.713 tys. zł – utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
 - wskaźnika LTV;
 - wskaźnika dług netto/EBITDA,
 - wskaźnik długu 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 na następującym poziomie:

| Wskaźnik zadłużenia | 31.03.2024 dane przekształcone | 31.12.2023 dane przekształcone |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| A. Zobowiązania finansowe | 688 754 | 532 035 |
| B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe* | 427 639 | 535 999 |
| Dług netto (A-B) | 261 115 | (3 964) |
| Kapitał własny ogółem | 1 329 027 | 1 268 197 |
| Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne | 19,65% | -0,31% |
| C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 83 299 | 306 823 |
| D. Przychody finansowe | 4 033 | 16 562 |
| E. Koszty finansowe | 8 459 | 19 465 |
| F. Amortyzacja | 1 759 | 4 252 |
| EBITDA (C-D+E+F) | 89 484 | 313 978 |
| Wskaźnik Dług netto / EBITDA | 2,92 | -0,01 |

*w tym środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.12.2023

| | Waluta | Oprocentowanie | Termin wymagalności | Wartość bilansowa | | Zobowiązanie | |
|--|--------|--------------------|---|-------------------|----------------|-----------------|----------------|
| | | | | w walucie | w PLN | krótkoterminowe | długoterminowe |
| Stan na 31.12.2023 | | | | | | | |
| Kredyt bankowy | EUR | EURIBOR 3M + marża | 13.11.2028, nie później niż 20.12.2028* | 12 448 | 54 122 | 54 122 | - |
| Pożyczki | PLN | WIBOR 3M + marża | 30.09.2024 | - | 83 871 | 83 871 | - |
| Obligacje 2 letnie | PLN | WIBOR 3M + marża | 15.03.2024 | - | 61 275 | 61 275 | - |
| Obligacje 2 letnie | PLN | WIBOR 3M + marża | 17.03.2025 | - | 61 556 | 205 | 61 351 |
| Obligacje 3 letnie i 3 miesięczne | PLN | WIBOR 3M + marża | 08.02.2027 | - | 211 186 | 2 788 | 208 398 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2023 | | | | 12 448 | 472 010 | 202 261 | 269 749 |

* Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 12 raportu.

W 2023 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych

| | Krótkoterminowe | | Długoterminowe | | | Przepływy razem przed zdyskontowaniem | Wartość bilansowa |
|--------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------------------------------|-------------------|
| | do 6 m-cy | 6 do 12 m-cy | 1 do 3 lat | 3 do 5 lat | powyżej 5 lat | | |
| Stan na 31.03.2024 | | | | | | | |
| Kredyt w rachunku kredytowym* | 2 747 | 3 027 | 9 630 | 52 685 | - | 68 089 | 53 033 |
| Kredyty w rachunku bieżącym | 48 713 | - | - | - | - | 48 713 | 48 713 |
| Pożyczki | 86 124 | - | - | - | - | 86 124 | 85 712 |
| Dłużne papiery wartościowe | 20 354 | 20 477 | 279 427 | 171 857 | - | 492 115 | 440 985 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 3 803 | 9 596 | 25 953 | 19 889 | 13 485 | 72 726 | 60 311 |
| Gwarancje i poręczenia | 15 004 | 1 966 | 3 158 | 16 077 | - | 36 205 | - |
| Razem | 176 745 | 35 066 | 318 168 | 260 508 | 13 485 | 803 972 | 688 754 |
| Stan na 31.12.2023 | | | | | | | |
| Kredyty* | 2 768 | 54 744 | - | - | - | 57 512 | 54 122 |
| Pożyczki | - | 84 427 | - | - | - | 84 427 | 83 871 |
| Dłużne papiery wartościowe | 74 889 | 12 475 | 101 317 | 214 733 | - | 403 414 | 334 017 |
| Pochodne instrumenty finansowe | - | - | - | 331 | - | 331 | 331 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 9 453 | 3 660 | 24 699 | 19 853 | 13 527 | 71 192 | 60 025 |
| Gwarancje i poręczenia | 13 151 | 17 734 | 1 052 | 16 253 | - | 48 190 | - |
| Razem | 100 261 | 173 040 | 127 068 | 251 170 | 13 527 | 665 066 | 532 366 |

* 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 tys. euro na nieruchomości, na której wniesiony został budynek City 2 („Nieruchomość”) finansowany z kredytu. Hipoteka umowna do kwoty 9.720 tys. zł ustanowiona na Nieruchomości dotycząca przyznanego limitu na transakcję zabezpieczającą ryzyko walutowe związanej z kredytem. |
| Kredyt w rachunku bieżącym * | Hipoteki do sumy 240.000 tys. zł ustanowione na nieruchomościach spółek z Grupy Archicom. |

* Kredyt w rachunku bieżącym o przyznanym limicie 160.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 48.713 tys. zł.

Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|--|----------------|----------------|
| Nieruchomości inwestycyjne prezentowane jako aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 146 105 | 148 839 |
| Zapasy | 239 536 | 316 426 |
| Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe* | 17 963 | 27 278 |
| Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem | 403 604 | 492 543 |

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

Nota 6 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

| Klasa instrumentu finansowego | 31.03.2024 | | 31.12.2023 | |
|---|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa |
| Aktywa: | | | | |
| Dłużne papiery wartościowe | 37 160 | 37 779 | 36 388 | 37 256 |
| Udzielone pożyczki | 127 244 | 138 977 | - | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 162 656 | 162 656 | 185 436 | 185 436 |
| Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 427 639 | 427 639 | 535 999 | 535 999 |
| Zobowiązania: | | | | |
| Kredyty | 101 558 | 101 746 | 53 902 | 54 122 |
| Pożyczki | 85 997 | 85 712 | 84 153 | 83 871 |
| Dłużne papiery wartościowe | 447 775 | 440 985 | 336 512 | 334 017 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 125 853 | 125 853 | 132 893 | 132 893 |

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

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

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

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

- Dłużne papiery wartościowe (poziom 1)
Wartość godziwa objętych obligacji została ustalona na podstawie publicznych notowań.
- 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.
- Pożyczki (poziom 3)
Wartość godziwą pożyczek otrzymanych o zmiennym oprocentowaniu ustala się w oparciu o risk free rate odpowiedni dla okresu zapadalności pożyczek, skorygowany o ryzyko kredytowe pożyczkobiorcy mierzone marżą na wyemitowanych obligacjach Archicom S.A.

Wszystkie otrzymane pożyczki i kredyty w okresie objętym sprawozdaniem finansowym były pozycjami o zmiennym oprocentowaniu.
- 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 7 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

| Stan na początek okresu | 1.01.2024 | 1.01.2023 |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 57 521 | 27 345 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 60 744 | 20 209 |
| Podatek odroczony per saldo na początek okresu | (3 223) | 7 136 |
| Zmiana stanu w okresie wpływająca na: | | |
| Wynik (+/-) | 15 498 | (28 298) |
| Pozostałe całkowite dochody (+/-) | - | (173) |
| Stan na koniec okresu | 31.03.2024 dane przekształcone | 31.12.2023 dane przekształcone |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 64 202 | 57 521 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 49 148 | 60 744 |
| Podatek odroczony per saldo na koniec okresu | 15 054 | (3 223) |

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 początek okresu | Zmiana stanu: | | Saldo na koniec okresu |
|---|--------------------------|------------------------------------|---------------|------------------------|
| | | wpływ rozliczenia nabywania spółek | wynik | |
| Stan na 31.03.2024 | | | | |
| Aktywa: | 1.01.2024 | | | 31.03.2024 |
| Zapasy, w tym: | 119 854 | - | (32 948) | 86 906 |
| - wynikające z eliminacji marż wewnątrzgrupowych | 4 643 | - | 5 538 | 10 181 |
| - wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży | 104 653 | - | (39 977) | 64 676 |
| Pozostałe aktywa | 312 | - | 27 | 339 |
| Zobowiązania: | | | | |
| Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze | 1 783 | - | (911) | 872 |
| Pozostałe rezerwy | 8 613 | - | 5 632 | 14 245 |
| Leasing | 7 175 | - | 2 573 | 9 748 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym: | 22 538 | - | 6 018 | 28 556 |
| - wynikające z naliczonych odsetek | 21 677 | - | 6 113 | 27 790 |
| Inne zobowiązania | 235 | - | (200) | 35 |
| Inne: | | | | |
| Nierozliczone straty podatkowe | 24 016 | - | (87) | 23 929 |
| Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego | 3 560 | - | 209 | 3 769 |
| Kompensata | (130 565) | - | 26 368 | (104 197) |
| Razem | 57 521 | - | 6 681 | 64 202 |

| Stan na 31.12.2023 | | | | |
|---|------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Aktywa: | 1.01.2023 | | | 31.12.2023 |
| Zapasy, w tym: | 17 269 | 18 143 | 84 442 | 119 854 |
| - wynikające z eliminacji marż wewnątrzgrupowych | 12 112 | - | (7 469) | 4 643 |
| - wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży | 4 753 | 754 | 99 146 | 104 653 |
| Pozostałe aktywa | 68 | 1 092 | (848) | 312 |
| Zobowiązania: | | | | |
| Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze | 1 163 | - | 620 | 1 783 |
| Pozostałe rezerwy | 3 082 | 801 | 4 730 | 8 613 |
| Leasing | 3 641 | 168 | 3 366 | 7 175 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym: | 9 782 | 3 405 | 9 351 | 22 538 |
| - wynikające z naliczonych odsetek | 9 114 | 3 405 | 9 158 | 21 677 |
| Inne zobowiązania | - | 1 127 | (892) | 235 |
| Inne: | | | | |
| Nierozliczone straty podatkowe | 5 390 | 17 706 | 920 | 24 016 |
| Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego | - | - | 3 560 | 3 560 |
| Kompensata | (13 050) | (18 569) | (98 946) | (130 565) |
| Razem | 27 345 | 23 873 | 6 303 | 57 521 |

Na dzień 31 marca 2024 roku Grupa utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące nierozliczonych strat podatkowych w kwocie 23.929 tys. zł. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2024 (904 tys. zł), 2025 (1.587 tys. zł), 2026 (7.777 tys. zł), 2027 (3.316 tys. zł), 2028 (6.542 tys. zł), 2029 (3.803 tys. zł).

Grupa oczekuje realizacji ujemnych różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 78.590 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: | | Saldo na koniec okresu |
|---|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| | | wpływ rozliczenia nabycia spółek | wynik pozostałe całkowite dochody | |
| Stan na 31.03.2024 (dane przekształcone) | | | | |
| Aktywa: | 1.01.2024 | | | 31.03.2024 |
| Nieruchomości inwestycyjne (w tym wynikające z wyceny do wartości godziwej) | 7 050 | - | (149) | 6 901 |
| Zapasy, w tym: | 5 276 | - | 2 995 | 8 271 |
| - wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego | 4 060 | - | 274 | 4 334 |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży (wynikające z wyceny do wartości godziwej) | 9 496 | - | (424) | 9 072 |
| Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym: | 20 132 | - | 5 764 | 25 896 |
| - wynikające z naliczonych odsetek | 19 427 | - | 3 705 | 23 132 |
| Pozostałe aktywa | 2 762 | - | 4 539 | 7 301 |

Zobowiązania:

| | | | | | |
|---|------------------|----------|-----------------|----------|------------------|
| Wycena zobowiązań z tyt. kaucji | 850 | - | 174 | - | 1 024 |
| Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży) | 145 598 | - | (50 720) | - | 94 878 |
| Pozostałe zobowiązania | 145 | - | (143) | - | 2 |
| Kompensata | (130 565) | - | 26 368 | - | (104 197) |
| Razem | 60 744 | - | (11 596) | - | 49 148 |

Stan na 31.12.2023 (dane przekształcone)

| Aktywa: | 1.01.2023 | | | 31.12.2023 | |
|---|------------------|-----------------|-----------------|-------------------|------------------|
| Nieruchomości inwestycyjne (wynikające z wyceny do wartości godziwej) | 1 139 | 835 | 5 076 | - | 7 050 |
| Zapasy, w tym: | 1 934 | 18 947 | (15 605) | - | 5 276 |
| - wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego | 1 063 | 11 910 | (8 913) | - | 4 060 |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży (wynikające z wyceny do wartości godziwej) | 9 708 | - | (212) | - | 9 496 |
| Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym: | 10 412 | 124 | 9 596 | - | 20 132 |
| - wynikające z naliczonych odsetek | 9 891 | 124 | 9 412 | - | 19 427 |
| Pozostałe aktywa | 1 561 | 114 | 914 | 173 | 2 762 |
| Zobowiązania: | | | | | |
| Wycena zobowiązań z tyt. kaucji | 899 | 48 | (97) | - | 850 |
| Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży) | 7 606 | 751 | 137 241 | - | 145 598 |
| Pozostałe zobowiązania | - | 43 | 102 | - | 145 |
| Kompensata | (13 050) | (18 569) | (98 946) | - | (130 565) |
| Razem | 20 209 | 2 293 | 38 069 | 173 | 60 744 |

Grupa oczekuje realizacji dodatnich różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 106.330 tys. zł (przed kompensatą).

Nota 8 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 użytkownika 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 z 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 2024 roku 3.531 tys. zł wg stopy kapitalizacji 7,3%. W pierwszym kwartale 2023 roku była to kwota 2.550 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 7,2%.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------------|------------------|
| Zapasy w aktywach trwałych | 48 954 | 48 961 |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę | 48 954 | 48 961 |
| Zapasy w aktywach obrotowych | 1 342 395 | 1 260 614 |
| Produkcja w toku, w tym: | 1 312 520 | 1 149 010 |
| - grunty przeznaczone pod zabudowę | 756 966 | 733 543 |
| Wyroby gotowe | 26 741 | 108 473 |
| Towary | 3 134 | 3 131 |
| Wartość bilansowa zapasów razem | 1 391 349 | 1 309 575 |

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

Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|--|----------------|----------------|
| zabezpieczenie na inwestycji River Point KM4 | - | 71 259 |
| zabezpieczenie na inwestycji River Point KM6 | - | 56 935 |
| zabezpieczenie na inwestycji Awipolis - etap 4 | 35 859 | 23 543 |
| zabezpieczenie na inwestycji Awipolis - etap 4a | 7 761 | 6 586 |
| zabezpieczenie na inwestycji Sady nad Zieloną 2a | 27 743 | 24 394 |
| zabezpieczenie na inwestycji Sady nad Zieloną 2b | 14 945 | 10 320 |
| zabezpieczenie na inwestycji Zenit II | 17 582 | - |
| zabezpieczenie na inwestycji Zenit III | 12 065 | - |
| zabezpieczenie na inwestycji Iwiny Radomierzyce | 40 017 | 40 025 |
| zabezpieczenie na inwestycji Góralska - etap 1 i 2 | 25 606 | 24 870 |
| zabezpieczenie na inwestycji Postępu | 57 958 | 58 494 |
| Zabezpieczenia na zapasach razem | 239 536 | 316 426 |

Nota 9 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|---|----------------|----------------|
| Należności długoterminowe | | |
| Kaucje wpłacone | 1 006 | 670 |
| Rozliczenia międzyokresowe | - | 25 |
| Należności długoterminowe razem | 1 006 | 695 |
| Należności krótkoterminowe | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 23 910 | 23 342 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-) | (5 493) | (8 162) |
| Należności z tytułu dostaw i usług netto | 18 417 | 15 180 |
| Kaucje wpłacone z innych tytułów | 5 971 | 5 984 |
| Nabyte pakiety wierzytelności | 37 200 | 14 400 |
| Inne należności | 253 | 555 |
| Pozostałe należności finansowe netto | 43 424 | 20 939 |
| Należności finansowe | 61 841 | 36 119 |
| Przedpłaty i zaliczki | 92 887 | 143 991 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 5 858 | 3 037 |
| Pozostałe należności niefinansowe | 1 064 | 1 594 |
| Należności niefinansowe | 99 809 | 148 622 |
| Należności krótkoterminowe razem | 161 650 | 184 741 |

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

| | 1.01- 31.03.2024 | 1.01- 31.12.2023 |
|--|---------------------|---------------------|
| Stan na początek okresu | 8 162 | 18 178 |
| Odpisy utworzone (+) | 136 | 5 808 |
| Odpisy rozwiązane (-) | (1 043) | (748) |
| Odpisy wykorzystane (-) | (1 758) | (16 519) |
| Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa | - | 1 443 |
| Inne zmiany | (4) | - |
| Stan na koniec okresu | 5 493 | 8 162 |

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

Nota 10 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|---|---------------|---------------|
| Rachunki powiernicze | 12 574 | 20 923 |
| Kaucje | 983 | 983 |
| Rachunki obsługi długu | 3 097 | 3 131 |
| Krótkoterminowe aktywa z tytułu objętych obligacji | 37 779 | 37 256 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem | 54 433 | 62 293 |

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, rachunki obsługi długu oraz objęte obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A., których termin wykupu przypada na czwarty kwartał 2024 roku.

Nota 11 Środki pieniężne

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|---|----------------|----------------|
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN | 44 660 | 472 518 |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych | 9 265 | 36 203 |
| Depozyty krótkoterminowe (o terminie zapadalności do 3 miesięcy od dnia zawarcia) | 355 751 | - |
| Środki pieniężne na rachunkach split payment* | 1 309 | 2 241 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem | 410 985 | 510 962 |

* środki o ograniczonej możliwości dysponowania

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

Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów określone jest w oparciu o indywidualne ratingi instytucji finansowych, w których Grupa ulokowała swoje środki. Grupa na dzień bilansowy miała swoje środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe ulokowane w renomowanych instytucjach finansowych charakteryzujących się wysokim ratingiem, wobec czego nie zidentyfikowano ryzyka kredytowego związanego z tymi aktywami.

Nota 12 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, zobowiązania z nimi związane i działalność zaniechana

W pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży prezentowana jest na dzień bilansowy nieruchomość inwestycyjna przy ul. Traugutta (budynek City 2) we Wrocławiu. 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 rychłej sprzedaży.

Budynek City 2 jest wykończony, w pełni działający operacyjnie. Większość powierzchni jest wynajęta, a najemcy prowadzą aktywnie swoją działalność. Nieruchomość jest dostępna do natychmiastowej sprzedaży w bieżącym stanie (nie wymaga istotnych nakładów), a Grupa prowadzi aktywne działania marketingowe oraz sprzedażowe, zarówno przez specjalnie dedykowany zespół z Grupy Echo – Archicom (w ramach umowy o współpracy strategicznej), jak i przez zewnętrzne agencje. City 2 jest oferowane po cenie nieodbiegającej istotnie od jego wartości bilansowej, co potwierdziła wycena nieruchomości wykonana w połowie 2023 roku przez niezależnego rzeczoznawcę, na zlecenie banku, w związku z uzyskaniem kredytu, prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji "Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży" i opisanym w notcie 5 niniejszego raportu.

Sprzedaż City 2 nie wydarzyła się w zakładanym wcześniej terminie. Opóźnienie w sprzedaży wynika wyłącznie z sytuacji makroekonomicznej i obecnej kondycji rynku biurowego. Utrzymywanie się wysokich stóp procentowych spowodowało brak aktywności na rynku handlu nieruchomościami biurowymi. Ponieważ rynek nieruchomości cechuje się cyklicznością, istnieje duże oczekiwanie na jego ożywienie. W ocenie Zarządu finalizacja sprzedaży jest wysoce prawdopodobna w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego, a zmiana planu sprzedaży jest mało prawdopodobna.

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 1.01- 31.03.2024 | 1.01- 31.12.2023 |
|--|---------------------|---------------------|
| Wartość bilansowa na początek okresu | 148 839 | 149 538 |
| Poniesione nakłady | - | 4 663 |
| Wycena aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży do wartości godziwej | (2 734) | (3 962) |
| Sprzedaż aktywów | - | (1 400) |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 146 105 | 148 839 |

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

| Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | 1.01- 31.03.2024 | 1.01- 31.12.2023 |
|--|---------------------|---------------------|
| Wartość bilansowa na początek okresu | 1 053 | 1 013 |
| Wycena zobowiązań | - | 69 |
| Rozliczenie zobowiązań | (89) | (29) |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 964 | 1 053 |

Klasyfikacja aktywów przeznaczonych do sprzedaży według poziomów wartości godziwej

| Identyfikator | Opis | Poziom 1 | Poziom 2 | Poziom 3 | Razem wartość godziwa |
|--|---|----------|----------|----------------|-----------------------|
| Stan na 31.03.2024 | | | | | |
| Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o. | Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum | - | - | 146 105 | 146 105 |
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na 31.03.2024 | | - | - | 146 105 | 146 105 |
| Stan na 31.12.2023 | | | | | |
| Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o. | Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum | - | - | 148 839 | 148 839 |
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na 31.12.2023 | | - | - | 148 839 | 148 839 |

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

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o. | | |
| Średnia ważona stawka za m ² wynajętej powierzchni | 15,42 EUR/m ² | 15,42 EUR/m ² |
| Obłożenie na dzień bilansowy | 98,4% | 98,4% |
| Obłożenie na dzień zatwierdzenia Sprawozdania | 98,4% | 98,4% |
| NOI [mPLN]* | 10,8 | 10,9 |
| Yield | 6,75% | 6,75% |
| Stoпа dyskontowa | 7,25% | 7,25% |

*NOI - (net operating income) – dochód operacyjny netto.

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

| | Zmiana | Wartość nieruchomości | Wpływ na wynik finansowy |
|----------------------------|--------|-----------------------|--------------------------|
| Wahania stopy Yield | | | |
| Wzrost stopy Yield | +1 pp. | 125 579 | (20 526) |
| Spadek stopy Yield | -1 pp. | 173 806 | 27 701 |
| Wahania czynszu | | | |
| Wzrost czynszu | +10% | 161 286 | 15 181 |
| Spadek czynszu | -10% | 130 925 | (15 181) |

Sprawozdanie z wyniku działalności zaniechanej

| | 1.01- 31.03.2024 | 1.01- 31.03.2023 |
|--|---------------------|---------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 3 133 | 3 377 |
| Przychody ze sprzedaży usług | 3 133 | 3 377 |
| Koszt własny sprzedaży | 885 | 969 |
| Koszt sprzedanych usług | 885 | 969 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 2 248 | 2 408 |
| Koszty sprzedaży | - | 55 |
| Koszty ogólnego zarządu | 31 | 44 |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów | 38 | 80 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 517 | 8 |
| Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-) | (2 734) | (618) |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | (1 072) | 1 603 |
| Przychody finansowe | 1 173 | 78 |
| Koszty finansowe | 1 556 | 1 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | (1 455) | 1 680 |
| Podatek dochodowy | (218) | 451 |
| - część bieżąca | 63 | 112 |
| - część odroczone | (281) | 339 |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | (1 237) | 1 229 |

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych działalności zaniechanej

| | 1.01- 31.03.2024 | 1.01- 31.03.2023 |
|--|---------------------|---------------------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | (31 509) | 3 075 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | - | (1 126) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | (1 525) | (396) |
| Przepływy środków pieniężnych netto razem | (33 034) | 1 553 |

Nota 13 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania na koniec pierwszego kwartału 2024 roku oraz na koniec 2023 roku została przedstawiona w poniższych tabelach:

Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.03.2024

| AKTYWA | Prawo wiczy- stego użytkowa- nia gruntów | Prawo użytkowa- nia powierzchni biurowej | Pozostałe umowy | Razem |
|--------------------------------------|--|--|--------------------|---------------|
| Aktywa trwale razem, w tym: | 3 065 | 30 717 | 2 600 | 36 382 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | - | 14 719 | 2 600 | 17 319 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 3 065 | 15 998 | - | 19 063 |
| Aktywa obrotowe razem, w tym: | 19 797 | - | - | 19 797 |
| Zapasy | 19 797 | - | - | 19 797 |
| Aktywa razem | 22 862 | 30 717 | 2 600 | 56 179 |
| PASYWA | | | | |
| Zobowiązania długoterminowe | 15 454 | 31 867 | 1 419 | 48 740 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 4 219 | 6 066 | 1 286 | 11 571 |
| Pasywa razem | 19 673 | 37 933 | 2 705 | 60 311 |

Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.12.2023

| AKTYWA | Prawo wiczy- stego użytkowa- nia gruntów | Prawo użytkowa- nia powierzchni biurowej | Pozostałe umowy | Razem |
|--------------------------------------|--|--|--------------------|---------------|
| Aktywa trwale razem, w tym: | 2 859 | 28 112 | 2 265 | 33 236 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | - | 11 949 | 2 265 | 14 214 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 2 859 | 16 163 | - | 19 022 |
| Aktywa obrotowe razem, w tym: | 17 808 | - | - | 17 808 |
| Zapasy | 17 808 | - | - | 17 808 |
| Aktywa razem | 20 667 | 28 112 | 2 265 | 51 044 |
| PASYWA | | | | |
| Zobowiązania długoterminowe | 18 075 | 29 394 | 1 204 | 48 673 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 4 186 | 6 002 | 1 164 | 11 352 |
| Pasywa razem | 22 261 | 35 396 | 2 368 | 60 025 |

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania

| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania | Prawo wieczystego użytkowania gruntów | | Prawo użytkowania powierzchni biurowej | | Pozostałe umowy | Razem |
|---|---------------------------------------|----------------------------|--|----------------------------|------------------------|---------------|
| | Zapasy | Nieruchomości inwestycyjne | Rzeczowe aktywa trwałe | Nieruchomości inwestycyjne | Rzeczowe aktywa trwałe | |
| Stan na 1.01.2024 r. | 17 808 | 2 859 | 11 949 | 16 163 | 2 265 | 51 044 |
| Zwiększenia | - | - | - | - | 655 | 655 |
| Inne zmiany | 531 | - | - | - | - | 531 |
| Amortyzacja | (856) | (71) | (493) | - | (320) | (1 740) |
| Wycena | 2 314 | 277 | 3 263 | (165) | - | 5 689 |
| Stan na 31.03.2024 r. | 19 797 | 3 065 | 14 719 | 15 998 | 2 600 | 56 179 |
| Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania | | | | | | |
| Stan na 1.01.2024 r. | 19 402 | 2 859 | 18 607 | 16 789 | 2 368 | 60 025 |
| Naliczone odsetki | 379 | 57 | 265 | 276 | 54 | 1 031 |
| Splata zobowiązań | (4 902) | (510) | (795) | (853) | (372) | (7 432) |
| Zwiększenia | - | - | - | - | 655 | 655 |
| Wycena | 2 111 | 277 | 3 263 | 381 | - | 6 032 |
| Stan na 31.03.2024 r. | 16 990 | 2 683 | 21 340 | 16 593 | 2 705 | 60 311 |

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym spłacono 6.401 tys. zł zobowiązań oraz 1.031 tys. zł odsetek z tytułu leasingu.

Nota 14 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania długoterminowe

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|--|---------------|---------------|
| Kaucje otrzymane | 19 388 | 19 096 |
| Pochodne instrumenty finansowe | - | 331 |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem | 19 388 | 19 427 |

Zobowiązania krótkoterminowe

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|---|----------------|----------------|
| Zobowiązania finansowe (MSSF 9): | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 32 048 | 37 251 |
| Kaucje otrzymane | 17 483 | 17 538 |
| Zobowiązania z tytułu dywidend* | - | 26 908 |
| Inne zobowiązania finansowe | 4 273 | 4 278 |
| Zobowiązania finansowe | 53 804 | 85 975 |
| Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9): | | |
| Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych | 12 498 | 20 904 |
| Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych | 5 940 | 5 171 |
| Przychody przyszłych okresów | 368 | 324 |
| Rozliczenia międzyokresowe bierne kosztów | 32 818 | 25 373 |
| Inne zobowiązania niefinansowe | 1 037 | 1 092 |
| Zobowiązania niefinansowe | 52 661 | 52 864 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | 106 465 | 138 839 |

*Rozrachunki z tytułu dywidend zostały opisane w punkcie 1.16 niniejszego raportu.

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 31.03.2024

| Inwestycja | Zobowiązania z tytułu umów z klientami | | |
|---------------------------|---|--|--|
| | Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania | w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP* | Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń |
| Stan na 31.03.2024 | | | |
| Planty Racławickie | 84 838 | 82 878 | - |
| River Point | 80 005 | 79 803 | 229 |
| ZAM | 55 694 | 53 913 | - |
| Awipolis | 42 164 | 41 122 | 422 |
| Sady nad Zieloną | 35 723 | 35 067 | 152 |
| Zenił | 12 532 | 10 486 | - |
| Południk 17 | 6 860 | 5 164 | - |
| Modern Mokotów | 5 986 | 4 813 | - |
| Rytm Kabaty | 5 219 | 5 133 | - |
| Flow | 4 285 | 2 876 | - |
| Olimpia Port | 1 928 | 1 914 | 298 |
| Bonarka Living | 529 | 363 | 1 068 |
| Browary Wrocławskie | 454 | 287 | 6 804 |
| Stacja Wola | 223 | 223 | - |
| Apator | 172 | 72 | - |
| RAZEM | 336 612 | 324 114 | 8 973 |

*MRP - mieszkaniowe rachunki powiernicze

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 31.12.2023

| Inwestycja | Zobowiązania z tytułu umów z klientami | | |
|---------------------------|---|--|--|
| | Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania | w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP* | Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń |
| Stan na 31.12.2023 | | | |
| River Point | 1 65 662 | 1 54 650 | - |
| Planty Racławickie | 68 775 | 68 503 | - |
| Rytm Kabaty | 35 961 | 35 905 | - |
| ZAM | 37 248 | 32 270 | - |
| Awipolis | 29 726 | 28 470 | 592 |
| Browary Wrocławskie | 11 762 | 11 552 | 6 493 |
| Sady nad Zieloną | 15 507 | 14 503 | 152 |
| Apator | 6 707 | 6 607 | 4 229 |
| Bonarka Living | 4 413 | 4 220 | 1 367 |
| Olimpia Port | 8 284 | 8 182 | 307 |
| Zenił | 5 324 | 3 880 | - |
| Południk 17 | 577 | 457 | - |
| Stacja Wola | 196 | 39 | - |
| Forma | - | - | 20 |
| RAZEM | 390 142 | 369 238 | 13 160 |

* MRP - mieszkaniowe rachunki powiemnicze

Nota 15 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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 wyceniane metodą praw własności.

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

Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym raportem kwartalnym wyniosło:

Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

| | 1.01- 31.03.2024 | 1.01- 31.03.2023 |
|---|---------------------|---------------------|
| Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego | | |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze | 1 047 | 395 |
| Razem | 1 047 | 395 |

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

Sprzedż i należności z jednostkami powiązаныmi

| | Przychody z działalności operacyjnej | | Należności | |
|---|--------------------------------------|---------------------|----------------|----------------|
| | 1.01- 31.03.2024 | 1.01- 31.03.2023 | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
| Sprzedż do / należności od: | | | | |
| Echo Investment S.A. | 5 254 | - | 43 748 | 39 710 |
| Jednostki wyceniane metodą praw własności | 147 | - | 171 | - |
| Kluczowego personelu kierowniczego | 2 159 | - | 19 | 185 |
| Pozostałych podmiotów powiązanych | 2 231 | - | 84 679 | 142 237 |
| Razem | 9 791 | - | 128 617 | 182 132 |

Należności od pozostałych podmiotów powiązanych na dzień 31 marca 2024 r. oraz 31 grudnia 2023 r. wynikają głównie z zaliczek zapłaconych na zakup nieruchomości przy ulicy Towarowej w Warszawie. Dnia 23 lutego 2022 r. spółka zależna Emitenta (przejęta wraz z ZCP) zawarła umowę przedwstępną na zakup nieruchomości przy ulicy Towarowej w Warszawie za cenę 47 mln EUR (powiększoną o VAT), której płatność odbywa się zgodnie z harmonogramem realizacji poszczególnych etapów. Pierwsza transza w wysokości 23.664 tys. EUR została zapłacona w 2022 roku, kolejna zaliczka w kwocie 5.590 tys. EUR została zapłacona w 2023 roku. Część zaliczek została rozliczona.

Należności od Echo Investment S.A. stanowią głównie objęte obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.

Zakupy i zobowiązania z jednostkami powiązаныmi

| | Zakup (koszty, aktywa) | | Zobowiązania | |
|------------------------------------|------------------------|---------------------|--------------|---------------|
| | 1.01- 31.03.2024 | 1.01- 31.03.2023 | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
| Zakup od / zobowiązania do: | | | | |
| Echo Investment S.A. | 9 544 | 2 738 | 388 | 13 553 |
| Kluczowego personelu kierowniczego | 563 | - | 2 765 | 546 |
| Pozostałych podmiotów powiązanych | 2 618 | 306 | 1 663 | 8 659 |
| Razem | 12 725 | 3 044 | 4 816 | 22 758 |

Nota 16 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.03.2024: 4,3009 PLN/EUR, 31.12.2023: 4,3480 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 1.01-31.03.2024: 4,3211 PLN/EUR; 1.01-31.03.2023: 4,7005 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- 31.03.2024 dane prze- kształcone | 1.01- 31.03.2023 | 1.01- 31.03.2024 dane prze- kształcone | 1.01- 31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|
| | tys. PLN | | tys. EUR | |
| Sprawozdanie z wyniku | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 273 635 | 83 150 | 63 325 | 17 690 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 74 599 | 19 014 | 17 264 | 4 045 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 70 153 | 20 034 | 16 235 | 4 262 |
| Zysk (strata) netto | 60 830 | 17 237 | 14 077 | 3 667 |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego | 60 830 | 17 237 | 14 077 | 3 667 |
| Zysk na akcję (PLN / EUR) | 1,04 | 0,67 | 0,24 | 0,14 |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR) | 1,04 | 0,67 | 0,24 | 0,14 |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie | | | 4,3211 | 4,7005 |
| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych | | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | (68 096) | 26 836 | (15 759) | 5 709 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (141 727) | (1 407) | (32 799) | (299) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | 109 942 | 54 007 | 25 443 | 11 490 |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (99 881) | 79 436 | (23 115) | 16 899 |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie | | | 4,3211 | 4,7005 |
| Sprawozdanie z sytuacji finansowej | | | | |
| | 31.03.2024 | 31.12.2023 dane prze- kształcone | 31.03.2024 | 31.12.2023 dane prze- kształcone |
| Aktywa | 2 575 304 | 2 446 581 | 598 783 | 562 691 |
| Zobowiązania długoterminowe | 552 485 | 407 822 | 128 458 | 93 796 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 693 792 | 770 562 | 161 313 | 177 222 |
| Kapitał własny | 1 329 027 | 1 268 197 | 309 012 | 291 674 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 1 329 027 | 1 268 197 | 309 012 | 291 674 |
| Kurs PLN / EUR na koniec okresu | | | 4,3009 | 4,3480 |

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 2024 roku do 31 marca 2024 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 27 sierpnia 2024 roku. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało ponownie przekształcone w związku z ujęciem przez Zarząd efektu wyceny nieruchomości inwestycyjnej przy ulicy Opieńskiego w Poznaniu do wartości godziwej jako korekty bilansu otwarcia (szerszy opis w nocie 2.1.3 poniżej).

2.1.2 Podstawa sporządzenia

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2024 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 2023.

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 opisane w punkcie 1.15 niniejszego sprawozdania ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie oraz 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

szczegółowo w nocy 12 oraz związana z tymi aktywami działalność zaniechana (w rozumieniu MSSF 5), wynikająca z decyzji kierownictwa o skoncentrowaniu działalności Grupy na segmencie mieszkaniowym.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano korekty błędu w odniesieniu do wcześniej publikowanych sprawozdań. Szczegóły dotyczące korekty zidentyfikowanego błędu zostały ujawnione w punkcie 2.1.3 poniżej.

2.1.3 Korekta błędu

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Archicom za 2023 rok Spółka w ramach pozycji nieruchomości inwestycyjnych skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 roku prezentowała nieruchomość inwestycyjną położoną przy ul. Opieńskiego w Poznaniu. Nieruchomość ta została przejęta przez Grupę w ramach nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa, z przeznaczeniem na realizację inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowało się na nieruchomości gruntowej funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Centrum handlowe stanowi źródło dodatkowych tymczasowych przychodów osiąganych z najmu. Grunt został zaklasyfikowany jako nieruchomość inwestycyjna z uwagi na swoje tymczasowe przeznaczenie. W momencie uzyskania pozwolenia na budowę na inwestycję mieszkaniową zostanie zreklasyfikowany jako zapas.

Zgodnie z polityką rachunkowości obowiązującą w Grupie nieruchomości inwestycyjne są wyceniane do wartości godziwej. Jest to związane z poprzednią strategią Grupy, która przewidywała regularną realizację inwestycji komercyjnych. Obecnie Grupa koncentruje się wyłącznie na działalności mieszkaniowej. Działalność komercyjna jest traktowana jako zaniechana.

Z uwagi na fakt, że w ocenie Zarządu wartość godziwa nieruchomości na dzień 31 grudnia 2023 roku nie odbiegała istotnie od ceny jej nabycia, Zarząd w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 r., nie ujął wyceny do wartości godziwej przedmiotowej nieruchomości inwestycyjnej, uznając iż cena nabycia przedmiotowej nieruchomości nie odbiega istotnie od jej wartości godziwej i stanowi wystarczające przybliżenie jej wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2023 r..

Stosując się do zaleceń Komisji Nadzoru Finansowego, Zarząd podjął decyzję o dokonaniu retrospektywnej korekty ujęcia wyceny nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Opieńskiego w Poznaniu na 31 grudnia 2023 r. do wartości godziwej i zaprezentowaniu skorygowanej wartości ww. nieruchomości inwestycyjnej w ramach danych porównawczych (tj. sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 r.) w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ujęcie wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Opieńskiego w Poznaniu miało wpływ na poniższe obszary (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2023 r.):

- Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o 13.146 tys. zł;
- Wzrost rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 2.498 tys. zł;
- Wzrost wartości zysków zatrzymanych o 10.648 tys. zł

Wpływ korekty na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2023 r.

| AKTYWA | 31.12.2023 dane zatwierdzone | korekta | 31.12.2023 dane przekształcone |
|------------------------------|---|----------------|---|
| Aktywa trwałe, w tym: | | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 63 240 | 13 146 | 76 386 |
| Aktywa trwałe razem | 200 968 | 13 146 | 214 114 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Aktywa obrotowe razem | 2 232 467 | - | 2 232 467 |
| Aktywa razem | 2 433 435 | 13 146 | 2 446 581 |

| PASYWA | 31.12.2023 dane zatwierdzone | korekta | 31.12.2023 dane przekształcone |
|--|---|----------------|---|
| Kapitał własny, w tym: | | | |
| Zyski zatrzymane | 623 634 | 10 648 | 634 282 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 1 257 549 | 10 648 | 1 268 197 |
| Kapitał własny | 1 257 549 | 10 648 | 1 268 197 |
| Zobowiązania, w tym: | | | |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 58 246 | 2 498 | 60 744 |
| Zobowiązania długoterminowe | 405 324 | 2 498 | 407 822 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 770 562 | - | 770 562 |
| Zobowiązania razem | 1 175 886 | 2 498 | 1 178 384 |
| Pasywa razem | 2 433 435 | 13 146 | 2 446 581 |

Nieruchomość inwestycyjna przy ul. Opieńskiego została nabyta przez Grupę 1 sierpnia 2023 roku, w związku z czym korekta dotyczy wyłącznie okresów sprawozdawczych kończących się po tym dniu. Powyżej zaprezentowano wpływ korekty na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej. Korekta nie miała wpływu na żadne inne skonsolidowane sprawozdanie (w tym sprawozdanie z wyniku lub sprawozdanie z przepływów pieniężnych) zaprezentowane w niniejszym raporcie.

Podsumowanie wprowadzonych zmian w porównaniu do opublikowanego ponownie w dniu 11 lipca 2024 roku raportu za pierwszy kwartał 2024 zostały przedstawione poniżej:

Wpływ korekty na skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres od 1 stycznia do 31 marca 2024 r.

| | 1.01- 31.03.2024 dane ponownie opublikowane | korekta | 1.01- 31.03.2024 dane przekształcone |
|--|--|-----------------|---|
| Działalność kontynuowana | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 273 635 | - | 273 635 |
| Koszt własny sprzedaży | 169 241 | - | 169 241 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 104 394 | - | 104 394 |
| Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-) | 12 981 | (13 146) | (165) |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 87 745 | (13 146) | 74 599 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 83 299 | (13 146) | 70 153 |
| Podatek dochodowy | 10 584 | (2 498) | 8 086 |
| - część bieżąca | 26 083 | - | 26 083 |
| - część odroczone | (15 498) | (2 498) | (17 996) |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 72 715 | (10 648) | 62 067 |
| Działalność zaniechana | | | |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | (1 237) | - | (1 237) |
| Zysk (strata) netto | 71 478 | (10 648) | 60 830 |
| Zysk (strata) netto przypadający: | | | |
| - akcjonariuszom podmiotu dominującego | 71 478 | (10 648) | 60 830 |

Wpływ korekty na skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 marca 2024 r.

| | 1.01- 31.03.2024 dane ponownie opublikowane | korekta | 1.01- 31.03.2024 dane przekształcone |
|--|--|---------------|---|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej i zaniechanej przed opodatkowaniem | 81 844 | (13 146) | 68 698 |
| Korekty: | | | |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | (10 247) | 13 146 | 2 899 |
| Korekty razem | (1 671) | 13 146 | 11 475 |
| Zmiany w kapitale obrotowym | (123 837) | - | (123 837) |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej | (68 096) | - | (68 096) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej | (141 727) | - | (141 727) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej | 109 942 | - | 109 942 |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej razem | (99 881) | - | (99 881) |
| Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej | (99 977) | - | (99 977) |
| w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | (96) | - | (96) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 510 962 | - | 510 962 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 410 985 | - | 410 985 |
| w tym o ograniczonej możliwości dysponowania | 1 309 | - | 1 309 |

2.1.4 Wybrane zasady rachunkowości oraz zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2024 roku

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na osądach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023. Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2024 roku nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 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 sprawozdaniu finansowym Grupy za 2024 rok.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

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

W związku z wejściem zmiany w życie, Grupa dokonała zmiany prezentacyjnej kredytu finansującego nieruchomości inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisanego w nocie 5 sprawozdania, do zobowiązań długoterminowych.

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” – zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego

Rada uzupełniła wymogi dotyczące późniejszej wyceny zobowiązania leasingowego w przypadku transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, w sytuacji, gdy spełnione są kryteria MSSF 15 i gdy transakcje należy ująć jako sprzedaż.

Zmiana wymaga od sprzedawcy-leasingobiorcy późniejszej wyceny zobowiązań leasingowych wynikających z leasingu zwrotnego w taki sposób, a by nie ujmować zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania. Nowy wymóg ma szczególne znaczenie w przypadku, gdy leasing zwrotny obejmuje zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, gdyż opłaty te są wyłączone z „płatności leasingowych” w myśl MSSF 16. Zmieniony standard zawiera nowy przykład, który ilustruje zastosowanie nowego wymogu w tym zakresie.

Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2024 roku nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2024 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

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

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później.

- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”

Ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później.

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, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje overnight - WIRON. 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 2023 roku indeks stopy procentowej WIRON został wprowadzony jako składnik opłat za wyniki (wynagrodzenia zmiennego) w pierwszych funduszach inwestycyjnych. Wymagane zmiany statutów zostały już zatwierdzone przez KNF. Tym samym WIRON stał się wskaźnikiem referencyjnym stopy procentowej. Banki mogą również stosować wskaźnik referencyjny WIRON do określenia stopy oprocentowania kredytów konsumenckich lub hipotecznych.

W październiku 2023 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej 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 (risk-free-rate). KS NGR wskazał więc finalny moment konwersji na koniec 2027 r. Przy czym ani kierunki reformy, ani zakresy planowanych dotychczas w Mapie Drogowej działań nie zmieniają się.

Grupa posiada zobowiązania finansowe oprocentowane za pomocą stawki WIBOR (zaprezentowane w punkcie 6.10 sprawozdania), jednak szacuje niewielki wpływ reformy IBOR na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, ponieważ nowa stawka WIRON i dotychczasowy WIBOR pozostają na podobnym poziomie, przy czym sytuacja ta może zmienić się w przyszłości i, w związku z tym, będzie to podlegało weryfikacji przez Grupę na koniec każdego okresu sprawozdawczego, ponieważ wskaźnik WIRON będzie obliczany na podstawie transakcji historycznych, a wskaźnik WIBOR uwzględni oczekiwane przyszłe zmiany w sytuacji makroekonomicznej.

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, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę w okresie objętym skonsolidowanym 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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została ustalona przez wewnętrzny Dział Finansowy w porozumieniu z Zarządem, na podstawie danych z aktywnego rynku, ofert, umów przedwstępnych oraz wiedzy i doświadczenia lub w oparciu o zewnętrzne wyceny przygotowywane przez rzeczoznawców. Wartość nieruchomości inwestycyjnych na 2 poziomie wartości godziwej określona została za pomocą metody rynkowej przez niezależnych rzeczoznawców. Na poziomie 3 wykorzystano metodę dochodową uwzględniającą założenia aktualnego planu inwestycyjnego. Wyceny nieruchomości biurowych, w których spółka prowadzi aktywny proces przygotowywania nieruchomości na sprzedaż przygotowywane są wewnętrznie przez

Spółkę, w oparciu o dostępne dane rynkowe, w szczególności poziom stopy dyskonta (yield) dyskutowany z potencjalnymi nabywcami oraz w oparciu o poziomy czynszów i innych warunków najmu wynikające z podpisywanych bądź negocjowanych umów najmu. Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych przepływów netto (DCF).

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 obciążenie najmowanej powierzchni, szacowane przyszłe obciążenie, przyszłe zmiany stawek. Dane wejściowe do wyceny są nieobserwowalne. Najbardziej znaczące dane wejściowe to szacowane stawki za najem, założenia dotyczące obciążenia i stopa dyskontowa. Szacowana wartość godziwa wzrośnie, jeżeli szacowane stawki wzrosną, obciążenie wzrośnie, a stopa dyskontowa spadnie. Wycena jest wrażliwa na wszystkie te czynniki. Zarząd spółki dominującej uważa, że zakres możliwych alternatywnych założeń jest największy dla stawek i poziomu obciążenia i że te czynniki zależą od siebie nawzajem. Z uwagi na to, że najbardziej wartościowa pozycja w ramach nieruchomości inwestycyjnych (nieruchomość inwestycyjna City 2) została przeklasyfikowana do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży analiza wrażliwości wartości godziwej na kluczowe parametry wyceny została przedstawiona w nocie 12 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązania z nimi związane. Nieruchomości inwestycyjne wycenione na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej zostały przedstawione także w nocie 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 na o różnym poziomie zaawansowania) 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 marca 2024 r. nie były w budowie). Na podstawie takiej analizy nie stwierdzono wystąpienia przesłanek wskazujących na ryzyko utraty wartości, z uwagi na zakładany średni poziom marży w odniesieniu do wszystkich istotnych inwestycji. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo realizacji założeń budżetowych dotyczących momentu rozpoczęcia budowy poszczególnych inwestycji oraz poziomu wygenerowanej marży jako wysokie. Ocena Zarządu wynika z wewnątrznie przyjętych planów finansowych i strategii działalności. Plany i prognozy oparte są na bieżących analizach rynkowych i w razie potrzeby są na bieżąco weryfikowane.

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. Spółka do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych oraz pozostałych należności finansowych stosuje macierz rezerw wykonaną raz do roku na 31 grudnia, na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy. Macierz rezerw oparta jest na analizie spłacalności należności w poszczególnych grupach przeterminowania i określeniu prawdopodobieństwa niespłacenia należności z danego przedziału wiekowania na bazie danych historycznych.

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

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

Macierz rezerw na oczekiwane straty kredytowe na dzień 31 marca 2024 r. prezentuje się następująco:

| Okres przeterminowania | Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności | Wartość brutto należności | Odpis na oczekiwane straty kredytowe |
|------------------------|---|---------------------------|--------------------------------------|
| bieżące | 4,5% | 3 191 | 144 |
| 1-30 dni | 3,3% | 1 545 | 51 |
| 31-90 dni | 11,6% | 776 | 90 |
| 91-360 dni | 22,9% | 1 604 | 367 |
| powyżej 361 dni | 43,2% | 1 205 | 521 |
| Razem | | 8 321 | 1 173 |

- Objęte obligacje

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

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

Na dzień 31 marca 2024 r. nie zidentyfikowano istotnych oczekiwanych strat kredytowych z tytułu objętych obligacji.

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.

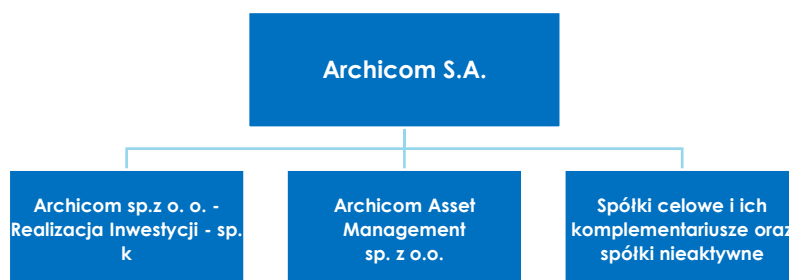
2.2 Grupa Archicom

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 2024 roku wchodziły m.in. spółki operacyjne:

- Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji - sp. k. – realizacja inwestycji w ramach własnych struktur zarządzających realizacją pakietową lub przez zewnętrznych generalnych wykonawców i obsługa posprzedażowa;
- Archicom Asset Management sp. z o.o. – księgowość, finanse, obsługa prawna, IT, administracja, kadry.

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



W skład Grupy Kapitałowej Archicom na dzień 31 marca 2024 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 Holding 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 Asset Management sp. z o. o. | Wrocław | 100% bezpośrednio |
| 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 Łódź 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 |
| Karensansui Warsaw Investment sp. z o. o. | Kraków | 100% pośrednio |
| Archicom Doxent Investments 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, 0,01% 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. | Kielce | 100% pośrednio |
| 12 - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A. | Wrocław | 100% pośrednio |
| Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp.k. | Wrocław | 0,001% bezpośrednio, 99,999% pośrednio |
| Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k. | Wrocław | 0,008% bezpośrednio, 99,992% pośrednio |
| Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o. sp.k. | Wrocław | 100% 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 |
| RPGZ XXXI sp. z o.o. | Kraków | 100% bezpośrednio |

| | | |
|--------------------------------|---------|-------------------|
| Archicom Warszawa 2 sp. z o.o. | Wrocław | 100% bezpośrednio |
| EASS5003 sp. z o.o. | Kraków | 100% bezpośrednio |

Spółki Współzależne

| | | |
|--------------------------------|---------|------------------|
| Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.* | Wrocław | 55% bezpośrednio |
| Projekt Echo 141 sp. z o.o.** | Kielce | 50% bezpośrednio |

*po dniu bilansowym zmiana nazwy na Projekt Browarna sp. z o.o.

**po dniu bilansowym zmiana nazwy na Service Hub sp. z o.o.

Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2024 r. do 31 marca 2024 r. miały miejsca nabycia spółek i sprzedaże udziałów opisane w punkcie 1.10 oraz w nocie 2 niniejszego raportu. Poza powyższym została założona spółka Archicom Warszawa 2 sp. z o.o. (umowa spółki z dnia 18 stycznia 2024 r.), w której spółka Archicom S.A. posiada 100% udziałów.

Dnia 9 stycznia 2024 r. nastąpiło połączenie spółki Archicom Consulting sp. z o.o. jako spółki przejmowanej ze spółką Archicom Residential 2 sp. z o.o. jako spółki przejmującej.

W związku z klasyfikacją dwóch nieruchomości inwestycyjnych do aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz planowanym ograniczeniem działalności Grupy w segmencie komercyjnym, została wydzielona w 2022 roku działalność związana z tymi aktywami, którą zaprezentowano w niniejszym sprawozdaniu jako działalność zaniechaną w rozumieniu MSSF 5. Szczegóły zostały przedstawione w nocie 12. 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 | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Aktywa trwałe | | |
| Wartości niematerialne | 21 243 | 21 292 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 21 378 | 18 440 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 15 998 | 16 163 |
| Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych | 566 080 | 565 598 |
| Należności i pożyczki | 1 354 259 | 1 100 210 |
| Należności leasingowe | 3 003 | 2 732 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 421 | 25 |
| Aktywa trwałe razem | 1 982 382 | 1 724 460 |
| Aktywa obrotowe | | |
| Zapasy | 67 | 67 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 22 291 | 31 399 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 592 | - |
| Należności leasingowe | 389 | 349 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 37 779 | 37 256 |
| Aktywa z tytułu umów MSSF 15 | 16 679 | - |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 312 | 594 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 2 305 | 136 691 |
| Aktywa obrotowe razem | 80 414 | 206 356 |
| Aktywa razem | 2 062 796 | 1 930 816 |

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

| PASYWA | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kapitał własny | | |
| Kapitał podstawowy | 584 960 | 584 960 |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | 971 247 | 971 247 |
| Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę | 90 | 90 |
| Pozostałe kapitały | (556 652) | (556 652) |
| Zyski zatrzymane | 52 922 | 37 540 |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych | 52 749 | - |
| - zysk (strata) netto | 15 382 | 52 749 |
| - odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna) | (15 209) | (15 209) |
| Kapitał własny | 1 052 567 | 1 037 185 |
| Zobowiązania długoterminowe | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 826 401 | 718 435 |
| Zobowiązania leasingowe | 33 180 | 30 508 |
| Pozostałe zobowiązania | 1 250 | 1 117 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4 042 | 1 001 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 111 | 110 |
| Zobowiązania długoterminowe | 864 984 | 751 171 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 5 731 | 56 528 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | - | 1 015 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 114 416 | 64 268 |
| Zobowiązania leasingowe | 7 284 | 7 068 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 14 591 | 12 086 |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe | 3 223 | 1 495 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 145 245 | 142 460 |
| Zobowiązania razem | 1 010 229 | 893 631 |
| Pasywa razem | 2 062 796 | 1 930 816 |

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

| | 1.01.- 31.03.2024 | 1.01.- 31.03.2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 38 586 | 5 761 |
| Przychody ze sprzedaży usług | 38 586 | 5 761 |
| Koszt własny sprzedaży | 4 502 | 1 084 |
| Koszt sprzedanych usług | 4 502 | 1 084 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 34 084 | 4 677 |
| Koszty sprzedaży | 813 | 5 628 |
| Koszty ogólnego zarządu | 20 735 | 6 523 |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej | 23 807 | 10 738 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 3 168 | 2 651 |
| Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość pożyczek udzielonych | (363) | 1 833 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 1 910 | 2 635 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 37 238 | 5 113 |
| Przychody finansowe | 832 | 518 |
| w tym przychody z tytułu odsetek | 824 | 365 |
| Koszty finansowe | 19 605 | 8 392 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 18 465 | (2 761) |
| Podatek dochodowy | 3 083 | (1 088) |
| Zysk (strata) netto | 15 382 | (1 673) |

Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję

| Wyszczególnienie | 1.01.- | 1.01.- |
|------------------|-------------|-------------|
| | 31.03.2024 | 31.03.2023 |
| | PLN / akcję | PLN / akcję |
| - podstawowy | 0,26 | -0,07 |
| - rozwodniony | 0,26 | -0,07 |

Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

| | 1.01.-31.03.2024 | 1.01.-31.03.2023 |
|--|------------------|------------------|
| Zysk (strata) netto | 15 382 | (1 673) |
| Pozostałe całkowite dochody | - | - |
| Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu | - | - |
| Całkowite dochody | 15 382 | (1 673) |

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| | 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 | Kapitał własny razem |
|---|--------------------|--|---|--------------------|------------------|----------------------|
| Saldo na dzień 01.01.2024 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 01.01 do 31.03.2024 roku | - | - | - | - | 15 382 | 15 382 |
| Razem całkowite dochody | - | - | - | - | 15 382 | 15 382 |
| Saldo na dzień 31.03.2024 roku | 584 960 | 971 247 | 90 | (556 652) | 52 922 | 1 052 567 |

| | 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 | Kapitał własny razem |
|---|--------------------|--|---|--------------------|------------------|----------------------|
| Saldo na dzień 01.01.2023 roku | 256 703 | 253 833 | 34 890 | 1 626 | 31 320 | 578 372 |
| Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2023 roku | | | | | | |
| Razem transakcje z właścicielami | - | - | - | - | - | - |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku | - | - | - | - | (1 673) | (1 673) |
| Razem całkowite dochody | - | - | - | - | (1 673) | (1 673) |
| Saldo na dzień 31.03.2023 roku | 256 703 | 253 833 | 34 890 | 1 626 | 29 647 | 576 699 |

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| | 1.01.- 31.03.2024 | 1.01.- 31.03.2023 |
|---|----------------------|----------------------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 18 465 | (2 761) |
| Korekty: | | |
| Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe | 1 152 | 604 |
| Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne | 256 | 184 |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | 165 | - |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów | 852 | (2 291) |
| Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych | 7 | 2 |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | (342) | (4) |
| Koszty odsetek | 18 820 | 8 249 |
| Przychody z odsetek | (24 335) | (11 980) |
| Korekty razem | (3 425) | (5 236) |
| Zmiana stanu należności | 9 207 | 17 285 |
| Zmiana stanu zobowiązań | (7 032) | (12 583) |
| Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych | (15 107) | (608) |
| Zmiany w kapitale obrotowym | (12 932) | 4 094 |
| Zapłacony podatek dochodowy | - | - |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej | 2 108 | (3 903) |

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
|---|------------------|---------------|
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych | (79) | (17) |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych | (432) | (36) |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | 32 | 27 |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych | 80 737 | 31 568 |
| Pożyczki udzielone | (316 837) | (27 474) |
| Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych | (487) | (20) |
| Wpływy z tytułu subleasingu | 34 | 150 |
| Zwrot nienależnej dywidendy | (14 638) | - |
| Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych | 5 | - |
| Otrzymane odsetki od pożyczek | 4 966 | 2 607 |
| Otrzymane odsetki pozostałe | 65 | 102 |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej | (246 634) | 6 907 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 166 648 | 61 403 |
| Wypuk dłużnych papierów wartościowych | (61 241) | - |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek | 48 713 | 4 |
| Spłaty kredytów i pożyczek | (5 420) | - |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu | (1 413) | (940) |
| Odsetki zapłacone | (9 365) | (4 492) |
| Dywidendy wypłacone | (26 908) | - |
| Wydatki związane z emisją akcji przeprowadzoną w poprzednim roku | (880) | - |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej | 110 134 | 55 975 |
| Przepływy środków pieniężnych netto razem | (134 392) | 58 979 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 136 691 | 20 652 |
| w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | (6) | 30 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 2 305 | 79 601 |
| w tym: środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 380 | 2 |

Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

| Wyszczególnienie | Przychody z wyłączeniem przychodów z odsetek od udzielonych pożyczek | | Należności z wyłączeniem należności z tyt. udzielonych pożyczek | |
|---|--|-----------------------|---|---------------|
| | od 1.01 do 31.03.2024 | od 1.01 do 31.03.2023 | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
| Sprzedaż do / należności od | | | | |
| Echo Investment SA | 5 763 | 458 | 43 726 | 38 508 |
| Jednostek zależnych i współkontrolowanych | 31 837 | 6 770 | 33 761 | 27 219 |
| Kluczowego personelu kierowniczego | - | - | 17 | 2 |
| Pozostałych podmiotów powiązanych | 2 185 | - | 1 990 | 3 783 |
| Razem | 39 785 | 7 228 | 79 494 | 69 512 |

W jednostkowym sprawozdaniu z wyniku odsetki od obligacji Echo Investment S.A. prezentowane są w pozostałej działalności operacyjnej.

Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

| Wyszczególnienie | koszty z wyłączeniem kosztów z odsetek od zaciągniętych pożyczek | | Zobowiązania | |
|---|--|-----------------------|--------------|---------------|
| | od 1.01 do 31.03.2024 | od 1.01 do 31.03.2023 | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
| Zakup od / zobowiązania do | | | | |
| Echo Investment SA | 2 741 | 2 488 | 51 | 12 650 |
| Jednostek zależnych i współkontrolowanych | 3 155 | 1 830 | 2 234 | 18 027 |
| Kluczowego personelu kierowniczego | 3 | - | - | - |
| Pozostałych podmiotów powiązanych | 53 | 37 | 7 | 8 491 |
| Razem | 5 952 | 4 355 | 2 292 | 39 168 |

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

| Wyszczególnienie | od 1.01 do 31.03.2024 | 31.03.2024 | od 1.01 do 31.03.2024 | od 1.01 do 31.12.2023 | 31.12.2023 | od 1.01 do 31.12.2023 |
|---|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| | Udzielone w okresie | Skumulo- wane saldo | Przychody z odsetek | Udzielone w okresie | Skumulo- wane saldo | Przychody z odsetek |
| Pożyczki udzielone: | | | | | | |
| Echo Investment SA | - | - | - | - | - | - |
| Jednostkom zależnym i współ- kontrolowanym | 316 837 | 1 353 381 | 23 807 | 907 037 | 1 098 642 | 53 095 |
| Kluczowemu personelowi kie- rowniczemu | - | - | - | - | - | - |
| Pozostałym podmiotom powią- zanym | - | - | - | - | - | - |
| Razem | 316 837 | 1 353 381 | 23 807 | 907 037 | 1 098 642 | 53 095 |

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

| Wyszczególnienie | od 1.01 do 31.03.2024 | 31.03.2024 | od 1.01 do 31.03.2024 | od 1.01 do 31.12.2023 | 31.12.2023 | od 1.01 do 31.12.2023 |
|---|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| | Otrzymane w okresie | Skumulo- wane saldo | Koszty z odsetek | Otrzymane w okresie | Skumulo- wane saldo | Koszty z odsetek |
| Pożyczki otrzymane od: | | | | | | |
| Echo Investment SA | - | - | - | - | - | - |
| Jednostek zależnych | - | 451 120 | 8 809 | 230 000 | 448 686 | 20 050 |
| Kluczowego personelu kierowni- czego | - | - | - | - | - | - |
| Pozostałych podmiotów powią- zanych | - | - | - | - | - | - |
| Razem | - | 451 120 | 8 809 | 230 000 | 448 686 | 20 050 |

Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

| Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych | od 1.01 do 31.03.2024 | od 1.01 do 31.12.2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Wartość brutto | | |
| Saldo na początek okresu | 1 102 465 | 552 882 |
| Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa | - | 100 |
| Kwota pożyczek udzielonych w okresie | 316 837 | 907 037 |
| Odsetki naliczone efektywną stopą procentową | 23 807 | 53 095 |
| Splata kapitału pożyczek (-) | (80 737) | (372 970) |
| Splata odsetek od pożyczek (-) | (4 966) | (37 042) |
| Inne zmiany | 161 | (637) |
| Wartość brutto na koniec okresu | 1 357 567 | 1 102 465 |
| Odpisy z tytułu utraty wartości | | |
| Saldo na początek okresu | (3 823) | (4 756) |
| Odpisy ujęte jako koszt w okresie | (392) | (4 015) |
| Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie | 29 | 4 948 |
| Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu | (4 186) | (3 823) |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 1 353 381 | 1 098 642 |

| Zmiana wartości bilansowej pożyczek otrzymanych | od 1.01 do 31.03.2024 | od 1.01 do 31.12.2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Wartość brutto | | |
| Saldo na początek okresu | 448 686 | 203 563 |
| Kwota pożyczek otrzymanych w okresie | - | 230 000 |
| Odsetki naliczone efektywną stopą procentową | 8 809 | 20 050 |
| Splata pożyczek wraz z odsetkami (-) | (6 375) | (8 685) |
| Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa | - | 3 758 |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 451 120 | 448 686 |

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostały opisane w notcie 5 wśród not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres od 1 stycznia 2024 do 31 marca 2024 (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 27 sierpnia 2024 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

| Data | Imię i nazwisko | Funkcja | Podpis |
|------------|---------------------------|--------------------|--------|
| 27.08.2024 | Waldemar Olbryk | Prezes Zarządu | |
| 27.08.2024 | Agata Skowrońska-Domańska | Wiceprezes Zarządu | |
| 27.08.2024 | Dawid Wrona | Członek Zarządu | |
| 27.08.2024 | 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