

Skonsolidowany raport kwartalny

GRUPY KAPITAŁOWEJ
ARCHICOM S.A.
ZA III KWARTAŁY 2020 ROKU



2020

Spis treści

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku	8
3. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	10
4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym...	11
5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	13
6. Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	15
6.1 Informacje ogólne.....	15
6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej.....	16
6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości.....	21
6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym.....	22
6.5 Segmenty operacyjne	30
6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	32
6.7 Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	34
6.8 Wartość firmy	34
6.9 Wartości niematerialne	34
6.10 Rzeczowe aktywa trwałe	36
6.11 Nieruchomości inwestycyjne.....	38
6.12 Aktywa oraz zobowiązania finansowe.....	39
6.13 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	42
6.14 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką.....	44
6.15 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	45
6.16 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych.....	45
6.17 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony	47
6.18 Zapasy.....	49
6.19 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	51
6.20 Środki pieniężne	52
6.21 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	53
6.22 Kapitał własny.....	54
6.23 Udziały nie dające kontroli.....	55

6.24	Świadczenia i rezerwy pracownicze	56
6.25	Pozostałe rezerwy	56
6.26	Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu.....	58
6.27	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	60
6.28	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy.....	62
6.29	Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	63
6.30	Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe	65
6.31	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	65
6.32	Pozostałe informacje	66
6.33	Wpływ ogłoszenia pandemii Covid-19 na działalność Grupy	77
7.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A.	78
7.1	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	78
7.2	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku	80
7.3	Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	81
7.4	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	82
7.5	Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	83
7.6	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	85
7.7	Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego	86
8.	Zatwierdzenie do publikacji	90

5 miast

**985
przekazanych lokali**

duży bank ziemi



**Grupa
z tradycjami**

397 mln zł przychodów

95 mln zł zysku

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	tabela	SSF	SSF
AKTYWA		30.09.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	3	165	-
Wartości niematerialne	4,5	1 302	1 621
Rzeczowe aktywa trwałe	7,8	16 590	35 676
Nieruchomości inwestycyjne	10	160 314	192 197
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach		15 864	13 422
Należności i pożyczki	11,13	697	9 430
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		619	1 725
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18,19	28 815	24 915
Aktywa trwałe razem		224 366	278 986
Aktywa obrotowe			
Zapasy	21	998 968	923 965
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11,17,24-26	39 900	43 863
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 979	2 557
Pożyczki	11,13	5 918	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		4 304	1 919
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17,27	253 075	130 153
- w tym środki na rachunkach powierniczych i zablokowanych		47 383	37 370
Aktywa obrotowe razem		1 304 144	1 102 457
Aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	29	16 954	-
Aktywa razem		1 545 464	1 381 443

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

	tabela	SSF	SSF
PASYWA		30.09.2020	31.12.2019
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	31	256 703	257 423
Akcje własne (-)	32	-	(962)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		134 497	134 497
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend		48 208	160
Pozostałe kapitały		(119 433)	(115 858)
Zyski zatrzymane:		285 690	238 051
- zysk (strata) z lat ubiegłych		193 450	158 580
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		92 240	95 900
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		-	(16 429)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		605 665	513 311
Udziały niedające kontroli	33	32 739	30 129
Kapitał własny		638 404	543 440
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	12,14	284 818	198 267
Zobowiązania z tytułu leasingu	12,17,38,39	30 662	16 574
Pozostałe zobowiązania	12,17,40	29 973	41 186
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18,2	13 145	8 865
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	35	825	826
Pozostałe rezerwy długoterminowe	36,37	2 329	2 219
Zobowiązania długoterminowe		361 752	267 937

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12,17,41	477 189	484 404
- w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	42	418 339	376 688
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 472	1 179
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	12,14	22 735	65 338
Zobowiązania z tytułu leasingu	12,17,38,39	2 928	2 020
Pochodne instrumenty finansowe	12,17	76	168
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	35	6 582	5 420
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	36,37	19 317	11 398
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe*		12 224	139
Zobowiązania krótkoterminowe		543 523	570 066
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	30	1 785	-
Zobowiązania razem		907 060	838 003
Pasywa razem		1 545 464	1 381 443

* Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 30 września 2020 roku stanowią niemal w całości przychody przyszłych okresów z tytułu transakcji sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Generała Romualda Traugutta 45 (City One). Transakcja została opisana szerzej w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania.

2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	SSF 01.07- 30.09.2020	SSF 01.01- 30.09.2020	SSF 01.07- 30.09.2019	SSF 01.01- 30.09.2019
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	124 239	396 607	127 494	423 024
Przychody ze sprzedaży produktów	119 609	375 547	124 310	414 793
Przychody ze sprzedaży usług	4 436	12 033	2 967	8 010
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	194	9 027	217	221
Koszt własny sprzedaży	83 479	278 228	82 380	291 299
Koszt sprzedanych produktów	80 761	263 861	80 564	287 025
Koszt sprzedanych usług	2 451	6 176	1 600	4 052
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	267	8 191	216	222
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	40 760	118 379	45 114	131 725
Koszty sprzedaży	3 109	9 417	2 989	8 351
Koszty ogólnego zarządu	10 679	32 114	10 660	30 430
Pozostałe przychody operacyjne*	1 450	21 267	1 171	2 991
Pozostałe koszty operacyjne*	548	8 905	307	5 438
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)**	-	45 204	-	21 060
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 874	134 414	32 329	111 557
Przychody finansowe	655	3 143	242	1 448
Koszty finansowe	1 886	11 275	3 011	7 400
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	(44)	(58)	(13)	(13)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	26 599	126 224	29 547	105 592
Podatek dochodowy	4 771	31 374	8 925	23 764
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	21 828	94 850	20 622	81 828
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	21 828	94 850	20 622	81 828
Zysk (strata) netto przypadający:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	21 889	92 240	20 221	80 058
- podmiotom niekontrolującym	(61)	2 610	401	1 770

* Na kwotę pozostałych przychodów operacyjnych w pierwszych III kwartałach 2020 roku składa się w głównej mierze zysk na zbyciu City One, w wysokości 16,1 mln zł. W następstwie sprzedaży ujęto ponadto jako pozostałe koszty operacyjne 3 mln rezerw na szacowane koszty dodatkowe. Transakcja została opisana szerzej w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania.

** Zmianę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych opisano w punkcie 6.11 niniejszego sprawozdania.

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

Wyszczególnienie	SSF	SSF
	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	3,59	3,12
- rozwodniony	3,59	3,12
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	3,59	3,12
- rozwodniony	3,59	3,12

3. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SSF	SSF	SSF	SSF
	01.07- 30.09.2020	01.01- 30.09.2020	01.07- 30.09.2019	01.01- 30.09.2019
Zysk (strata) netto	21 828	94 850	20 622	81 828
Pozostałe całkowite dochody				
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego				
Przeszacowanie środków trwałych	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(14)	91	(113)	709
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	63	2 226
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	(3)	17	(9)	671
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	(11)	74	(41)	2 264
Całkowite dochody	21 817	94 924	20 581	84 092
Całkowite dochody przypadające:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	21 878	92 314	20 180	82 322
- podmiotom niekontrolującym	(61)	2 610	401	1 770

4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę*	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	257 423	(962)	134 497	160	(115 858)	238 051	513 311	30 129	543 440
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2020 roku									
Umorzenie akcji własnych	(720)	962	-	-	(242)	-	-	-	-
Rozwiązanie kapitału rezerwowego przeznaczonego na nabycie akcji własnych w celu ich umorzenia	-	-	-	3 447	(3 447)	-	-	-	-
Wycena i rozliczenie opcji managerskich (program płatności akcjami)	-	-	-	-	40	-	40	-	40
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	-	44 601	-	(44 601)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	(720)	962	-	48 048	(3 649)	(44 601)	40	-	40
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku	-	-	-	-	-	92 240	92 240	2 610	94 850
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku	-	-	-	-	74	-	74	-	74
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	74	92 240	92 314	2 610	94 924
Saldo na dzień 30.09.2020 roku	256 703	-	134 497	48 208	(119 433)	285 690	605 665	32 739	638 404

* Kapitał utworzony w 2019 roku, ujawniony w odrębnej kolumnie z uwagi na znaczącą wartość w 2020 roku. Uchwałą z dnia 25 czerwca 2020 roku zmieniono przeznaczenie kapitału rezerwowego utworzonego z przeznaczeniem na wypłatę dywidend w przyszłości w ten sposób, że środki pieniężne zgromadzone na tym kapitale rezerwowym mogą być przeznaczone na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym – cd

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend*	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	257 423	(962)	134 497	10 597	(117 846)	177 663	461 372	29 674	491 046
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2019 roku									
Dywidendy	-	-	-	(10 437)	-	(35 512)	(45 949)	(1 475)	(47 424)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	(10 437)	-	(35 512)	(45 949)	(1 475)	(47 424)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku	-	-	-	-	-	80 058	80 058	1 770	81 828
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku	-	-	-	-	2 264	-	2 264	-	2 264
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	2 264	80 058	82 322	1 770	84 092
Saldo na dzień 30.09.2019 roku	257 423	(962)	134 497	160	(115 582)	222 209	497 745	29 969	527 714

* Kapitał utworzony w 2019 roku, ujawniony w odrębnej kolumnie z uwagi na znaczącą wartość w 2020 roku.

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SSF	SSF
	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	126 224	105 592
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 662	1 434
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	409	645
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(45 204)	(21 060)
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	-	232
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(16 060)	(3 056)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	2 084	1 955
Koszty odsetek	4 503	2 161
Przychody z odsetek i dywidend	(810)	(1 177)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	40	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	58	13
Korekty razem	(53 318)	(18 853)
Zmiana stanu zapasów	(63 297)	(65 476)
Zmiana stanu należności	16 625	(21 026)
Zmiana stanu zobowiązań	5 486	37 065
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	2 968	3 484
Zmiany w kapitale obrotowym	(38 218)	(45 953)
Zapłacony podatek dochodowy	(29 350)	(21 469)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 338	19 317

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	SSF	SSF
	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(90)	(28)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(6 335)	(836)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	174	907
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(43 644)	(27 277)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	144 231	87 397
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych i udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	(2 500)	(8 500)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	7 115	-
Pożyczki udzielone	(5 900)	(7 115)
Wpływ środków pieniężnych nabytych jednostek zależnych	504	-
Otrzymane odsetki	983	1 261
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	94 538	45 809
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	166 772	60 000
Wypuk dłużnych papierów wartościowych	(105 500)	(66 225)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	81 190	38 471
Spłaty kredytów i pożyczek	(108 420)	(57 768)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(777)	(2 447)
Odsetki zapłacone	(10 219)	(11 528)
Dywidendy wypłacone	-	(30 996)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	23 046	(70 493)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	122 922	(5 367)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	130 153	165 792
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	253 075	160 425

6. Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1 Informacje ogólne

6.1.1 Informacje o jednostce dominującej

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

Spółka dominująca została utworzona aktem notarialnym z dnia 5 lipca 2006 roku, jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Archicom Projekt 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 1 października 2009 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrowano zmianę firmy pod którą działała Spółka na PD Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Następnie Spółka została przekształcona w spółkę akcyjną pod firmą PD Stabłowice spółka akcyjna. Przekształcenie zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 27 kwietnia 2015 roku, po czym w dniu 25 maja 2015 roku ww. Sąd zarejestrował zmianę nazwy Spółki na Archicom spółka akcyjna.

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

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Gen. R. Traugutta 45 we Wrocławiu, 50-416 Wrocław (do 17 maja 2020 roku siedziba mieściła się przy ul. Ksawerego Liskego 7 we Wrocławiu, 50-345 Wrocław). Siedziba Spółki dominującej jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

6.1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu śródrocznego do publikacji tj. na dzień 17 listopada 2020 roku wchodził:

Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Artur Więznowski – Członek Zarządu

Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

Tomasz Ślęzak – Członek Zarządu

Zgodnie ze Statutem Spółki Zarząd składa się z 1 (jednego) do 7 (siedmiu) członków. Spośród członków Zarządu mogą zostać wyłonieni Prezes Zarządu i Wiceprezesi. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.

W okresie od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 24 czerwca 2020 r. Zarząd Archicom S.A. był sześciuosobowy i składał się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu oraz czterech Członków Zarządu. W dniu 22 czerwca 2020 roku do Spółki wpłynęło pismo

zawierające informację o rezygnacji Pana Rafała Jarodzkiego z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Archicom S.A. ze skutkiem na dzień 24 czerwca 2020 roku. W związku z rezygnacją Wiceprezesa Zarządu Spółki od dnia 25 czerwca 2020 r. Zarząd Archicom S.A. był pięciosobowy i składał się z Prezesa Zarządu oraz czterech Członków Zarządu.

W dniu 25 czerwca 2020 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwałą nr 29/06/2020 postanowiło, że Rada Nadzorcza Emitenta składać się będzie z 6 członków. Uchwałą nr 30/06/2020 z tego samego dnia, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki powołało Pana Rafała Jarodzkiego do składu Rady Nadzorczej Spółki.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu śródrocznego do publikacji tj. na dzień 17 listopada 2020 roku wchodzili:

Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Kazimierz Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Rafał Jarodzki – Członek Rady Nadzorczej

6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

6.2.1 Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

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

6.2.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

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

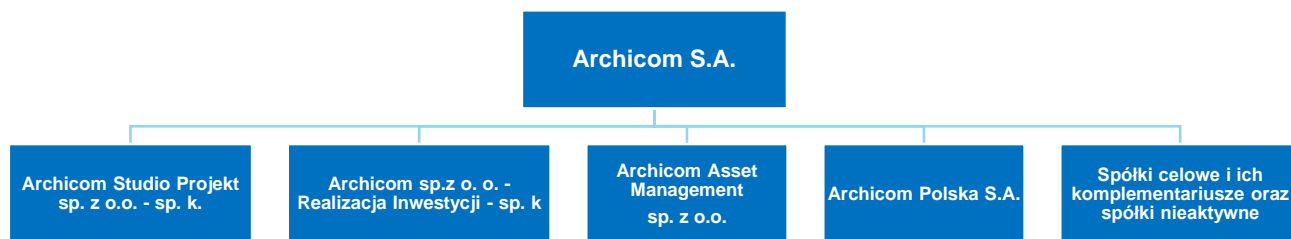
- Archicom Studio Projekt sp. z o.o. - sp. k. – przygotowanie inwestycji i projektowanie;
- Archicom sp. z o. o. – Realizacja Inwestycji - sp. k. – generalne wykonawstwo i obsługa posprzedażowa;
- Archicom Asset Management sp. z o.o. – księgowość, finanse, obsługa prawna, IT, administracja, kadry;

oraz

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

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

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



W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 30 września 2020 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym	Uwagi
Spółki Zależne				
Archicom Residential sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 35.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 8.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725093	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 532.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000724881	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (90%).
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000759742	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000761499	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).

Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725878	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000726003	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.003.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,95%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,05%).
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777643	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777145	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000748433	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745397	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 16 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000831893	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.)	Wrocław	KRS: 0000841813	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (98,04%) Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. - Marina 1 S.K.A.)	Wrocław	KRS: 0000842962	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Spółka (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
AWM Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000779714	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000749043	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000750281	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000746441	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000768227	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio	Kapitał zakładowy: 551.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90,75%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,18%), Archicom Holding sp. z o.o. (9,07%).
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (dawniej: Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A.)	Wrocław	KRS: 0000850649	0,78% bezpośrednio; 99,22% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.400 zł. Udziałowcy: Spółka (0,78%), Archicom Residential sp. z o.o. (1,95%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (97,28%).

Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609346	99,96% bezpośrednio; 0,04% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.400.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.399.000 zł).
Archicom Loftly Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000776919	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 500.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722075	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725986	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (96,01%) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (3,99%).
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725250	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.134.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,58%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (0,42%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725430	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio	Kapitał zakładowy: 56.000 zł. Udziałowcy: Spółka (26,96%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73,04%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000763144	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722286	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (13,79%).

Archicom Investment sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 77.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. –Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 67.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Nieruchomości 17sp. z o.o. (35,52%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (0,10%).
Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612994	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Alfona Investments sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (100%).
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	79,99% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (79,99%), pozostali (20,01%).

Spółki Współkontrolowane

Karpacka Invest sp. z o.o.	Łódź	KRS: 0000802885	40,00% współzależna pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.000.000 zł. Udziałowcy: Archicom Polska S.A. (50%), Zakłady Chemiczne "Organika" S.A. (50%).
----------------------------	------	--------------------	-------------------------------	--

Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, jednostka współzależna pośrednio konsolidowana jest metodą praw własności

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. w strukturze Grupy Archicom doszło do następujących zmian:

Otwarte likwidacje

- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.

Zakończone likwidacje i rozwiązane spółki

- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Byczyńska sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Loftly Platinum sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Bartoszowice sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Hallera 2 Spółka sp. z o.o. – sp. k. w likwidacji
- wykreślono z KRS bez przeprowadzania likwidacji spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.
- wykreślono z KRS bez przeprowadzania likwidacji spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 15 sp. k.
- wykreślono z KRS bez przeprowadzania likwidacji spółkę pod firmą Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp. k.

Zarejestrowane spółki

- zarejestrowano spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 16 sp. z o.o.

Przekształcone spółki

- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. - Marina 1 S.K.A. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Residential sp. z o.o. S.K.A. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.

Uzyskanie kontroli nad spółkami

- nabycie 100% udziałów w spółce AWM Nieruchomości sp. z o.o. (obecnie: Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.) – opisane szerzej w punkcie 6.6 sprawozdania.

6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.3.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 17 listopada 2020.

6.3.2 Podstawa sporządzenia

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

Skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa.

Kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Archicom za rok 2019.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Grupy na bieżąco analizuje sytuację grupy Archicom w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań (szerzej opisanych w punkcie 6.33 niniejszego sprawozdania) w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność grupy Archicom, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem. Ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu jest obecnie nieznanym i niemożliwym do oszacowania oraz uzależnionym od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Zarządu Spółki dominującej. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego, z wyłączeniem spółek będących w procesie planowanej likwidacji.

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekt błędów w odniesieniu do wcześniej publikowanych sprawozdań.

6.3.3 Wybrane zasady rachunkowości oraz zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2020 roku

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na oszacowaniach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019. Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2020 roku nie miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy

6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

- **6 lutego 2020 r.** - Archicom S.A. zrealizował emisję obligacji na okaziciela serii M5/2020 o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda, w liczbie 90 000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 90 000 000 zł. Obligacje nie mają postaci dokumentu. W dniu emisji, tj. 6 lutego 2020 r. Obligacje zostały zarejestrowane w ewidencji osób uprawnionych w rozumieniu art. 7a Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi prowadzonej przez Q Securities S.A., a następnie zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów 3 – miesięcznych (WIBOR 3M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,45% w skali roku.

Emisja obligacji cieszyła się dużym zainteresowaniem wśród potencjalnych inwestorów. Zainteresowanych subskrypcją było 45 podmiotów, z których tylko 21 zostały przydzielone obligacje.

- **10 marca 2020 r.** – Spółka Archicom S.A. dokonała transakcji odkupu 49 500 sztuk obligacji zwykłych, niezabezpieczonych, na okaziciela serii M2/2017 o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 49 500 000 zł, wyemitowanych przez Spółkę w dniu 10 marca 2017 roku, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. i notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez BondSpot S.A. ze skutkiem nabycia na dzień 11 marca 2020 roku.

Wszystkie obligacje serii M2/2017 zostały odkupione w celu umorzenia. Jednocześnie Zarząd Spółki w dniu 10 marca 2020 roku podjął uchwały w przedmiocie umorzenia opisanych wyżej obligacji ze skutkiem po ich nabyciu w dniu 11 marca 2020 roku.

- **23 kwietnia 2020 r.** - jednostka zależna Emitenta – Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu („Sprzedająca”), zawarła z podmiotem zewnętrznym („Kupującym”) umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, obręb Kleczków, o powierzchni 0,3270 ha za cenę netto w wysokości 8 770 000,00 zł.
- **12 maja 2020 r.** - Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 355/2020 w sprawie wprowadzenia 19 maja 2020 roku do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 90 000 obligacji na okaziciela serii M5/2020 o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 90 000 000,00 zł („Obligacje”). Obligacje zostały wcześniej zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych („KDPW”) na podstawie uchwały nr 141/2020 z dnia 7 lutego 2020 roku w sprawie rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych.
- **18 maja 2020 r.** - miała miejsce zmiana siedziby Grupy Archicom. Siedziba znajduje się w biurowcu City One (4 i 5 piętro) przy ul. Gen. R. Traugutta 45 we Wrocławiu. Dotychczasowa siedziba Grupy (tj. budynek przy ul. Ksawerego Liskego 7 we Wrocławiu), w związku z planowaną sprzedażą, została reklasyfikowana do aktywów trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.
- **27 maja 2020 r.** - spółka zależna Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. (Sprzedający), po spełnieniu w terminach umowy przedwstępnej, zawartej 26 lutego 2020 r., warunków zawieszających, zawarła z osobą prawną przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Generała Romualda Traugutta 45 oznaczonej jako działka nr 100, obręb 0022 Południe, o powierzchni 4 585 m² wraz z prawem własności budynku biurowego City One o powierzchni zabudowy 2 067 m² położonego na Nieruchomości, posiadającego siedem kondygnacji naziemnych oraz jedną kondygnację podziemną. Na podstawie przyrzeczonej umowy sprzedaży Sprzedający zobowiązał się do przeniesienia na rzecz nabywcy w szczególności także prawa i obowiązki z umów najmu lokali znajdujących się w obrębie nieruchomości, z uwzględnieniem zabezpieczeń ustanowionych przez najemców.

Strony ustaliły cenę Transakcji na kwotę 33,8 mln EUR. Po przeliczeniu ceny wg obowiązującego kursu rozpoznano przychód w kwocie 153,5 mln zł, z czego 12,2 mln zł ujęto na dzień bilansowy w pasywach Grupy jako przychód przyszłych okresów w pozycji bilansowej krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych. Przychód przyszłych okresów zostanie ujęty w wyniku finansowym Grupy w momencie wypłynięcia określonych w umowie zobowiązań Sprzedającego wobec Kupującego.

W umowie zostały złożone przez strony standardowe oświadczenia i zapewnienia, które zostały zabezpieczone na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach. Ponadto Sprzedający udzielił Kupującemu gwarancji czynszowych na część powierzchni najmu w Budynku (obejmującej między innymi powierzchnie niewynajęte i nie zasiedlone w dniu zawarcia Umowy) oraz zobowiązał się do wykonania prac wykończeniowych dla powierzchni wskazanych w Umowie. Emitent poręczył powyższe wymienione zobowiązania Sprzedającego wobec Nabywcy. Jednocześnie jednostka zależna Emitenta „Archicom sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - spółka komandytowa” przeniosła na Kupującego gwarancję na prace budowlane związane z przedmiotem Transakcji.

Z ceny Transakcji został sptacony kredyt w kwocie 12,8 mln EUR wynikajacy z umowy kredytu zawartej przez Sprzedawcę z bankiem Polska Kasa Opieki S.A. w dniu 19 września 2017 roku wraz z późniejszymi zmianami, a w następstwie Transakcji została zawiązana pomiędzy Grupą a Nabywcą umowa najmu powierzchni, w wyniku czego rozpoznane zostały, zgodnie z MSSF 16 na zasadach leasingu zwrotnego, odpowiednio aktywo z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

- **29 czerwca 2020 r.** - Archicom S.A. zrealizował emisję obligacji na okaziciela w seriach A1/2020, A2/2020, A3/2020, A4/2020 o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda, w łącznej liczbie 26 552 sztuk o łącznej wartości nominalnej 26 552 000,00 zł. Obligacje nie mają postaci dokumentu. W dniu emisji, tj. 29 czerwca 2020 r. Obligacje zostały zarejestrowane w ewidencji osób uprawnionych w rozumieniu art. 7a Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi prowadzonej przez SGB oraz w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Oprocentowanie Obligacji zostało ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów 6 – miesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową. Okres odsetkowy to 6 miesięcy.

Celem emisji Obligacji jest udzielenie pożyczek o łącznej wartości do 26 552 000,00 złotych spółkom zależnym Emitenta pod uzupełnienie wkładów własnych w realizowanych przez nie inwestycjach.

Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z Obligacji stanowi hipoteka umowna łączna do kwoty 39 828 000,00 zł, ustanowiona na nieruchomościach należących do spółek zależnych Emitenta.

- **29 lipca 2020 r.** - zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmiany w Statucie Spółki dokonane na podstawie uchwały nr 24/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie umorzenia akcji własnych nabytych przez Spółkę, uchwały nr 25/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany oznaczenia serii akcji i obniżenia kapitału zakładowego, uchwały nr 26/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany Statutu Spółki.

W wyniku zarejestrowania zmian w Statucie Spółki umorzono 71 955 (słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt pięć) akcji Spółki, którym odpowiadało 71 955 (słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt pięć) głosów. Mając na uwadze powyższe ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki wynosi na dzień publikacji niniejszego raportu 31 877 845 (słownie: trzydzieści jeden milionów osiemset siedemdziesiąt siedem tysięcy osiemset czterdzieści pięć) głosów. Szczegóły zostały opisane w punkcie 6.22 dodatkowych informacji do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

- **30 lipca 2020 r.** - Spółka zawarła z SGB-BANK S.A. z siedzibą w Łodzi („Bank”) umowę konwersyjną zmieniającą Warunki Emisji Obligacji serii A1/2020, A2/2020, A3/2020 i A4/2020 („Umowa”) w zakresie zmiany ostatecznego terminu wykupu obligacji serii A1/2020 oraz A2/2020. Umowa weszła w życie z dniem 31 lipca 2020 r.

Umowa została zawarta na skutek stwierdzenia w tekście Warunków Emisji Obligacji sprzeczności, będących wynikiem błędnego zapisu. W celu usunięcia wynikających z nich wątpliwości postanowiono unormować łączący Spółkę i Bank stosunek prawny w odniesieniu do wyemitowanych obligacji poprzez wprowadzenie poprawionych zapisów do Warunków Emisji Obligacji dotyczących terminów wykupów i okresów odsetkowych.

Aktualny ostateczny termin wykupu Obligacji: A1/2020 - 31 grudnia 2022 r. A2/2020 - 30 września 2022 r. A3/2020 - 30 września 2022 r. A4/2020 - 31 grudnia 2022 r.

Pozostałe Warunki Emisji Obligacji pozostają bez zmian.

- **13 sierpnia 2020 r.** - spółka Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu odnawialnego w kwocie 15 000 000 zł na finansowanie realizowanych kontraktów budowlanych. Kredyt może być wykorzystany do dnia 24 czerwca 2022 r.

- **13 sierpnia 2020 r.** - Emitent zawarł z osobą fizyczną umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce AWM Nieruchomości Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu („AWM Nieruchomości”) za kwotę 36 000,00 zł (słownie trzydzieści sześć tysięcy złotych). Szczegóły transakcji zostały opisane w punkcie 6.6 sprawozdania.
- **7 września 2020 r.** - spółka Archicom S.A. dokonała transakcji odkupu z zamiarem umorzenia 230 sztuk obligacji zerokuponowych serii K4/2020, o łącznej wartości nominalnej 23 000 000 zł.

Projekty mieszkaniowe w realizacji na dzień 31 października 2020 r.

Inwestycja	Planowane zakończenie budowy	Planowany termin pierwszych aktów notarialnych	Ilość lokali (szt.)	Ilość lokali sprzedanych (szt.)	% sprzedanych lokali	W ofercie
ZG 5 - lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	24	23	95,8%	1
NOWE DĄBIE I - lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	26	25	96,2%	1
Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2017 - MIESZKANIA			-	-	0,0%	-
Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2017 - LOKALE UŻYTKOWE			50	48	96,0%	2
PRZYLESIE MARCELIN III - lokale	zakończona	trwa podpisywanie aktów	4	2	50,0%	2
ŁĄKOWA	zakończona	trwa podpisywanie aktów	290	288	99,3%	2
Róży Wiatrów R1-R3	zakończona	zakończone	149	149	100,0%	-
Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - MIESZKANIA			478	476	99,6%	2
Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - LOKALE UŻYTKOWE			4	2	50,0%	2
Księżno (P1,P2, P3)	zakończona	zakończone	152	152	100,0%	-
Księżno (P4)	zakończona	zakończone	20	20	100,0%	-
Słoneczne Stabłowice Z14, Z15, Z16	zakończona	zakończone	76	76	100,0%	-
Razem dla budów zakończonych w I kw.			248	248	100,0%	-
Club House	zakończona	zakończone	9	9	100,0%	-
Olimpia Port M6	zakończona	zakończone	100	100	100,0%	-
Olimpia Port M5a	zakończona	zakończone	39	39	100,0%	-
Olimpia Port M5b	zakończona	zakończone	64	64	100,0%	-
Razem dla budów zakończonych w II kw.			212	212	100,0%	-
Róży Wiatrów R4, R5	zakończona	zakończone	105	105	100,0%	-
Jagodno J8, J9, J10	zakończona	zakończone	134	134	100,0%	-
Razem dla budów zakończonych w III kw.			239	239	100,0%	-
Forma A1	zakończona	trwa podpisywanie aktów	132	132	100,0%	-
Forma A2	zakończona	zakończona	135	135	100,0%	-
Olimpia Port M12, M14	zakończona	trwa podpisywanie aktów	120	118	98,3%	2
Olimpia Port M14 lokal użytkowy	zakończona	zakończona	2	2	100,0%	-
Olimpia Port MC	zakończona	zakończona	8	8	100,0%	-
Olimpia Port MC lokal użytkowy	zakończona	zakończona	1	1	100,0%	-

Jagodno J7	zakończona	zakończona	56	56	100,0%	-
River Point KM1, KM2	zakończona	trwa podpisywanie aktów	144	144	100,0%	-
River Point KM1 lokal użytkowy	zakończona	zakończona	1	1	100,0%	-
Młodnik	zakończona	zakończona	138	138	100,0%	-
Olimpia Port M15	zakończona	trwa podpisywanie aktów	40	38	95,0%	2
Olimpia Port M15 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	3	3	100,0%	-
Księżno P5, P6, P7	zakończona	trwa podpisywanie aktów	210	208	99,0%	2
Księżno P7 lokal użytkowy	zakończona	zakończona	4	4	100,0%	-
Na Ustroniu B3, B4, B5	zakończona	zakończona	128	128	100,0%	-
Razem dla budów zakończonych w IV kw.			1 122	1 116	99,5%	6
Razem dla budów zakończonych w 2018 r. MIESZKANIA			1 801	1 795	99,7%	6
Razem dla budów zakończonych w 2018 r. - LOKALE UŻYTKOWE			20	20	100,0%	-
Olimpia Port M3, M4	zakończona	trwa podpisywanie aktów	84	84	100,0%	-
Olimpia Port M4 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	1	100,0%	-
Rozewska	zakończona	zakończona	74	74	100,0%	-
Razem dla budów zakończonych w I kw.			159	159	100,0%	-
Olimpia Port M1, M2	zakończona	trwa podpisywanie aktów	102	102	100,0%	-
Olimpia Port M2 lokal użytkowy	zakończona	zakończona	3	3	100,0%	-
River Point KM3	zakończona	trwa podpisywanie aktów	110	109	99,1%	1
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			215	214	99,5%	1
MARCELIN IV lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	4	4	100,0%	-
MARCELIN IV	zakończona	trwa podpisywanie aktów	170	166	97,6%	4
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			174	170	97,7%	4
Jagodno J14	zakończona	trwa podpisywanie aktów	59	56	94,9%	3
Jagodno J11, J12, J13	zakończona	trwa podpisywanie aktów	178	169	94,9%	9
Jagodno J11 lokal użytkowy	zakończona	zakończona	1	1	100,0%	-
Księża Witolda	zakończona	trwa podpisywanie aktów	15	15	100,0%	-
Księża Witolda lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	4	4	100,0%	-
Słoneczne Stabłowice Z8	zakończona	trwa podpisywanie aktów	80	80	100,0%	-
Olimpia Port M16, M17	zakończona	trwa podpisywanie aktów	120	118	98,3%	2
Olimpia Port M17 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	2	1	50,0%	1
Słoneczne Stabłowice Z3, Z4, Z7	zakończona	trwa podpisywanie aktów	88	86	97,7%	2
Słoneczne Stabłowice Z1, Z5	zakończona	trwa podpisywanie aktów	64	64	100,0%	-
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			611	594	97,2%	17
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. MIESZKANIA			1 144	1 123	98,2%	21
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. - LOKALE UŻYTKOWE			15	14	93,3%	1

Forma A3	zakończona	trwa podpisywanie aktów	131	119	90,8%	12
Browary Wrocławskie BP1, BP2	zakończona	trwa podpisywanie aktów	146	132	90,4%	14
Czwarty Wymiar	zakończona	trwa podpisywanie aktów	88	85	96,6%	3
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.			365	336	92,1%	29
Browary Wrocławskie BA1	zakończona	XI - XII 2020	136	121	89,0%	15
Browary Wrocławskie BA1 lokal użytkowy	zakończona	XI - XII 2020	1	1	100,0%	-
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			137	122	89,1%	15
Forma A4, A5	zakończona	IX - X 2020	124	118	95,2%	6
Forma A4 lokal użytkowy	zakończona	IX - X 2020	2	1	50,0%	1
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			126	119	94,4%	7
Olimpia Port M18, M19, M20	XI 2020	XII 2020 - II 2021	118	92	78,0%	26
Olimpia Port M18, M19, M20 lokal użytkowy	XI 2020	XII 2020 - II 2021	6	6	100,0%	-
Poleskie Ogrody I	X 2020	I 2021	89	63	70,8%	26
Poleskie Ogrody I lokal użytkowy	X 2020	I 2021	1	-	0,0%	1
Jagodno J16, J17, J18	XI 2020	XII 2020 - II 2021	207	129	62,3%	78
Akacyjny Zakątek B1, B2, B3, B4	XI 2020	XII 2020 - II 2021	75	37	49,3%	38
Olimpia Port M30, M31	XII 2020	IV 2021	152	80	52,6%	72
Browary Wrocławskie BL3	XII 2020 - II 2021	IV - VI 2021	22	7	31,8%	15
Browary Wrocławskie BL3 lokal użytkowy	XII 2020 - II 2021	IV - VI 2021	9	5	55,6%	4
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			679	419	61,7%	260
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2020 r. MIESZKANIA			1 288	983	76,3%	305
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2020 r. - LOKALE UŻYTKOWE			19	13	68,4%	6
Awipolis L2	I 2021	V 2021	110	84	76,4%	26
Poleskie Ogrody II	II 2021	V 2021	116	35	30,2%	81
Awipolis L1	III 2021	VII - VIII 2021	76	60	78,9%	16
Olimpia Port M32, M33	III 2021	VII 2021	56	34	60,7%	22
Browary Wrocławskie BP3, BP4	II 2021	VI - VII 2021	149	107	71,8%	42
Browary Wrocławskie BP4 lokal użytkowy	II 2021	VI - VII 2021	8	8	100,0%	-
Słoneczne Stabłowice Z21, Z22, Z23	III 2021	VII 2021	107	52	48,6%	55
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.			622	380	61,1%	242
Olimpia Port M28, M29	IV 2021	VIII 2021	108	48	44,4%	60
Planty Racławickie R1, R2, R3, R4	VI - IX 2021	X 2021 - I 2021	248	89	35,9%	159
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			356	137	38,5%	219
Cztery Pory Roku J15	VII 2021	XI 2021	99	11	11,1%	88
Przylesie Marcelin IIB	VII 2021	VIII 2021	221	89	40,3%	132
Przylesie Marcelin IIB lokal użytkowy	VII 2021	VIII 2021	7	2	28,6%	5

Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			327	102	31,2%	225
Browary Wrocławskie BL1, BL2	XI 2021	III 2022	110	42	38,2%	68
Olimpia Port M21, M22, M23	XI 2021	III 2022	111	33	29,7%	78
Olimpia Port M21, M22, M23 - lokale użytkowe	XI 2021	III 2022	5	5	100,0%	-
Browary Wrocławskie BL1, BL2 lokal użytkowy	XI 2021	III 2022	9	7	77,8%	2
Słoneczne Stabłowice ZD1, ZD2	X 2021	II 2022	88	4	4,5%	84
Gardenia	XII 2021	I 2022	102	26	25,5%	76
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			425	117	27,5%	308
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2021 r. MIESZKANIA			1 701	714	42,0%	987
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2021 r. - LOKALE UŻYTKOWE			29	22	75,9%	7
Oxyvia	II 2022	III 2022	54	4	7,4%	50
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.			54	4	7,4%	50
Olimpia Port M34, M35	IV 2022	VIII 2022	56	1	1,8%	55
Sady nad Zieloną	V 2022	IX 2022	81	30	37,0%	51
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			137	31	22,6%	106
Planty Racławickie R5, R6, R7	VII 2022	XI 2022	180	5	2,8%	175
Awipolis L3, L4	VIII 2022	XII 2022	177	7	4,0%	170
Awipolis L3, L4 lokal użytkowy	VIII 2022	XII 2022	1	-	0,0%	1
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			358	12	3,4%	346
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2022 r. MIESZKANIA			548	47	8,6%	501
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2022 r. - LOKALE UŻYTKOWE			1	-	0,0%	1

Na dzień 31 października 2020 roku w ofercie Grupy Archicom było 1 822 mieszkań oraz 19 lokali usługowych, w tym 1 743 mieszkań i 13 lokali usługowe w realizacji.

Liczba sprzedanych lokali do dnia 30 września oraz 31 października 2020 r.

INWESTYCJA MIESZKANIOWA		01.01-30.09.2020	01.10-31.10.2020
WROCLAW	Cztery Pory Roku	102	17
	Olimpia Port	167	13
	Róży Wiatrów	2	-
	Słoneczne Stabłowice	48	1
	Młodnik	3	-
	Księżno	11	2
	River Point	17	1
	Forma	53	5
	Browary Wrocławskie	137	17
	Czwarty Wymiar	25	1
	Awipolis	86	13
	Planty Racławickie	20	16
	Sady nad Zieloną	-	30
	Akacyjny Zakątek	14	4
POZNAŃ	Marcelin IIB	38	10
	Marcelin IV	11	-
TRÓJMIASTO	Rozewska	5	-
	Gardenia	23	3
	Oxyvia	-	4
ŁÓDŹ	Łąkowa	-	1
	Poleskie Ogrody	72	17
MIESZKANIA		834	155
LOKALE UŻYTKOWE		20	1
RAZEM		854	156

Liczba przekazanych klientom lokali do dnia 30 września 2020 r.

W III kwartałach 2020 roku zawarto 985 umów notarialne przeniesienia własności i sprzedaży lokali, w porównaniu do 1 177 lokali wydanych w analogicznym okresie 2019 roku.

Bank gruntów Grupy Archicom S.A. wg stanu na 31 października 2020 roku

Inwestycja	Wprowadzenie do oferty sukcesywnie od:	Zakończenie budowy	Liczba lokali	Data zakupu/zabezpieczenia gruntu
Wrocław / Olimpia Port Mieszkania	I kw. 2021	I kw. 2023	396	2007 i 2018
Wrocław / Olimpia Port Apartamenty	I kw. 2021	III kw. 2022	60	2007
Wrocław / Krzyki	IV kw. 2021	II kw. 2026	525	2016
Wrocław / Browar Piastowski	I kw. 2021	I kw. 2024	511	2016
Wrocław / Krzyki Południe	II kw. 2021	III kw. 2022	60	2020
Wrocław / Awipolis	I kw. 2022	III kw. 2024	353	2017
Wrocław / Fabryczna	I kw. 2022	II kw. 2024	373	2017
Wrocław / Krzyki Wschód	III kw. 2021	I kw. 2023	215	2019
Wrocław / Śródmieście Apartamenty	I kw. 2021	I kw. 2023	370	2019
Wrocław / Stare Miasto	I kw. 2021	III kw. 2024	420	2019 i 2020
Kraków / Podgórze	II kw. 2021	II kw. 2023	87	2016
Kraków / Bieżanów Prokocim	IV kw. 2020	II kw. 2022	99	2017
Archicom Polska / Kraków	IV kw. 2021	I kw. 2024	497	2015
Archicom Polska / Łódź	I kw. 2022	II kw. 2023	226	2017
Archicom Polska / Stegna	I kw. 2022	III kw. 2025	214	2019
Archicom Polska / Poznań	II kw. 2021	IV kw. 2030	1300	2019
JV Organika* / Łódź	I kw. 2022	IV kw. 2026	550	2019
Razem			6 256	

* Liczba mieszkań uwzględnia aktualny udział Archicom Polska w kapitale, całkowita liczba lokali 1 100

6.5 Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

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

W prezentowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmiany nazw prezentowanych segmentów operacyjnych, przy czym skład tych segmentów nie uległ zmianie.

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.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami zaprezentowane zostały w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w szczególności przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania wyodrębnione zostały w jednej pozycji.

Tabela nr 1 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2020-30.09.2020

	Segment mieszka- niowy	Segment ko- mercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	388 920	6 858	829	396 607
Przychody ze sprzedaży produktów	375 547	-	-	375 547
Przychody ze sprzedaży usług	4 346	6 858	829	12 033
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	9 027	-	-	9 027
Koszt własny sprzedaży	274 836	3 184	208	278 228
Koszt sprzedanych produktów	263 861	-	-	263 861
Koszt sprzedanych usług	2 784	3 184	208	6 176
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	8 191	-	-	8 191
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	114 084	3 674	621	118 379
Koszty sprzedaży	8 429	988	-	9 417
Koszty ogólnego zarządu	29 831	1 555	728	32 114
Pozostałe przychody operacyjne	4 621	16 646	-	21 267
Pozostałe koszty operacyjne	4 634	4 271	-	8 905
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyj- nych (+/-)	-	45 204	-	45 204
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	75 811	58 710	(107)	134 414
Przychody finansowe	1 402	1 741	-	3 143
Koszty finansowe	4 746	6 529	-	11 275
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	(58)	-	-	(58)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	72 409	53 922	(107)	126 224
Podatek dochodowy	21 172	10 221	(19)	31 374
Zysk (strata) netto z działalności	51 237	43 701	(88)	94 850

Kwota amortyzacji przypisana do segmentu mieszkaniowego to 1 713 tys. zł, a do segmentu komercyjnego 358 tys. zł. Razem amortyzacja w III kwartałach 2020 roku wynosiła 2 071 tys. zł.

Tabela nr 2 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019-30.09.2019

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	416 939	3 873	2 212	423 024
Przychody ze sprzedaży produktów	414 793	-	-	414 793
Przychody ze sprzedaży usług	2 142	3 873	1 995	8 010
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4	-	217	221
Koszt własny sprzedaży	288 455	2 397	447	291 299
Koszt sprzedanych produktów	287 025	-	-	287 025
Koszt sprzedanych usług	1 424	2 397	231	4 052
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6	-	216	222
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	128 484	1 476	1 765	131 725
Koszty sprzedaży	8 022	329	-	8 351
Koszty ogólnego zarządu	27 917	1 962	551	30 430
Pozostałe przychody operacyjne	1 525	1 466	-	2 991
Pozostałe koszty operacyjne	1 252	4 186	-	5 438
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	21 060	-	21 060
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	92 818	17 525	1 214	111 557
Przychody finansowe	1 418	30	-	1 448
Koszty finansowe	2 453	4 947	-	7 400
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	(13)	-	-	(13)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	91 770	12 608	1 214	105 592
Podatek dochodowy	18 759	5 005	-	23 764
Zysk (strata) netto z działalności	73 011	7 603	1 214	81 828

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 1 379 tys. zł, a do działalności komercyjnej 529 tys. zł. Razem amortyzacja w III kwartałach 2019 roku wynosiła 1 908 tys. zł.

6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W dniu 13 sierpnia 2020 r. Emitent zawarł z osobą fizyczną umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce AWM Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („AWM Nieruchomości”) za kwotę 36 000,00 zł (słownie trzydzieści sześć tysięcy złotych).

AWM Nieruchomości jest użytkownikiem wieczystym gruntu stanowiącego działkę inwestycyjną we Wrocławiu obręb Stare Miasto o powierzchni 0,2202 ha. Nabycie udziałów w AWM Nieruchomości pozwoli na realizację inwestycji mieszkaniowej obejmującej budowę ok. 100 lokali mieszkalnych i usługowych.

Źródłem finansowania zakupu udziałów w AWM Nieruchomości przez Emitenta były środki własne.

Nabycie prawa użytkowania wieczystego przez AWM Nieruchomości zostało sfinansowane pożyczką w wysokości 7 000 000,00 zł (słownie: siedmiu milionów złotych) udzieloną AWM Nieruchomości przez podmiot powiązany Emitenta, tj. SK Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Pożyczka została spłacona 4 września 2020 roku.

	Data przejęcia	Procent przyjętych instrumentów kapitałowych z prawem głosu	Zapłata	Aktywa netto przejętej jednostki (wartość godziwa)	Wartość firmy
AWM Nieruchomości sp. z o.o.	13.08.2020	100,00%	36	(129)	165

W ocenie Zarządu wartość godziwa przejmowanych aktywów netto nie odbiega istotnie od ich wartości księgowej. Ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartości zidentyfikowanych aktywów oraz zobowiązań przejętej spółki przedstawiały się następująco:

AKTYWA	
Aktywa trwałe	
Aktywa trwałe razem	-
Aktywa obrotowe	
Zapasy	6 888
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	49
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	38
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	540
Aktywa obrotowe razem	7 515
Aktywa razem	7 515
PASYWA	
Zobowiązania	
Zobowiązania długoterminowe	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	7 349
Pozostałe zobowiązania	8
Zobowiązania długoterminowe	7 357
Zobowiązania krótkoterminowe	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	287
Zobowiązania krótkoterminowe	287
Zobowiązania razem	7 644
Pasywa razem	7 644

Poza powyższym, w bieżącym okresie, jak również w okresie porównywalnym, nie wystąpiły transakcje zakupu ani sprzedaży spółek.

6.7 Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

W okresie porównywalnym, 29 lipca 2019 r., jednostka zależna Archicom Polska S.A. oraz Zakłady Chemiczne „Organika” S.A. podpisały Umowę Joint Venture oraz utworzyły wspólne przedsięwzięcie w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, tj. Karpacka Invest sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Wspólne przedsięwzięcie zostało powołane na potrzeby wspólnej realizacji inwestycji mieszkaniowej w Łodzi obejmującej budowę ok. 1 100 lokali mieszkalnych. Szczegóły transakcji zostały opisane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za 2019 rok.

6.8 Wartość firmy

Tabela nr 3 – Wartość firmy według stanów na 30.09.2020 oraz 31.12.2019

	01.01- 30.09.2020	01.01 - 31.12.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	-	-
Zwiększenia z tytułu nabycia podmiotów	165	-
Utrata wartości rozpoznana w okresie	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży podmiotów	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	165	-

6.9 Wartości niematerialne

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

Tabela nr 4 – Wartości niematerialne według stanów na 30.09.2020 oraz 31.12.2019

	Znaki to- warowe	Patenty i licencje	Oprogra- mowanie kompute- rowe	Koszty prac roz- wojowych	Pozostałe wartości niemate- rialne	Wartości niemate- rialne w trakcie wytwarza- nia	Razem
Stan na 30.09.2020							
Wartość bilansowa brutto	-	1 641	2 205	-	-	273	4 119
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 582)	(1 235)	-	-	-	(2 817)
Wartość bilansowa netto	-	59	970	-	-	273	1 302
Stan na 31.12.2019							
Wartość bilansowa brutto	-	1 609	2 196	-	-	224	4 029
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 484)	(924)	-	-	-	(2 408)
Wartość bilansowa netto	-	125	1 272	-	-	224	1 621

Tabela nr 5 – Zmiany wartości niematerialnych w okresach 01.01.2020-30.09.2020 oraz 01.01.2019-31.12.2019

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2020 do 30.09.2020							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	-	125	1 272	-	-	224	1 621
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	32	9	-	-	49	90
Amortyzacja (-)	-	(98)	(311)	-	-	-	(409)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2020	-	59	970	-	-	273	1 302
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	-	536	1 687	-	-	1	2 224
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	13	18	-	-	245	276
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	(16)	(16)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	(6)	(6)
Amortyzacja (-)	-	(424)	(433)	-	-	-	(857)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	-	125	1 272	-	-	224	1 621

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

Tabela nr 6 – Amortyzacja wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

Wyszczególnienie	01.01-30.09.2020	01.01-30.09.2019
Koszt własny sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	409	646
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych wartości niematerialnych	-	-
Inne	-	-
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	409	646

6.10 Rzeczowe aktywa trwałe

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

Tabela nr 7 - Rzeczowe aktywa trwałe według stanów na 30.09.2020 oraz 31.12.2019

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 30.09.2020							
Wartość bilansowa brutto	209	13 565	5 068	1 361	2 080	372	22 655
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 142)	(2 841)	(937)	(1 145)	-	(6 065)
Wartość bilansowa netto	209	12 423	2 227	424	935	372	16 590
Stan na 31.12.2019							
Wartość bilansowa brutto	6 595	13 974	3 557	1 478	1 859	19 640	47 103
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(663)	(6 317)	(2 364)	(883)	(1 199)	-	(11 426)
Wartość bilansowa netto	5 932	7 657	1 193	595	659	19 640	35 676

Tabela nr 8 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 01.01.2020-30.09.2020 oraz 01.01.2019-31.12.2019

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2020 do 30.09.2020							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	5 932	7 657	1 193	595	659	19 640	35 676
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	11 426	1 507	56	506	4 623	18 118
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(9)	(50)	-	(94)	(44)	-	(197)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.) ***	(5 689)	(5 765)	-	-	-	(23 891)	(35 345)
Amortyzacja (-)	(25)	(845)	(473)	(133)	(186)	-	(1 662)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2020	209	12 423	2 227	424	935	372	16 590
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	4 214	8 397	1 021	652	544	11	14 839
Zmiany zasad rachunkowości*	1 826	469	-	-	-	-	2 295
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 po zmianach zasad rachunkowości	6 040	8 866	1 021	652	544	11	17 134
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	556	190	315	156	1 217
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(53)	(210)	(4)	(73)	-	-	(340)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.) **	-	42	-	-	-	19 473	19 515
Amortyzacja (-)	(55)	(1 041)	(380)	(174)	(200)	-	(1 850)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	5 932	7 657	1 193	595	659	19 640	35 676

* Zmiana zasad rachunkowości spowodowana jest z rozpoznaniem prawa najmu długoterminowego powierzchni biurowej oraz prawa użytkowania aktywów wg MSSF 16.

** W związku z planowanym wykorzystaniem części budynku City One na potrzeby własne Grupy Archicom dokonano rekasyfikacji wskazanej części poniesionych nakładów z pozycji nieruchomości inwestycyjnych do pozycji rzeczowych aktywów trwałych w trakcie wytwarzania. Wartość nakładów poniesionych na potrzeby własne oszacowano w roku 2019 na 19,5 mln złotych.

*** W związku z podpisaną w I kwartale 2020 roku przedwstępną umową sprzedaży biurowca City One, dokonano rekasyfikacji części aktywa do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. W związku z planowaną sprzedażą dokonano także rekasyfikacji do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży gruntu wraz z budynkiem, położonych przy ul. Ksawerego Liskego we Wrocławiu, które do 17 maja 2020 roku stanowiły siedzibę Spółki. Rekasyfikacje te zostały szczegółowo opisane w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

Grupa Archicom w następstwie zbycia biurowca City One zawarła z nabywcą umowę najmu powierzchni, w wyniku czego rozpoznane zostało aktywo z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 9 650 tys. zł. Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu zostały opisane w punkcie 6.26 sprawozdania.

Pozostałe zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych wskazane w powyższej tabeli dotyczą w większości nakładów związanych ze zmianą siedziby Grupy Archicom (w tym m.in. nakłady na wyposażenie budynku oraz sprzęt IT) oraz przystosowaniem organizacji do czasowej pracy zdalnej w warunkach pandemii wywołanej koronawirusem.

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

Tabela nr 9 - Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019
Koszt własny sprzedaży	56	-
Koszty ogólnego zarządu	1 606	1 262
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 662	1 262

6.11 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 30 września 2020 wchodziły:

- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Traugutta, Wrocław (budynek City 2)
- nakłady na aranżacje w nieruchomości ul. Traugutta, Wrocław (budynek City One)
- nieruchomość inwestycyjna ul. Wieruszowska, Poznań
- nieruchomość inwestycyjna ul. Jeleniogórska, Poznań

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2019 wchodziły:

- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- nieruchomość City Forum ul. Traugutta, Wrocław (budynki City One i City 2)
- nieruchomość inwestycyjna ul. Księcia Witolda, Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Jedności Narodowej, Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Wieruszowska, Poznań

Najistotniejsze zmiany pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

W okresie sprawozdawczym, m.in. z uwagi na istotną zmianę kursu EUR/PLN, w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy, dokonano przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych: nieruchomości przy ul. Traugutta (budynki City One i City 2) oraz nieruchomości przy ul. Księcia Witolda.

W związku z podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży dokonano reklasyfikacji biurowca City One do pozycji aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży, która została opisana w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania. Nieruchomość została sprzedana w dniu 27 maja 2020 roku, a szczegóły transakcji zawarto w punkcie 6.4 sprawozdania.

Reklasyfikacją do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży objęto także nieruchomość inwestycyjną położoną przy ul. Księcia Witolda we Wrocławiu, co zostało opisane w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

Ponadto w okresie sprawozdawczym sprzedana została nieruchomość inwestycyjna przy ul. Jedności Narodowej we Wrocławiu.

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

Tabela nr 10 – Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 01.01.2020-30.09.2020 oraz 01.01.2019-31.12.2019

	01.01- 30.09.2020	01.01 - 31.12.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	192 197	189 366
Zmiany zasad rachunkowości*	-	5 336
Wartość bilansowa na początek okresu po zmianach zasad rachunkowości	192 197	194 702
Nabycie nieruchomości	-	40 032
Aktywowanie późniejszych nakładów	20 802	42 094
Zbycie nieruchomości (-)	(1 706)	(91 281)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	(13 151)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	45 204	19 801
Reklasyfikacja do aktywów trwałych przeznaczonych do zbycia	(96 183)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	160 314	192 197

* Zmiana zasad rachunkowości spowodowana jest z rozpoznaniem prawa użytkowania aktywów wg MSSF 16.

6.12 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

6.12.1 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),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI),

Tabela nr 11 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 30.09.2020						
Aktywa trwale:						
Należności i pożyczki	697	-	-	-	-	697
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 127	-	-	-	17 773	39 900
Pożyczki	5 918	-	-	-	-	5 918
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	253 075	-	-	-	-	253 075
Kategoria aktywów finansowych razem	281 817	-	-	-	17 773	299 590
Stan na 31.12.2019						
Aktywa trwale:						
Należności i pożyczki	9 430	-	-	-	-	9 430
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 690	-	-	-	37 173	43 863
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 153	-	-	-	-	130 153
Kategoria aktywów finansowych razem	146 273	-	-	-	37 173	183 446

Znaczący wzrost aktywów finansowych w okresie sprawozdawczym dotyczy w szczególności środków pieniężnych i wiąże się z podjętą przez Zarząd Spółki decyzją o budowie bufora stabilizującego pozycję finansową Grupy i pozwalającego na sprawną kontynuację realizowanych projektów w warunkach niepewności związanych z pandemią.

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI).

Tabela nr 12 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 30.09.2020				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	284 818	-	-	284 818
Zobowiązania leasingowe	-	-	30 662	30 662
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania*	29 973	-	-	29 973
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	54 152	-	423 037	477 189
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	22 735	-	-	22 735
Zobowiązania leasingowe	-	-	2 928	2 928
Pochodne instrumenty finansowe	-	76	-	76
Kategoria zobowiązań finansowych razem	391 678	76	456 627	848 381
Stan na 31.12.2019				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	198 267	-	-	198 267
Zobowiązania leasingowe	-	-	16 574	16 574
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania*	41 186	-	-	41 186
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	101 867	-	382 537	484 404
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	65 338	-	-	65 338
Zobowiązania leasingowe	-	-	2 020	2 020
Pochodne instrumenty finansowe	-	168	-	168
Kategoria zobowiązań finansowych razem	406 658	168	401 131	807 957

* w całości kaucje otrzymane

Główną pozycją zobowiązań z tytułu dostaw i usług są przedpłaty i zaliczki otrzymane na poczet przyszłych przekazania lokali. W pozycji tej Grupa prezentuje wpłaty nabywców mieszkań i lokali, realizowane na podstawie umów deweloperskich, zaprezentowane w punkcie 6.27 (tabela nr 42).

Wzrost zobowiązań finansowych wynika głównie z nowych emisji obligacji, przedstawionych w punkcie 6.13, oraz zawartych umów leasingu, opisanych w punkcie 6.26 sprawozdania.

6.12.2 Należności i pożyczki

Tabela nr 13 – Pożyczki udzielone

Wartości pożyczek udzielonych przez Grupę Archicom podmiotom spoza Grupy przedstawiono w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 30.09.2020					
Pożyczka oprocentowana	PLN	-	5 918	WIBOR 1M + marża	03.11.2020*
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2020		-	5 918		
Stan na 31.12.2019					
Pożyczka oprocentowana	PLN	-	7 306	WIBOR 3M + marża	31.12.2023
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019			7 306		

* Pożyczka została spłacona w całości po dniu bilansowym, dnia 3 listopada 2020 roku

Do dnia bilansowego całość pożyczki, o wartości nominalnej 7 115 tys., udzielonej w 2019 roku podmiotowi powiązanemu SK Inwestycje Sp. z o.o. została spłacona wraz z odsetkami naliczonymi do dnia spłaty.

W III kwartale 2020 roku Grupa udzieliła podmiotowi współkontrolowanemu - Karpacka Invest sp. z o.o., pożyczki o wartości nominalnej 5 900 tys. zł.

6.13 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w kolejnych tabelach.

Tabela nr 14 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.09.2020							
Kredyt bankowy*	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.06.2031	3 454	15 636	-	15 636
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	01.12.2022	-	9 765	-	9 765
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	31.12.2021	-	13 010	-	13 010
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	31.03.2022	-	1 162	-	1 162
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 733	-	50 733
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	59 950	-	59 950
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	07.02.2022	-	90 387	-	90 387
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	31.12.2022	-	13 726	-	13 726
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	30.09.2022	-	12 949	-	12 949

Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.09.2021	-	5 017	5 017	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2022	-	6 294	44	6 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2021	-	6 284	6 284	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2022	-	11 329	79	11 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2021	-	11 311	11 311	-

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 30.09.2020	3 454	307 553	22 735	284 818
--	--------------	----------------	---------------	----------------

* Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji Grupa nie dysponuje harmonogramem spłat kredytu - zostanie on ustalony po spełnieniu określonych w umowie warunków, umożliwiających konwersję na kredyt inwestycyjny - przewidywaną na 16 czerwca 2021 r.

W pierwszych III kwartatach 2020 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych lub pożyczek. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów pożyczek i kredytów.

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2019							
Kredyt bankowy*	EUR	EURIBOR 3M + marża	30.03.2020 /30.03.2029	9 533	40 598	-	40 598
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 1M + marża	28.01.2020	8	36	36	-
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	01.12.2022	-	802	-	802
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	31.12.2021	-	6 747	-	6 747
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	25.09.2020	-	9 200	9 200	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.03.2020	-	50 156	50 156	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 504	-	50 504
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	59 616	-	59 616
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.09.2021	-	5 096	96	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.09.2020	-	5 079	5 079	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2022	-	6 401	151	6 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2021	-	6 375	125	6 250
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2022	-	11 521	271	11 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2021	-	11 474	224	11 250
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2019				9 541	263 605	65 338	198 267

* Zobowiązanie zostało aneksowane po 31 grudnia 2019 r. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok do publikacji Grupa nie dysponowała harmonogramem spłat kredytu - miał on zostać ustalony po konwersji na kredyt inwestycyjny. Kredyt został spłacony przed dokonaniem konwersji, w drugim kwartale 2020 roku.

W 2019 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytu lub pożyczek. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów pożyczek i kredytów.

6.14 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

Tabela nr 15 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt zaciągnięty w BRE Banku Hipotecznym S.A. (obecnie mBank Hipoteczny S.A.) na realizację budynku biurowego Liskego 7.	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2.055.000 euro ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja (kredyt został spłacony w IQ2020; w II kwartale 2020 złożono wnioszek o wykreślenie hipoteki).
Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie BNP Paribas Bank Polska S.A.) na realizację budynku biurowego West Forum IA (CRD/24135/07).	Hipoteka kaucyjna do wysokości 50.000.000 euro na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Strzegomskiej 140-146 (kredyt zamknięty w III kwartale 2019; w II kwartale 2020 wykreślono hipotekę).
Kredyt zaciągnięty w mBank S.A. na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI).	Hipoteka umowna łączna do kwoty 3.000.000 zł na będącej własnością Grupy Archicom nieruchomości gruntowej położonej w Gajkowie oraz na nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, której użytkownikiem wieczystym jest większościowy właściciel spółki Archicom SA, tj. DKR Investment Sp. z o.o.
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.	Hipoteka łączna do kwoty 40.518.700 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 02.12.2016 roku; w I kwartale 2020 hipoteki zostały wykreślone).
Umowa Ramowa 09/013/15/Z/GX zawarta z mBank S.A. – limit gwarancyjny.	Hipoteka umowna łączna do wysokości 4.200.000 zł na nieruchomości będącej własnością Grupy Archicom położonej we Wrocławiu, przy ulicy Rychtańskiej 5/ Ustronie 9 (gwarancja wygasła w II kwartale 2020; w II kwartale 2020 złożono wnioszek o wykreślenie hipoteki).
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek B.	Hipoteka umowna na nieruchomości, obejmującej budynek finansowany z kredytu, do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT. Hipoteka umowna do kwoty 18.200.000 PLN ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynek B (kredyt został spłacony w II kwartale 2020; w II kwartale 2020 został złożony wnioszek o wykreślenie hipoteki). Hipoteka umowna ustanowiona na przystępującym udziale w nieruchomości lokalowej, stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT (w III kwartale został złożony wnioszek o wykreślenie hipoteki). Hipoteka umowna do sumy 35.200.000 EUR na nieruchomości City Forum budynek B (kredyt został spłacony w II kwartale 2020; w III kwartale 2020 został złożony wnioszek o wykreślenie hipoteki).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20	Hipoteka umowna łączna do kwoty 62.340.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (kredyt został zamknięty w II kwartale 2020; w III kwartale 2020 złożono wnioszek o wykreślenie hipoteki).
Kredyt zaciągnięty w Alior Bank S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA 1	Hipoteka umowna łączna do kwoty 84.285.000 zł ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynek finansowane z kwoty kredytu (kredyt został zamknięty w II kwartale 2020; w III kwartale 2020 złożono wnioszek o wykreślenie hipoteki).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Forma budynki A3, A4, A5	Hipoteka umowna do kwoty 87.319.500 zł ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynek finansowane z kwoty kredytu (w I kwartale 2020 hipoteka została wykreślona).
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek A.	Hipoteka umowna na nieruchomości, obejmującej budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT. Hipoteka umowna do kwoty 18.200.000,00 PLN ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynek A (w II kwartale 2020 dokonano wpisu hipoteki). Hipoteka umowna do sumy 35.200.000,00 EUR na nieruchomości City Forum budynek B (w II kwartale 2020 złożono wnioszek o wykreślenie hipoteki).

Kredyt zaciągnięty w Santander Bank Polska S.A. na realizację inwestycji Cztery Porty Roku budynki J16, J17, J18.	Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynki J16, J17, J18 inwestycji Cztery Porty Roku, na podstawie oświadczenia o hipotece z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia.
Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynki BL1, BL2	Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki L1, L2 inwestycji Browary Wrocławskie, na podstawie oświadczenia o hipotece z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia. (hipoteka została wpisana w II kwartale 2020).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M30, M31, M32, M33	Hipoteka umowna do kwoty 79.491.000 zł ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek o wpis hipoteki został złożony w I kwartale 2020; w III kwartale 2020 hipoteka została wpisana).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Awicenny budynki L1, L2	Hipoteka umowna do kwoty 66.484.500 zł ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek o wpis hipoteki został złożony w I kwartale 2020; w III kwartale 2020 hipoteka została wpisana).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Plany Racławickie budynki R1-R4	Hipoteka umowna łączna do kwoty 109.935.000 zł ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek o wpis hipoteki został złożony w I kwartale 2020; w III kwartale 2020 hipoteka została wpisana).
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.	Hipoteka łączna do kwoty 39.828.000 zł (dotyczy Umowy o organizację emisji obligacji z 17.03.2020 roku; w II kwartale 2020 hipoteka została wpisana).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M21, M22, M23	Hipoteka umowna do kwoty 66.213.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek o wpis hipoteki został złożony w III kwartale 2020).

6.15 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Wartość aktywów zabezpieczających spłatę zobowiązań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela nr 16 – Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	30.09.2020	31.12.2019
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w leasingu	-	10 088
Nieruchomości inwestycyjne	111 581	139 208
Zapasy	305 769	188 569
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	-	29
Środki pieniężne	47 383	37 543
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	464 733	375 437

6.16 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

Tabela nr 17 – Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

Klasa instrumentu finansowego	30.09.2020		31.12.2019	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	5 918	5 918	7 306	7 306
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	34 679	34 679	45 987	45 987
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	253 075	253 075	130 153	130 153
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	39 573	39 573	57 383	57 383
Dłużne papiery wartościowe	267 980	267 980	206 222	206 222
Zobowiązania leasingowe	33 590	33 590	18 594	18 594
Pochodne instrumenty finansowe	76	76	168	168
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	507 162	507 162	525 590	525 590

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 w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie:

- Wypłacone pożyczki, nienotowane papiery dłużne
Wartość bilansowa pożyczek o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.
- Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne
Wartość bilansowa zobowiązań o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

Grupa Kapitałowa nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

b) Przekwalifikowanie

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

c) Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 30 września 2020 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

d) Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Na dzień 30 września 2020 roku Grupa Kapitałowa nie kompensowała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

6.17 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Spółki Grupy Kapitałowej utworzyły aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 30 września 2020 wynosiła 28 815 tys. PLN (2019 rok: 24 915 tys. PLN). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 12 444 tys. PLN), oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 5 694 tys. PLN). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety projektów realizowanych przez spółki Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

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

Tabela nr 18 – Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Stan na początek okresu:	01.01.2020	01.01.2019
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 915	22 482
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 865	4 748
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	16 050	17 734
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(363)	(1 079)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	(17)	(606)
Stan na koniec okresu	30.09.2020	31.12.2019
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 815	24 915
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 145	8 865
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	15 670	16 050

Tabela nr 19 – Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 30.09.2020						
Aktywa:	01.01.2020					30.09.2020
Nieruchomości inwestycyjne	1 769	(1 074)	-	-	-	695
Zapasy	10 086	2 358	-	-	-	12 444
Pozostałe aktywa	131	1 709	-	-	-	1 840
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	739	601	-	-	-	1 340
Pozostałe rezerwy	2 316	2 295	-	-	-	4 611
Pochodne instrumenty finansowe	31	-	(17)	-	-	14
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 794	(668)	-	-	-	2 126
Inne zobowiązania	111	(60)	-	-	-	51
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	6 938	(1 244)	-	-	-	5 694
Razem	24 915	3 917	(17)	-	-	28 815
Stan na 31.12.2019						
Aktywa:	01.01.2019					31.12.2019
Nieruchomości inwestycyjne	5 915	(4 146)	-	-	-	1 769
Zapasy	8 754	1 332	-	-	-	10 086
Pozostałe aktywa	184	(53)	-	-	-	131
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	871	(132)	-	-	-	739
Pozostałe rezerwy	1 145	1 171	-	-	-	2 316
Pochodne instrumenty finansowe	645	-	(614)	-	-	31
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 972	822	-	-	-	2 794
Inne zobowiązania	371	(260)	-	-	-	111
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	2 625	4 313	-	-	-	6 938
Razem	22 482	3 047	(614)	-	-	24 915

Tabela nr 20 – Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 30.09.2020						
Aktywa:	01.01.2020					30.09.2020
Nieruchomości inwestycyjne	5 305	807	-	-	-	6 112
Zapasy	2 798	3 623	-	-	-	6 421
Pozostałe aktywa	558	(349)	-	-	-	209
Zobowiązania:						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	204	(14)	-	-	-	190
Pozostałe zobowiązania	-	213	-	-	-	213
Razem	8 865	4 280	-	-	-	13 145
Stan na 31.12.2019						
Aktywa:	01.01.2019					31.12.2019
Nieruchomości inwestycyjne	842	4 463	-	-	-	5 305
Zapasy	2 680	118	-	-	-	2 798
Pozostałe aktywa	628	(70)	-	-	-	558
Zobowiązania:						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	444	(240)	-	-	-	204
Pozostałe zobowiązania	146	(146)	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	8	-	(8)	-	-	-
Razem	4 748	4 125	(8)	-	-	8 865

6.18 Zapasy

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

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

Tabela nr 21 – Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	30.09.2020	31.12.2019
Materiały	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	892 040	723 217
Wyroby gotowe	106 928	200 748
Towary	-	-
Wartość bilansowa zapasów razem	998 968	923 965

Tabela nr 22 – Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujęte w sprawozdaniu finansowym

	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019
Stan na początek okresu	1 084	1 095
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	45	-
Odpisy odwrócone lub wykorzystane w okresie (-)	-	(4)
Stan na koniec okresu	1 129	1 091

Tabela nr 23 - Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	30.09.2020	31.12.2019
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20	-	26 189
Kredyt w Alior Bank na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1	-	49 540
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Awipolis budynki L1, L2	49 415	24 060
Kredyt w Santander Bank Polska na realizację inwestycji Cztery Pory Roku bud. J16, J17, J18	53 302	25 664
Kredyt w BOŚ S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BL1, BL2	40 187	18 616
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M30, M31, M32, M33	44 351	23 437
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Planty Racławickie bud. R1, R2, R3, R4	57 433	21 063
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M21, M22, M23	21 194	-
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA – hipoteka łączna na nieruchomościach zlokalizowanych we Wrocławiu	39 887	-
Wartość bilansowa zapasów razem	305 769	188 569

Wzrost wartości zabezpieczeń wynika z wyższego stadium zaawansowania budowy realizowanych projektów, emisji zabezpieczonych obligacji przy współpracy z SGB Bank Polska SA oraz realizacji inwestycji Olimpia Port M21-M23.

6.19 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

Tabela nr 24 – Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	30.09.2020	31.12.2019
Należności długoterminowe	-	-
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	44 640	27 062
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(23 740)	(21 161)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	20 900	5 901
Kaucje wpłacone z innych tytułów	7	22
Inne należności	1 256	803
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(36)	(36)
Pozostałe należności finansowe netto	1 227	789
Należności finansowe	22 127	6 690
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	13 386	32 569
Przedpłaty i zaliczki	4 836	5 053
Pozostałe należności niefinansowe	1	1
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(450)	(450)
Należności niefinansowe	17 773	37 173
Należności krótkoterminowe razem	39 900	43 863

Poszczególne pozycje zostały szerzej omówione w kolejnych tabelach.

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

Tabela nr 25 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019
Stan na początek okresu	21 197	23 111
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	2 694	708
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(81)	(7)
Odpisy wykorzystane (-)	(34)	(19)
Stan na koniec okresu	23 776	23 793

W pierwszych III kwartałach 2020 roku Grupa naliczyła kary umowne dwóm podwykonawcom w związku z wypowiedzeniem umów na prace budowlane. Jednocześnie został utworzony odpis na należności w kwocie 2 647 tys. zł związany ze słabym standingiem finansowym tych podwykonawców.

Tabela nr 26 – Należności stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

	30.09.2020	31.12.2019
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny mBank Hipoteczny S.A. (ul. Liskego)	-	29
Stan na koniec okresu	-	29

6.20 Środki pieniężne

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

Tabela nr 27 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.09.2020	31.12.2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	153 592	32 659
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	17 288	4 388
Środki pieniężne w kasie	34	25
Depozyty krótkoterminowe	34 778	55 668
Inne *	47 383	37 413
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	253 075	130 153

* W pozycji „Inne” zawarto głównie środki o ograniczonej możliwości dysponowania na rachunkach powierniczych oraz rachunkach zablokowanych (np. split payment).

W warunkach niepewności związanych z pandemią Zarząd Spółki podjął decyzję o budowie bufora stabilizującego pozycję finansową Spółki i pozwalającego na sprawną kontynuację realizowanych projektów.

Tabela nr 28 – Środki pieniężne podlegające ograniczeniom w dysponowaniu

	30.09.2020	31.12.2019
Rachunki powiernicze i zablokowane (w tym split payment - VAT)	47 383	37 370
Kaucje	-	173
Wartość bilansowa środków pieniężnych razem	47 383	37 543

6.21 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Tabela nr 29 – Aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	01.01- 30.09.2020	01.01 - 31.12.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	-	-
Reklasyfikacja rzeczowych aktywów trwałych	23 551	-
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych	96 183	-
Reklasyfikacja rozliczeń międzyokresowych	3 472	-
Sprzedaż aktywów	(106 252)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	16 954	-

Tabela nr 30 – Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży

Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	01.01- 30.09.2020	01.01 - 31.12.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	-	-
Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu leasingu	1 759	-
Reklasyfikacja rozliczeń międzyokresowych	70	-
Aktualizacja wartości zobowiązań z tytułu leasingu	26	-
Sprzedaż aktywów	(70)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 785	-

W związku z zawarciem w dniu 26 lutego 2020 r. przez spółkę zależną od Emitenta przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Gen. Romualda Traugutta, zabudowanej budynkiem biurowym (City One), opisaną szerzej w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania, dokonano na dzień 31 marca 2020 r., zgodnie z MSSF 5, przeklasyfikowania aktywów objętych planowaną transakcją sprzedaży oraz związanych z nimi zobowiązań odpowiednio do grupy aktywów trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży oraz grupy zobowiązań związanych z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży.

Zmianą klasyfikacji, na dzień 31 marca 2020, objęto 12 097 tys. zł rzeczowych aktywów trwałych z 21 747 tys. zł ogółu nakładów poniesionych w związku z planowanym wykorzystaniem części budynku City One na potrzeby własne Grupy. Na rzeczowych

aktywach trwałych pozostała kwota 9 650 tys. zł odpowiadająca oszacowanej wartości prawa do użytkowania powierzchni biurowej wykorzystywanej na potrzeby prowadzenia działalności Grupy. Pozostała część nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, o wartości 90 683 tys. zł, prezentowana była do dnia reklasyfikacji w grupie nieruchomości inwestycyjnych.

W aktywach trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży oraz związanych z nimi zobowiązaniach ujęto także wartość kosztów rozliczanych w czasie, związanych bezpośrednio ze zbywaną nieruchomością, odpowiednio czynnych w kwocie 3 472 tys. zł oraz biernych w kwocie 70 tys. zł. Obejmowały one głównie koszty prowizji z tytułu komercjalizacji nieruchomości inwestycyjnej oraz rozliczenia wakacji czynszowych najemców.

Wartość aktywów trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży oraz związanych z nimi zobowiązań, rozliczonych w związku ze sprzedażą nieruchomości w dniu 27 maja 2020 r. - opisaną szerzej w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania, to odpowiednio 106 252 tys. zł i 70 tys. zł.

W dniu 18 maja 2020 roku zmieniła się siedziba jednostki dominującej Grupy. Nieruchomość będąca dotychczasową siedzibą, położona przy ul. Ksawerego Liskego 7 we Wrocławiu, została wycofana z rzeczowych aktywów trwałych i ujęta, w związku z planowaną sprzedażą, jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży. Wartość księgową netto zreklasyfikowanych aktywów to 11 455 tys. zł. Wraz ze zmianą klasyfikacji aktywów dokonano wyodrębnienia z pasywów bilansu zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży, tj. zobowiązań z tyt. leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów, o wartości księgowej 1 759 tys. zł.

W trzecim kwartale 2020 roku wartość aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży została powiększona o wartość nieruchomości inwestycyjnej położonej przy ul. Księcia Witolda we Wrocławiu, tj. o kwotę 5 500 tys. zł.

6.22 Kapitał własny

Na dzień 30 września 2020 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 256 703 430,00 zł i dzieli się na 25 670 343 akcje o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Tabela nr 31 – Kapitał podstawowy jednostki dominującej

	30.09.2020	31.12.2019
Liczba akcji	25 670 343	25 742 298
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	256 703 430	257 422 980

Dnia 25 czerwca 2020 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Archicom S.A., na którym podjęto uchwałę nr 24/06/2020 w sprawie umorzenia akcji własnych nabytych przez Spółkę oraz uchwałę nr 25/06/2020 w sprawie zmiany oznaczenia serii akcji i obniżenia kapitału zakładowego, na mocy których umorzono dobrowolnie 71 955 akcji spółki Archicom S.A. o wartości nominalnej 10,00 zł każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 719 550,00 zł, obniżono kapitał zakładowy o kwotę 719 550,00 zł tj. z kwoty 257 422 980,00 zł do kwoty 256 703 430,00 zł oraz zmieniono oznaczenie dotychczasowych zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii A, B2, C, D, E, F, G, w ten sposób że oznaczono je jako akcje serii A.

Mając na uwadze powyższe, od dnia 29 lipca 2020 r. tj. od dnia rejestracji zmian w statucie spółki Archicom S.A. przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego struktura akcji i kapitału zakładowego przedstawia się następująco:

Liczba akcji		Seria
19 462 841 (dziewiętnaście milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści jeden)	zwykłe akcje na okaziciela	A
6 207 502 (sześć milionów dwieście siedem tysięcy pięćset dwie)	uprzywilejowane akcje imienne	B1
25 670 343		

Tabela nr 32 – Akcje (udziały) własne pozostające w posiadaniu jednostki lub jej jednostek powiązanych

	30.09.2020		31.12.2019	
	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia
Archicom S.A.	-	-	71 955	962
Stan na koniec okresu	-	-	71 955	962

6.23 Udziały nie dające kontroli

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wartość udziałów nie dających kontroli uległa zmianie z tytułu przypisania udziałowcom niekontrolującym części całkowitych dochodów wygenerowanych przez spółkę Archicom Polska S.A.

Tabela nr 33 – Zestawienie zmian udziałów nie dających kontroli

	30.09.2020	31.12.2019
Udziały niedające kontroli (% głosów)	20,0%	20,0%
Udziały niedające kontroli (% udziałów własnościowych)	20,0%	20,0%
	30.09.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe	59 284	127 449
Aktywa obrotowe	203 202	199 858
Aktywa razem	262 486	327 307
Zobowiązania długoterminowe	34 879	70 046
Zobowiązania krótkoterminowe	64 000	106 696
Zobowiązania razem	98 879	176 742
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	130 868	120 436
Udziały niedające kontroli	32 739	30 129

6.24 Świadczenia i rezerwy pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela nr 34 – Koszty świadczeń pracowniczych

	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019
Koszty wynagrodzeń	23 623	20 048
Koszty ubezpieczeń społecznych	4 075	3 271
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	-	103
Koszty świadczeń pracowniczych razem	27 698	23 422

Tabela nr 35 – Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	Zobowiązania i rezerwy	
	30.09.2020	31.12.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 236	2 699
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	2 764	1 569
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 582	1 152
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	6 582	5 420
Długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na odprawy emerytalne	825	823
Pozostałe rezerwy	-	3
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	825	826
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	7 407	6 246

6.25 Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiono w kolejnych tabelach.

Tabela nr 36 – Zestawienie pozostałych rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Rezerwy na sprawy sądowe	-	-	75	294
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 833	816	2 136	1 804
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Inne rezerwy	17 484	10 582	118	121
Pozostałe rezerwy razem	19 317	11 398	2 329	2 219

Główną pozycją innych rezerw Grupy na dzień 30 września 2020, podobnie jak na koniec 2019 roku, są rezerwy na prace budowlane i koszty bezpośrednie. Wzrost tej pozycji w stosunku do stanu na 31 grudnia 2019 roku wynika z rozpoznania rezerw na zobowiązania związane ze sprzedażą City One oraz na koszty bezpośrednie realizowanych inwestycji.

Tabela nr 37 – Wpływ zmiany stanu rezerw na sprawozdanie finansowe

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty restrukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 30.09.2020					
Stan na początek okresu	294	2 620	-	10 703	13 617
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	4 114	-	18 473	22 587
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(2 398)	-	(2 020)	(4 418)
Wykorzystanie rezerw (-)	(219)	(367)	-	(9 554)	(10 140)
Stan rezerw na dzień 30.09.2020 roku	75	3 969	-	17 602	21 646
za okres od 01.01 do 30.09.2019					
Stan na początek okresu	98	2 229	-	12 865	15 192
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	-	-	13 801	13 801
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(1)	-	(853)	(854)
Wykorzystanie rezerw (-)	(20)	(331)	-	(11 328)	(11 679)
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	387	387
Stan rezerw na dzień 30.09.2019 roku	78	1 897	-	14 872	16 847

Opis innych rezerw na koniec okresu zawarto w komentarzu do tabeli 36.

6.26 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania na koniec pierwszych III kwartałów 2020 roku oraz na koniec 2019 roku została przedstawiona w poniższych tabelach:

Tabela nr 38 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 30.09.2020

AKTYWA	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo użytkowania City One	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwałe razem, w tym:	2 398	9 314	287	11 999
Rzeczowe aktywa trwałe	-	9 314	287	9 601
Nieruchomości inwestycyjne	2 398	-	-	2 398
Aktywa obrotowe razem, w tym:	12 410	-	-	12 410
Zapasy	12 410	-	-	12 410
Aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 813	-	-	1 813
Aktywa razem	16 621	9 314	287	26 222
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	13 188	17 332	142	30 662
Zobowiązania krótkoterminowe	1 346	1 437	145	2 928
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	1 785	-	-	1 785
Pasywa razem	16 319	18 769	287	35 375

Tabela nr 39 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.12.2019

AKTYWA	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwałe razem, w tym:	4 867	394	5 261
Rzeczowe aktywa trwałe	1 826	394	2 220
Nieruchomości inwestycyjne	3 041	-	3 041
Aktywa obrotowe razem, w tym:	13 333	-	13 333
Zapasy	13 333	-	13 333
Aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa razem	18 200	394	18 594
PASYWA			
Zobowiązania długoterminowe	16 470	104	16 574
Zobowiązania krótkoterminowe	1 730	290	2 020
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
Pasywa razem	18 200	394	18 594

Do najistotniejszych umów leasingu zawartych w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem należy najem powierzchni biurowca City One, który do 27 maja 2020 roku był własnością Grupy. W następstwie zbycia nieruchomości Grupa Archicom zawarła z nabywcą umowę najmu powierzchni, w wyniku czego rozpoznane zostało, w ramach leasingu zwrotnego, aktywo z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 9 650 tys. zł oraz zobowiązanie w kwocie 18 854 tys. zł. Różnica pomiędzy rozpoznanym aktywem z tytułu prawa do użytkowania a wartością zobowiązania z tytułu leasingu, w kwocie 9 234 tys. zł, obciążała wynik na zbyciu City One, ujęty w pozostałych przychodach operacyjnych skonsolidowanego sprawozdania z wyniku.

Umowa najmu została zawarta na okres 10 lat z możliwością przedłużenia leasingu, jednak na dzień publikacji niniejszego raportu nie można stwierdzić z wystarczającą pewnością, że Grupa skorzysta z tej możliwości. W związku z powyższym przyjęto 10 letni okres leasingu. Koszt amortyzacji prawa do użytkowania nieruchomości w pierwszych III kwartałach 2020 roku wyniósł 336 tys. zł.

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano także reklasyfikacji prawa wieczystego użytkowania gruntu, położonego przy ul. Liskego we Wrocławiu, o wartości 1 814 tys. zł oraz przypisanemu mu zobowiązaniu o wartości 1 759 tys. zł odpowiednio do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i związanych z nimi zobowiązań. Zmiana klasyfikacji wynikała z planów sprzedażowych nieruchomości, opisanych szerzej w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym spłacono 777 tys. zł zobowiązań oraz 417 tys. zł odsetek z tytułu leasingu.

6.27 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:

Tabela nr 40 – Zobowiązania długoterminowe

	30.09.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	13 647
Kaucje otrzymane	29 965	27 539
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	29 965	41 186

Tabela nr 41 – Zobowiązania krótkoterminowe

	30.09.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	52 017	87 434
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	13 647
Inne zobowiązania finansowe	2 135	787
Zobowiązania finansowe	54 152	101 868
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	3 964	5 108
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	418 339	376 688
Inne zobowiązania niefinansowe	734	740
Zobowiązania niefinansowe	423 037	382 536
Zobowiązania krótkoterminowe razem	477 189	484 404

Tabela nr 42 – Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich

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 aktem notarialnym własności klientom, Grupa wykazuje otrzymane środki w pasywach bilansu – jako zobowiązanie krótkoterminowe.

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	
	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
Wrocław:		
Olimpia Port	132 343	79 763
Browary Wrocławskie	121 716	69 642
Forma	39 890	40 809
Cztery Pory Roku	29 624	49 469
Awipolis	25 590	2 580
Śoneczne Stabłowice	14 273	49 188
Planty Racławickie	13 539	-
Czwarty Wymiar	9 603	11 798
Akacyjny Zakątek	6 564	1 167
River Point	1 899	8 863
Księżno	1 791	5 325
Księcia Witolda	194	203
Róży Wiatrów	23	722
Młodnik	11	1 151
Na Ustroniu	-	612
Ogrody Hallera	-	85
Poznań:		
Przylesie Marcelin	9 440	52 252
Łódź:		
Poleskie Ogrody	10 951	152
Osiedle Łąkowa	-	2 907
Gdynia:		
Gardenia	888	-
RAZEM	418 339	376 688

6.28 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Wyliczenie wysokości zysku na jedną akcję Archicom S.A. zaprezentowano poniżej:

Tabela nr 43 – Zysk na jedną akcję

	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	92 240	80 058
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,59	3,12
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,59	3,12
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,59	3,12
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,59	3,12
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	92 240	80 058
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,59	3,12
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,59	3,12

Dywidenda z zysku 2019

W dniu 23 września 2019 Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/IX/2019 w przedmiocie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2019. Zgodnie z podjętą uchwałą Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2019, w łącznej kwocie 16 429 019,52 zł, tj. 0,64 zł na 1 akcję na następujących zasadach:

- zaliczką zostały objęte 25 670 343 akcje;
- 71 955 akcji własnych Spółki nie zostało objętych wypłatą zaliczki;
- zaliczka została wypłacona w dniu 6 listopada 2019 roku;
- do zaliczki byli uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 30 października 2019 roku, tj. na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki.

Warunkiem wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy było uzyskanie zgody Rady Nadzorczej, w terminie do dnia wypłaty zaliczki. W dniu 25 września 2019 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki. Zaliczka została wypłacona 6 listopada 2019 roku.

W dniu 23 kwietnia 2020 r. Zarząd Archicom S.A. podjął uchwałę w sprawie zawieszenia polityki dywidendowej w zakresie wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2019. Z uwagi na aktualną sytuację związaną z pandemią wirusa SARS-CoV-2, której skutki

są trudne do przewidzenia dla sytuacji gospodarczej w kraju oraz sytuacji ekonomicznej Archicom S.A. Zarząd zawiesił politykę dywidendową Archicom SA.

W dniu 25 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Archicom S.A., na podstawie rekomendacji Zarządu i Rady Nadzorczej, postanowiło dokonać podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2019 zgodnie z rekomendacją Zarządu, tj. przeznaczając kwotę 44 601 299,01 zł na kapitał rezerwowy przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

Dywidenda z zysku 2020

W dniu 8 października 2020 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 4/X/2020 w przedmiocie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2020. Zgodnie z podjętą uchwałą Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2020, w łącznej kwocie 64 945 967,79 zł, tj. 2,53 zł na 1 akcję, na którą składa się:

- kwota 16 738 017,87 zł stanowiąca 49,40% zysku osiągniętego w pierwszym półroczu 2020 roku;
- kwota 48 207 949,92 zł zgromadzona na kapitale rezerwowym, przeznaczonym na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

Wypłata zostanie dokonana na następujących zasadach:

- zaliczką zostanie objętych 25 670 343 akcje;
- zaliczka zostanie wypłacona 27 listopada 2020 roku;
- do zaliczki będą uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 20 listopada 2020 roku, tj. na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki.

W dniu 23 października Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2020, zgodnie z uchwałą Zarządu.

6.29 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

- Art- Hotel sp. z o. o.
- Archicom Development sp. z o. o.
- DKR Holding sp. z o.o. – Property - sp. k.
- DKR Freedom sp. z o.o. (dawniej: DKR Holding sp. z o.o. – Przedszkole – S.K.A.)
- DKR Holding sp. z o. o.
- DKR Invest S.A.
- DKR Investment sp. z o. o.
- SK Inwestycje sp. z o.o.
- Camera Nera sp. z o.o.
- JK Invest sp. z o.o.
- 66piekarnia sp. z o.o.
- GWW Wrocław Investments sp. z o.o. (spółka w trakcie zmiany firmy na eReRa sp. z o.o.)
- GWW Wrocław Investments sp. z o.o. – sp. k.
- Willa Idea sp. z o.o.

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

- Dorota Jarodzka-Śródka
- Kazimierz Śródka
- Rafał Jarodzki
- Tomasz Sujak
- Paweł Ruszczak (do 17 września 2019)
- Krzysztof Andrulewicz (począwszy od 10 maja 2018 r. do 26 listopada 2019)
- Artur Więżnowski (począwszy od 18 września 2019 roku)
- Tomasz Ślęzak (począwszy od 27 listopada 2019 roku)
- Krzysztof Suskiewicz
- Konrad Płochocki
- Artur Olender
- Jędrzej Śródka
- Marek Gabryjelski

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

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

Tabela nr 44 – Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 436	3 165
Pozostałe świadczenia	-	1 475
Razem	2 436	4 640

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

Tabela nr 45 – Sprzedaż i należności z jednostkami stowarzyszonymi i powiązanimi

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019	30.09.2020	31.12.2019
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	10	44	1	3
Kluczowego personelu kierowniczego	148	1	-	7
Pozostałych podmiotów powiązanych	6 973	514	1 146	345
Razem	7 131	559	1 147	355

Wykazane przychody od pozostałych podmiotów powiązanych dotyczą głównie prac wykończeniowych oraz sprzedanych lokali w inwestycji przy ul. Księcia Witolda we Wrocławiu. Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi zrealizowano na warunkach rynkowych.

Tabela nr 46 – Zakupy i zobowiązania z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019	30.09.2020	31.12.2019
Zakup od:				
Jednostki dominującej	44	27	190	28
Kluczowego personelu kierowniczego	23	708	2 138	833
Pozostałych podmiotów powiązanych	662	168	15	11
Razem	729	903	2 343	872

W roku 2019 Grupa udzieliła podmiotowi powiązanemu SK Inwestycje Sp. z o.o. pożyczek o wartości nominalnej 7 115 tys. złotych, której warunki zostały wskazane w nocy 6.12.2 (Tabela 13). W okresie sprawozdawczym miała miejsce całkowita spłata pożyczek oraz naliczonych w okresie odsetek zgodnie z umowami.

6.30 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

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

Tabela nr 47 – Zestawienie umów gwarancji finansowych

	30.09.2020	31.12.2019
Poręczenie spłaty zobowiązań	100 913	146 138
Gwarancje udzielone	52 996	11 344
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	3 284	-
Gwarancje finansowe razem	157 193	157 482

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

6.31 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości

W dniu 30 października 2020 roku jednostka zależna Emitenta – Archicom Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, zawarła z podmiotem powiązanym Emitenta, tj. spółką pod firmą Willa Idea spółka z ograni-

czoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Ksawerego Liskego, o powierzchni 0,1512 ha, wraz z prawem własności posadowionych na niej trzech budynków tj. budynku biurowego, stanowiącego zabytek wpisany do rejestru zabytków, o powierzchni zabudowy 395 m²; budynku biurowo-usługowego, o powierzchni zabudowy 557 m²; budynku stanowiącego łącznik komunikacyjny między ww. budynkami, o powierzchni zabudowy 23 m² („Nieruchomość 1”) oraz prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej we Wrocławiu przy ul. Ksawerego Liskego, o powierzchni 0,0053 ha („Nieruchomość 2”) za łączną cenę netto w wysokości 10 500 000,00 zł (dziesięć milionów pięćset tysięcy złotych) plus należny podatek VAT jeśli sprzedaż będzie objęta podatkiem od towarów i usług VAT, przy czym zapłata ceny sprzedaży zostanie podzielona na trzy transze. Kwota 500 000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) zostanie zapłacona w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, kolejna transza w kwocie 500 000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) zostanie zapłacona w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności, natomiast płatność transzy w kwocie 9 500 000,00 zł (dziewięć milionów pięćset tysięcy złotych) zostanie odroczone w ten sposób, że będzie płatna w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy przenoszącej własność („Odroczona Część Ceny”). Za Odroczoną Część Ceny sprzedaży pobrane zostaną należne odsetki w wysokości WIBOR 3M + 3,25% rocznie, obliczone za okres odroczonej zapłaty.

Zapłata Odroczonej Części Ceny sprzedaży zabezpieczona została: hipoteką ustanowioną na Nieruchomości 1 do kwoty 14 250 000,00 zł oraz oświadczeniem spółki Willa Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 ust. 5 k.p.c. do kwoty 11 000 000,00 zł.

6.32 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.09.2020: 4,5268 PLN/EUR, 31.12.2019: 4,2585 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01-30.09.2020: 4,4420 PLN/EUR; 01.01-30.09.2019: 4,3086 PLN/EUR

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

Tabela nr 48 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	396 607	423 024	89 286	98 181
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	134 414	111 557	30 260	25 892
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	126 224	105 592	28 416	24 507
Zysk (strata) netto	94 850	81 828	21 353	18 992
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	92 240	80 058	20 765	18 581
Zysk na akcję (PLN / EUR)	3,59	3,12	0,81	0,72
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	3,59	3,12	0,81	0,72
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4420	4,3086
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 338	19 317	1 202	4 483
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	94 538	45 809	21 283	10 632
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	23 046	(70 493)	5 188	(16 361)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	122 922	(5 367)	27 673	(1 246)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4420	4,3086
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Aktywa	1 545 464	1 381 443	341 403	324 397
Zobowiązania długoterminowe	361 752	267 937	79 913	62 918
Zobowiązania krótkoterminowe	543 523	570 066	120 068	133 865
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	1 785	-	394	-
Kapitał własny	638 404	543 440	141 028	127 613
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	605 665	513 311	133 795	120 538
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,5268	4,2585

Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Tabela nr 49 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 30.09.2020

Posiadacz akcji stan na 30.09.2020	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,45%	20 442 003	64,13%
seria: A	8 026 999	31,27%	8 026 999	25,18%
seria: B1	6 207 502	24,18%	12 415 004	38,95%
DKR Invest S.A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
Aviva OFE	2 787 000	10,86%	2 787 000	8,74%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 804 892	14,82%	3 804 892	11,93%
RAZEM:	25 670 343	100,0%	31 877 845	100,0%

Tabela nr 50 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.12.2019

Posiadacz akcji stan na 31.12.2019	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,29%	20 442 003	63,98%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,18%	8 026 999	25,12%
seria: B1	6 207 502	24,11%	12 415 004	38,86%
DKR Invest S.A.	4 843 950	18,82%	4 843 950	15,16%
Aviva OFE	2 540 000	9,87%	2 540 000	7,95%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	4 123 847	16,02%	4 123 847	12,91%
RAZEM:	25 742 298	100,0%	31 949 800	100,0%

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. pierwszych trzech kwartałach 2020 roku brak transakcji sprzedaży istotnych jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

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

W dniu 20 lipca 2020 r. dokonano aktualizacji celów sprzedażowych oraz publikacji prognozy wyników finansowych. Po analizie wyników sprzedażowych pierwszego półrocza oraz nastrojów Klientów, Zarząd Grupy Archicom zdecydował się utrzymać ogłoszone na początku roku cele przekazania lokali aktami notarialnymi na poziomie 1 400 – 1 600 sztuk. Cele sprzedażowe na cały rok 2020 zostały zaktualizowane do przedziału 1 000 – 1 200 zawartych umów rezerwacyjnych i deweloperskich.

Zweryfikowane cele sprzedaży uwzględniają wpływ obniżonego popytu na mieszkania, m. in. w okresie „lock down”.

W związku z toczącym się przeglądem opcji strategicznych 7 stycznia 2020 Zarząd opublikował prognozę wyników finansowych na 2020 rok. Planowany wynik z działalności operacyjnej przed opodatkowaniem (EBIT) plasuje się w przedziale 170 – 190 milionów złotych.

Istotny wpływ na prognozowany rezultat 2020 roku mają przekazania aktami notarialnymi lokali sprzedanych oraz wyniki działalności komercyjnej związanej z budynkami kompleksu City Forum.

Od drugiej połowy kwietnia obserwowana jest odbudowa zainteresowania Klientów ofertą Grupy Archicom. W samym drugim kwartale b.r. udział Grupy w sprzedaży mieszkań na rynku wrocławskim przekroczył rekordowe 20%.

To ogromny sukces, biorąc pod uwagę wymagające i dynamicznie zmieniające się otoczenie rynkowe. Kluczowym czynnikiem sukcesu jest z pewnością szeroka oferta, w tym duży udział mieszkań gotowych lub będących na finiszu realizacji. W czasie epidemii zapocentrowała silna pozycja marki, wiarygodność finansowa Grupy Archicom i wypracowywane przez lata zaufanie.

Zarząd spółki dominującej, na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, podtrzymuje realizację prognoz wskaźników finansowych opublikowanych w RB nr 35/2020 z dnia 20 lipca 2020 roku. O ewentualnych korektach prognozy Zarząd będzie informował przekazując do publicznej wiadomości raport bieżący.

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

Na dzień 30 września 2020 roku DKR Investment sp. z o.o. i DKR Invest S.A., posiadały bezpośrednio, natomiast Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki posiadali pośrednio 19 078 451 szt. akcji Emitenta (stanowiących 74,32% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 25 285 953 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 79,32% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta), w tym:

- za pośrednictwem DKR Investment sp. z o.o.:
 - 6 207 502 akcji imiennych (stanowiących 24,18% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 12 415 004 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 38,95% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),

- 8 026 999 akcji na okaziciela (stanowiących 31,27% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 8 026 999 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 25,18% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),
- za pośrednictwem DKR Invest S.A.
 - 4 843 950 akcji na okaziciela (stanowiących 18,87% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 4 843 950 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 15,20% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta).

Na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu kwartalnego do publikacji, tj. na dzień 17 listopada 2020 roku struktura akcjonariatu nie zmieniła się w stosunku do stanu na 30 września 2020, ani w stosunku do stanu na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego.

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

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

Tomasz Sujak – posiada 46 000 akcji Emitenta o łącznej wartości nominalnej 460 000,00 zł. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sytuacja rynku mieszkaniowego w Polsce, w tym Archicomu, uzależniona jest od czynników makroekonomicznych. W obecnej sytuacji, przy perspektywie możliwości ogłoszenia drugiego „lockdownu” z uwagi na pandemię COVID-19 trudno jednoznacznie ocenić poziom zmian stopy bezrobocia i dochodów ludności w niedalekiej przyszłości, które to w sposób bezpośredni wpływają na decyzje konsumenckie dotyczące zakupu mieszkania.

Tempo wprowadzania zmian i regulacji mających na celu przeciwdziałanie negatywnym skutkom epidemii w Europie jest bardzo zróżnicowane. Dodatkowo dynamiczna sytuacja związana z powrotem rekordowych liczb zakażeń powoduje, iż wyjątkowo trudno dokonać oceny wpływu COVID-19 na gospodarkę tuż po zakończeniu III kwartału 2020 r.

Jednocześnie należy pamiętać, że rynek nieruchomości jest rynkiem długoterminowym, więc skala aktywności w obecnej fazie koniunktury gospodarczej będzie mocno rozciągnięta w czasie. Skoncentrowanie się na krótkotrwałym wpływie gospodarczym COVID-19 nie wskaże więc katalizatorów zmian stylu życia i pracy, a w rezultacie zmian w sposobach zamieszkiwania i organizacji życia zawodowego. Z tej perspektywy istotne znaczenie może odgrywać gwałtowny rozwój technologii innowacyjnych w nieruchomościach (Proptech).

Najważniejszymi czynnikami wpływającymi na rozwój rynku mieszkaniowego zawsze były czynniki makroekonomiczne. Począwszy od 2015 roku zaobserwować można było coraz niższą stopę bezrobocia, rosnący przeciętny poziom wynagrodzeń, niskie koszty kredytu hipotecznego oraz niskie oprocentowanie lokat zachęcające do innych sposobów lokowania gotówki. W okresie tym, przy umiarkowanym wzroście cen, istotnie wzrosła dostępność cenowa lokali mieszkaniowych. Obecne wartości wskaźników makroekonomicznych, pomimo zmiany tendencji, nadal wskazują zakup mieszkania jako jedną z najbardziej atrakcyjnych form inwestowania długoterminowego.

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

- **Tempo wzrostu gospodarczego**

Według prognoz ekspertów Banku Światowego, w 2020 roku należy spodziewać się recesji, czyli spadku PKB o 3,9%. W czerwcu br. prognozy te zakładały spadek w wysokości 4,2%. Według tych samych szacunków w 2021 roku wzrost PKB Polski może wynieść 3,5% wobec 2,8% szacowanych wcześniej.

Również Bank PEKAO wskazuje na znacząco mniejszy spadek PKB w III kw. 2020 r. niż zakładano wcześniej. Jego rewizja prognozy spadku PKB w 2020 r. zmieniła się po III kw. 2020 r. z 3,5% na 2,4%.

Siłę polskiej gospodarki eksperci tłumaczą dobrą kondycją gospodarczą kraju w okresie przed COVID-19, a także latami nieprzerwanego wzrostu gospodarczego (polska gospodarka skurczy się w 2020 roku pierwszy raz od niemal 30 lat).

Gwałtowny wzrost zachorowań na Covid-19 będzie bezpośrednio zakłócać funkcjonowanie gospodarki w IV kw. 2020 r. Poza możliwymi nowymi obostrzeniami epidemicznymi większy problem dla sytuacji gospodarczej stanowić mogą zachowania konsumentów oraz przedsiębiorstw.

- **Poziom aktywności gospodarczej kraju, regionu, miasta**

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w przetwórstwie przemysłowym we wrześniu 2020 wyniósł minus 6,2. W październiku jednak obniżył się do poziomu minus 9,7. Podobna negatywna zmiana zaobserwowana została w budownictwie, z minus 15,0 we wrześniu do minus 16,5 w październiku.

Spadł również bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej o 5 pp. w ujęciu m/m i wyniósł 20 pkt. w październiku br. [GUS]. Wszystkie wartości wskaźnika uzyskały wartości niższe niż przed miesiącem. Największe spadki odnotowano dla ocen przyszłej sytuacji ekonomicznej kraju oraz obecnej możliwości dokonywania ważnych zakupów (spadki odpowiednio o 9 pkt proc. i 7,3 pkt proc.).

Zgodnie z komunikatem GUS wyprzedzający wskaźnik ufności konsumenckiej, syntetycznie opisujący oczekiwane w najbliższych miesiącach tendencje konsumpcji indywidualnej, spadł o 3,2 pkt proc. w stosunku do września br. i ukształtował się na poziomie -19,2. Na spadek wartości wskaźnika w największym stopniu wpłynęły oceny przyszłej sytuacji ekonomicznej kraju oraz przyszłej sytuacji finansowej gospodarstwa domowego (spadki odpowiednio o 9 i 3,4 pkt proc.). Poprawa nastąpiła natomiast w zakresie oceny możliwości przyszłego oszczędzania pieniędzy (wzrost o 2,1 pkt proc.).

We wrześniu zaobserwować można było większą aktywność zakupową ze strony Klientów. Tym niemniej, z analiz Archicomu wynika, iż poziom zwrotów w październiku br. ponownie wzrósł w porównaniu z ostatnimi miesiącami, co potwierdza osłabienie optymizmu wśród konsumentów i obawy co do przyszłości. Należy spodziewać się, iż w ostatnim kwartale 2020 roku zarówno zainteresowanie Klientów jak i decyzje zakupowe zostaną spowolnione.

- **Dochody ludności, poziom zamożności społeczeństwa**

Według danych GUS przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw we wrześniu 2020 r. wyniosło 5 371,56 zł i było o 0,64% wyższe w porównaniu z poprzednim miesiącem oraz o 5,6% w porównaniu z analogicznym

okresem roku ubiegłego. Ekonomiści przewidywali średni wzrost płac o 4,5% r/r, więc można byłoby wnioskować poprawę sytuacji na rynku pracy. Tym niemniej według analityków Pekao zmiana ta stanowiła raczej jednorazowy wyskok, spowodowany przywróceniem czasu pracy do stanu sprzed pierwszej fali COVID-19.

W najbliższych miesiącach strona popytowa na rynku mieszkaniowym będzie determinowana sytuacją materialną gospodarstw domowych, a ta w perspektywie trwającej pandemii i możliwości zaistnienia drugiego „lockdownu” staje pod znakiem zapytania. Ryzyko związane nie tylko z niepewnością zatrudnienia, ale również koniecznością przewidywania dodatkowych wydatków na kwestie związane z ochroną zdrowia, może przełożyć decyzje o zakupie w czasie.

- **Poziom inflacji**

We wrześniu inflacja wynosiła w ujęciu rocznym 3,2% r/r. W październiku zgodnie z danymi GUS i szybkim szacunkiem, nastąpiło spowolnienie i poziom tego wskaźnika wyniósł 3%. Konsensus rynkowy zakładał inflację na poziomie 3,2% rok do roku.

Ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły o 0,1% w stosunku do poprzedniego miesiąca.

Inflacja nie jest determinantem zmian cen nieruchomości, jednak istnieje silna korelacja między inflacją, a cenami mieszkań. Szacowany poziom inflacji pod koniec 2020 r., zbliżony do celu inflacyjnego, wydaje się nieznacznie oddziaływać na rynek mieszkaniowy i zmiany polityki deweloperów w zakresie ustalania cen.

- **Oprocentowanie i dostępność kredytów**

Skutki pandemii są szczególnie zauważalne w ofercie kredytów hipotecznych, która to zmieniła się diametralnie, porzucając marż, polityki kredytowej, kontaktu z klientami, a na obniżce stóp procentowych kończąc. Ostrożna polityka banków zwińczone została ograniczoną akcją kredytową (wyższe marże, odejście od ofert promocyjnych), zapoczątkowaną w marcu br. i trwającą do dziś. Banki odrzucają większość składanych wniosków o kredyty mieszkaniowe.

We wrześniu po raz pierwszy od marca klienci chcieli pożyczyć na zakup mieszkań więcej niż przed rokiem. Według BIK rośnie również liczba chętnych na kredyty mieszkaniowe. Chcących zadłużyć się jest więcej ale potrzebują oni również wyższych kwot. Z danych BIK wynika, że we wrześniu złożonych zostało 37,7 wniosków o kredyt mieszkaniowy. To o prawie 2 tysiące więcej niż w analogicznym okresie przed rokiem. Przeciętna kwota wnioskowanego długu była we wrześniu na poziomie 291,8 tys. złotych, co stanowi prawie 5% więcej niż rok wcześniej (278,3 tys.).

Jednym z niepokojących powodów podwyższenia średniej kwoty wnioskowanego długu może być fakt, iż z rynku zniknęły wnioski osób o niskiej zdolności kredytowej. Osoby te mogą częściej rezygnować z zakupu nieruchomości, znając realia rynkowe odpowiadające za dostępność kredytów hipotecznych i tym samym zmniejszając pulę od strony popytu na lokale mieszkaniowe.

- **Poziom oszczędności**

Zgodnie z prognozami Programu Konwergencji gospodarstwa domowe pomimo utrzymania wzrostu dochodów realnych, ograniczą konsumpcję, co przyczyni się do wzrostu ich oszczędności. Jednocześnie w krótkim okresie obniży się aktywność inwestycyjna. Zakup mieszkania nadal pozostanie jedną z atrakcyjniejszych możliwości lokowania kapitału, aczkolwiek w pierwszych tygodniach ożywiania gospodarki, może zostać jeszcze odłożony w czasie.

Zwiększona fala zakażeń, restrykcji i samoograniczania się, która potrwa zapewne jeszcze kilka miesięcy, może spowodować ograniczenie w konsumpcji w dłuższym okresie niż koniec roku 2020.

Według ostatnich badań IMF, nawet przy braku ogólnych restrykcji, konsumenci ograniczali swoją aktywność w pierwszych miesiącach pandemii. Zachowanie to będzie widoczne również w najbliższych miesiącach. Strach

przed zachorowaniem (potęgowany rekordami zakażeń), ale też niepewność dot. sytuacji gospodarczej (np. widmo utraty pracy), będą ograniczać konsumenta. Nowa, gwałtowna fala niepewności ograniczy również inwestycje prywatne, choć według analityków mBanku trwająca fala zakażeń będzie miała mniejszy wpływ na gospodarkę niż ta, która miała miejsce na wiosnę.

- **Sytuacja i jakość rynku pracy**

Według danych GUS stopa bezrobocia pod koniec września 2020 r. utrzymała się na poziomie z sierpnia br. i wyniosła 6,1%. Jest to wzrost o 1 pp. w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. W Unii Europejskiej we wrześniu br. stopa bezrobocia wyniosła 7,5%.

W przypadku osób zatrudnionych w branżach narażonych na negatywne skutki działania COVID-19, decyzje zakupowe mogą zostać odłożone w czasie.

- **Konkurencja innych opcji inwestycyjnych**

Obniżenie przez banki oprocentowania lokat bankowych prawie do zera nie sprzyja oszczędzaniu, ponieważ obecne zyski nie są w stanie pokryć kosztów prowadzenia rachunku.

Jednocześnie w obliczu nadchodzącej drugiej fali pandemii COVID-19 trudno przewidzieć zmienność na rynku giełdowym. Z tej perspektywy mieszkania ciągle są atrakcyjną inwestycją. Nabywcy kierując się kurczącym się obecnie rynkiem najmu, mogą częściej interesować się zakupem mieszkań na rynku pierwotnym, z odroczonym terminem użytkowania lokalu, ale też i odroczoną w czasie płatnościami. Jednocześnie przy obniżkach cen, może pojawić się więcej zakupów o podłożu spekulacyjnym.

Rynek mieszkaniowy:

- **Dane statystyczne**

W III kw. 2020 roku deweloperzy na sześciu największych rynkach w kraju sprzedali niemal tyle samo mieszkań, co wprowadzili do sprzedaży, co oznacza właściwie brak zmian w wielkości podaży. Nie zaobserwowano również znaczących zmian cen (1%-ową podwyżkę można traktować jako korektę inflacyjną).

Według JLL w III kw. 2020 w Polsce sprzedano łącznie 13,3 tys. mieszkań, o 94% więcej niż w poprzednim kwartale. Oferta na koniec kwartału wyniosła 49,3 tys. W samym Wrocławiu w omawianym okresie sprzedanych zostało 2,1 tys. mieszkań i był to drugi wynik w Polsce tuż po Krakowie, wśród największych miast regionalnych (wyłączając Warszawę). Obserwowany poziom sprzedaży w większości miast został osiągnięty przy cenach wyższych niż te, występujące w I kw. 2020, z wyjątkiem Wrocławia gdzie ceny pozostały bez zmian. Można więc wnioskować, iż nabywcy są dziś ponownie skłonni do zaakceptowania poziomu cen sprzed pandemii bądź nieznacznie wyższych.

W III kw. 2020 liczba zwrotów netto, wyniosła w kraju zaledwie kilkaset sztuk. Fala zwrotów była dla deweloperów największym wyzwaniem w okresie pandemii. Po trudnym kwietniu i maju, tak pozytywna zmiana w wysokości tego wskaźnika może napawać optymizmem. Na powroty do rozpoczętych transakcji wpływała elastyczna postawa deweloperów i oferowana pomoc przyszłym nabywcom, jak na przykład wprowadzona przez Archicom tarcza, chroniąca Klienta przed najważniejszymi czynnikami ryzyka związanymi z kupnem mieszkania w tak trudnych czasach.

Łącznie w Polsce w III kw. 2020 r. deweloperzy wprowadzili do oferty 13,0 tys. mieszkań, o 23% więcej niż przed kwartałem i o 11% mniej niż przed rokiem [JLL]. Nie rośnie liczba gotowych, niesprzedanych mieszkań. Stanowią one obecnie 11% oferty na 6 największych rynkach, co daje łącznie 49,3 tys. sztuk.

Kształtowanie się rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w końcówce 2020 roku, będzie zależało w szczególności od przebiegu pandemii i ewentualnego wystąpienia drugiego „lockdownu”. Szacuje się, iż istnieje potencjał

w zasobach finansowych Polaków do zakupu mieszkań, ale trudno dziś jednoznacznie odpowiedzieć na pytanie, kiedy zasoby te zostaną uwolnione.

- **Strategie działania**

Skala problemów na rynku deweloperskim, zależy będzie obecnie w dużej mierze od dotychczasowej i przyszłej strategii inwestycyjnej deweloperów, a w szczególności od zaawansowania realizowanych inwestycji, poziomu przedsprzedaży, harmonogramów płatności, liczby zawartych umów, a także sposobu finansowania budów. Z tej perspektywy najbardziej zagrożonymi projektami są te z systemem płatności 10/90 (względnie 20/80), których budowa zakończy się w najbliższych miesiącach oraz projekty oddawane za kilkanaście miesięcy do dwóch lat, z poziomem sprzedaży poniżej 40% [JLL].

Nie bez znaczenia będzie również grupa docelowa wybrana dla poszczególnych projektów inwestycyjnych. Charakterystyka oferowanych mieszkań musi być dobrze dostosowana do potrzeb nabywców. Wprowadzane przez deweloperów projekty będą więc mniejsze i umożliwią elastyczne zarządzanie sprzedażą. Dywersyfikacja portfela inwestycji deweloperskich oraz sposób jego finansowania, przełoży się bowiem na płynność finansową firmy i utrzymanie jej w dobrej kondycji niezależnie od panującej koniunktury.

Archicom odpowiadając na zachowania i nastroje Klientów, stale dostosowuje politykę cenową mieszkań i monitoruje przebieg sprzedaży. Tym samym steruje tempem wyprzedzaży, maksymalizując zysk możliwy do osiągnięcia w okresie tak dużej perturbacji. W III kw. 2020 wprowadził do sprzedaży nową inwestycję oraz nowe etapy w dwóch trwających już inwestycjach, zwiększając podaż w i tym samym odpowiadając na obserwowane w wynikach sprzedaży zapotrzebowanie rynku.

Sektor komercyjny (rynek biurowy)

Pandemia COVID-19 i perspektywa drugiego lockdownu tylko utwierdziły w przekonaniu uczestników rynku komercyjnego, co do założeń przyjmowanych w marcu 2020 r. Obecnie co trzeci pracodawca deklaruje zamiar przejścia na pracę zdalną. Ponad połowa organizacji rozważa natomiast tworzenie w przyszłości rozproszonych zespołów. Wzrasta również zainteresowanie hybrydowym modelem najmu, który miałby polegać na połączeniu tradycyjnego biura i przestrzeni coworkingowej.

Coraz częściej obserwuje się renegecje warunków umów, czy nawet rezygnacje z posiadania większej liczby placówek i wypowiedzanie umów najmu. Rozważa się również powrót do przestrzeni gabinetowych, co zakończy dekadę „open space”. Najemcy szukają również optymalizacji i oszczędności, stąd zaczynają migrować do tańszych lokalizacji, na czym zyskują parki na obrzeżach miast. Zmieniający się rynek pracy w wielu sektorach spowodował spadek popytu na prestiżowe budynki w topowych lokalizacjach.

W dłuższej perspektywie sytuacja ta może jednak ulec zmianie. Według ekspertów Savills wraz z momentem odbicia się gospodarki i powrotu pracowników do biur, przy zderzeniu z większą ostrożnością deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji, za kilka lat może pojawić się luka podażowa na rynku biurowym. Z jednej strony niektórzy najemcy nie będą potrzebowali już tak dużych powierzchni biurowych i zdecydują się na podnajem dotychczasowego biura lub jego części, co już dziś jest obserwowane. Z drugiej strony szacuje się, iż obecna średnia powierzchnia przypadająca na jednego pracownika tj. 7 m²., wkrótce zwiększy się z uwagi na wymogi bezpieczeństwa do 10-15 m². i wystąpi potrzeba zwiększenia powierzchni najmu.

- **Popyt**

Według CBRE całkowita aktywność najemców na głównych rynkach regionalnych poza Warszawą w III kwartale 2020 r., osiągnęła poziom 136 500 m². To wartość o 10% wyższa w porównaniu z ubiegłym kwartałem br. oraz o 36% niższa w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Do tej pory w 2020 roku podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię 446,27 tys. m² (10% mniej niż w ubiegłym roku), jednak tak wysoki wynik przypisywać należy w szczególności pierwszemu kwartałowi 2020 r.

W kolejnych miesiącach należy spodziewać się obniżenia popytu na biura, głównie ze względu na wydłużenie procesów decyzyjnych związanych z zawieraniem umów najmu, a wynikłych z drugiej fali pandemii COVID-19.

- **Podaż**

W III kw 2020 r. deweloperzy dostarczyli na rynek 129,5 tys. m² nowej powierzchni biurowej, co stanowiło 42% nowej powierzchni dostarczonej do tej pory w 2020 r. Obecnie całkowita podaż na rynku regionalnym wynosi wg CBRE 5 724 600 m².

- **Czynsze**

We wszystkich największych ośrodkach regionalnych w Polsce, czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe, pozostały stabilne i kształtują się na rynkach regionalnych na poziomie 12,5-15,5 EUR/m²/m-c. Nie obserwuje się spadku stawek bazowych, natomiast rośnie poziom kontrybucji właścicieli nowych budynków w wykończeniu lokalu.

- **Poziom pustostanów**

III kwartał 2020 r. przyniósł istotny wzrost poziomu pustostanów (z wyjątkiem Poznania – spadek o 1,2 pp.). Według CBRE najwyższy wskaźnik pustostanów wystąpił w Łodzi (14,3%), a najniższy w Katowicach (7%). Niewątpliwie zmiany te wywołał duży przyrost liczby projektów oddanych do użytku, w których średni poziom wynajęcia był na poziomie 45%.

- **Wrocław**

Całkowita podaż powierzchni biurowej we Wrocławiu wynosi obecnie 1,23 mln m² i jest to drugi wynik wśród rynków regionalnych w Polsce (tuż za Krakowem, który przekroczył w tym kwartale 1,52 mln m²). Jednocześnie wzrasta powierzchnia oferowana pod podnajem, co może skutkować problemami z wynajmem starszych, mniej atrakcyjnych budynków. Stąd zauważalny we Wrocławiu trend zmiany funkcji takich budynków.

Popyt brutto w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku wyniósł we Wrocławiu 108,8 m². Stanowi to już dziś 88% popytu całego roku 2019, co można uznać za dobry symptom. Należy jednak pamiętać, iż IV kw. 2020 roku w perspektywie możliwości wystąpienia drugiego „lockdownu” może okazać się najgorszym kwartałem br. pod względem popytu.

Poziom pustostanów we Wrocławiu obecnie osiąga rekordowy poziom 14% i jest to po Łodzi najwyższy wskaźnik wśród rynków regionalnych. Skutkuje to obniżeniem czynszów występującym na tym rynku w ostatnim okresie, po pięciu latach utrzymywania go na stabilnym poziomie. Według CBRE jest to jednak czasowy spadek i w kolejnych latach powinien wrócić do poziomu sprzed pandemii.

- **Branża budowlana**

Obecnie rząd nie wprowadził żadnych przepisów ograniczających prace budowlane i należy przypuszczać, iż takie zmiany nie nastąpią. Niemniej jednak branża budowlana odczuwa wpływ COVID-19 na swoją działalność, poprzez wydłużenie się procesów administracyjnych, ograniczoną dostępność pracowników czy możliwość przerwania tańcuchów dostaw. Czynniki te w krótkim okresie mogą wpłynąć na przesunięcie terminów ukończenia projektów biurowych będących w realizacji.

Nadal na pierwszym miejscu barier w prowadzeniu działalności budowlanej utrzymuje się niepewność co do sytuacji gospodarczej w kraju. Na drugim miejscu są koszty zatrudnienia.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

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

Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.

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

Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

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

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

6.33 Wpływ ogłoszenia pandemii Covid-19 na działalność Grupy

Zarząd Archicom S.A. na bieżąco analizuje sytuację Grupy Archicom w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność Grupy, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem. Ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu jest obecnie nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Grupy.

Liczne restrykcje spowodowane pandemią oraz sytuacja w zakresie otoczenia rynkowego mogą potencjalnie mieć wpływ na:

- popyt na lokale mieszkalne,
- popyt na najem biur oraz popyt inwestycyjny na biurowce,
- tempo prowadzenia prac budowlanych,
- finansowanie nabywców lokali przez banki,
- tempo wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwoleń na budowę oraz dopuszczenia gotowych obiektów do użytkowania,
- proces wyodrębniania i przenoszenia własności lokali na nabywców oraz sprzedaż nieruchomości,
- warunki finansowania Grupy,
- dostępność pracowników Grupy Archicom i jej kooperantów.

Jak pokazują wyniki pierwszych trzech kwartałów Grupa sprawnie zareagowała na zidentyfikowane powyżej problemy i ryzyka.

Z zachowaniem podwyższonych norm sanitarnych kontynuowała realizowane projekty, podpisywała akty notarialne oraz przekazywała mieszkania klientom.

Dzięki inwestycjom w infrastrukturę IT możliwe było pełne przejście na pracę w trybie zdalnym w okresie „lock down” oraz praca w trybie 50/50 (home office vs praca w biurowcu) po poluzowaniu restrykcji administracyjnych. Niemniej Grupa zachowała kompetencje i techniczne możliwości kontynuowania działalności w razie przywrócenia pełnych restrykcji. Bieżąco monitorowany jest stan sanitarny na budowach i w biurach Grupy, zastosowano procedury i rozwiązania dostosowane do obecnej sytuacji. Dzięki temu uchroniono miejsca pracy, zapewniono kontynuację działalności oraz zminimalizowano ryzyka związane z obecną sytuacją.

Wprowadzono odmienne, uwzględniające stan kryzysowy, podejście do zarządzania sprzedażą oraz korektę skali i harmonogramu kampanii marketingowych. Zarządzono przegląd harmonogramów i przepływów gotówki dla poszczególnych projektów, bieżące ograniczanie kosztów ogólnozakładowych i dostosowane do obecnej sytuacji zarządzanie płynnością, zoptymalizowane względem stabilności działania. Grupa identyfikując znaczenie wiarygodności finansowej dla klientów i kontrahentów zbudowała bufor finansowy, zwiększający sprawność i bezpieczeństwo działania w nowych, trudniejszych i bardziej niestabilnych warunkach.

Mimo korekty poziomów sprzedaży, od zakończenia „lock down” rośnie liczba sprzedawanych lokali mieszkaniowych, a Grupa wprowadza modyfikacje swojej oferty, by dostosować oferowane projekty do zmienionego poziomu i struktury popytu. W czasie epidemii zapocentrowała silną pozycję marki, wiarygodność finansową Grupy, wypracowywane przez lata zaufanie oraz wprowadzony program „Tarcza Ochronna” dla Klientów Archicom.

7. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A.

7.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	SF	SF
AKTYWA	30.09.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	22 700	23 317
Rzeczowe aktywa trwałe	10 740	743
Inwestycje w jednostkach zależnych	359 406	366 427
Należności i pożyczki	618 316	527 988
Należności leasingowe	9 760	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 533	6 267
Aktywa trwałe razem	1 027 455	924 742
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 487	16 010
Należności leasingowe	809	-
Aktywa z tytułu umów MSSF 15	8 225	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 311	401
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 253	584
Aktywa obrotowe razem	38 137	16 995
Aktywa razem	1 065 592	941 737

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

	SF	SF
PASYWA	30.09.2020	31.12.2019
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	256 703	257 423
Akcje własne (-)	-	(962)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	253 833	253 833
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend	48 208	-
Pozostałe kapitały	1 626	5 435
Zyski zatrzymane:	35 664	44 602
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	35 664	61 030
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	-	(16 429)
Kapitał własny	596 034	560 331
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	433 791	311 369
Leasing	17 407	-
Pozostałe zobowiązania	26	104
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 677	13 556
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	198	198
Zobowiązania długoterminowe	464 101	325 227
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 076	3 509
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	834
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19	50 156
Leasing	1 468	163
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 772	1 358
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	122	139
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	20
Zobowiązania krótkoterminowe	5 457	56 179
Zobowiązania razem	469 558	381 406
Pasywa razem	1 065 592	941 737

7.2 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	SF	SF	SF	SF
	01.07- 30.09.2020	01.01- 30.09.2020	01.07- 30.09.2019	01.01- 30.09.2019
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	5 642	17 692	6 593	20 062
Przychody ze sprzedaży usług	5 642	17 692	6 593	20 062
Koszt własny sprzedaży	283	671	173	517
Koszt sprzedanych usług	283	671	173	517
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 359	17 021	6 420	19 545
Koszty sprzedaży	393	1 328	597	1 629
Koszty ogólnego zarządu	4 272	12 976	3 696	11 030
Pozostałe przychody operacyjne	115	217	533	1 038
Pozostałe koszty operacyjne	3	68	43	235
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	806	2 866	2 617	7 689
Przychody finansowe	5 832	75 387	5 876	44 594
w tym przychody z tytułu odsetek	2 554	14 333	5 834	16 369
Koszty finansowe	4 763	38 626	4 171	11 579
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 875	39 627	4 322	40 704
Podatek dochodowy	92	3 963	(875)	2 226
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 783	35 664	5 197	38 478
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	1 783	35 664	5 197	38 478

7.3 Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	SF	SF
	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	1,39	1,30
- rozwodniony	1,39	1,30
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	1,39	1,30
- rozwodniony	1,39	1,30

7.4 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SF	SF	SF	SF
	01.07- 30.09.2020	01.01- 30.09.2020	01.07- 30.09.2019	01.01- 30.09.2019
Zysk (strata) netto	1 783	35 664	5 197	33 281
Pozostałe całkowite dochody				
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego				
Przeszacowanie środków trwałych	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-	-
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	-	-
Całkowite dochody	1 783	35 664	5 197	33 281

7.5 Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	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 01.01.2020 roku	257 423	(962)	253 833	160	5 275	44 602	560 331	560 331
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 30.09.2020 roku								
Umorzenie akcji własnych	(720)	962	-	-	(242)	-	-	-
Wycena i rozliczenie opcji managerskich (program płatności akcjami)	-	-	-	-	40	-	40	40
Rozwiązanie kapitału rezerwowego przeznaczonego na nabycie akcji własnych w celu ich umorzenia	-	-	-	3 447	(3 447)	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	-	44 601	-	(44 601)	-	-
Razem transakcje z właścicielami	(720)	962	-	48 048	(3 649)	(44 601)	40	40
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.09.2020 roku	-	-	-	-	-	35 664	35 664	35 664
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	35 664	35 664	35 664
Saldo na dzień 30.09.2020 roku	256 703	-	253 833	48 208	1 626	35 664	596 034	596 034

* Kapitał utworzony w 2019 roku, ujawniony w odrębnej kolumnie z uwagi na znaczącą wartość w 2020 roku. Uchwałą z dnia 25 czerwca 2020 roku zmieniono przeznaczenie kapitału rezerwowego utworzonego z przeznaczeniem na wypłatę dywidend w przyszłości w ten sposób, że środki pieniężne zgromadzone na tym kapitale rezerwowym mogą być przeznaczone na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend*	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	257 423	(962)	253 833	10 597	5 275	19 084	545 250	545 250
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 30.09.2019 roku								
Dywidendy i zaliczki na dywidendy ¹	-	-	-	(10 437)	-	(35 512)	(45 949)	(45 949)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	(10 437)	-	(35 512)	(45 949)	(45 949)
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.09.2019 roku	-	-	-	-	-	38 478	38 478	38 478
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	38 478	38 478	38 478
Saldo na dzień 30.09.2019 roku	257 423	(962)	253 833	160	5 275	22 050	537 779	537 779

* Kapitał utworzony w 2019 roku, ujawniony w odrębnej kolumnie z uwagi na znaczącą wartość w 2020 roku.

7.6 Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SF	SF
	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	39 627	40 704
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 303	455
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	618	838
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(6)	(980)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	52	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(162)	(33)
Koszty odsetek	14 319	11 246
Przychody z odsetek i dywidend	(74 136)	(44 170)
Korekty razem	(58 012)	(32 642)
Zmiana stanu należności	38 524	10 711
Zmiana stanu zobowiązań	(1 202)	(3 887)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(9 120)	(7 291)
Zmiany w kapitale obrotowym	28 202	(467)
Zapłacony podatek dochodowy	(5 160)	(1 885)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 657	5 709
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1)	(1)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(2 773)	(114)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	14	55
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(20)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	5 032
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(13 606)	(10 124)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	552 875	16 900
Pożyczki udzielone	(663 215)	(59 800)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	6 927	-
Otrzymane odsetki	26 734	7 284
Otrzymane dywidendy	56 811	27 855
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(36 234)	(12 932)

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	SF	SF
	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	166 772	59 640
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(100 500)	(66 225)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	38 589	65 550
Splaty kredytów i pożyczek	(39 318)	(11 590)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(873)	(291)
Odsetki zapłacone	(7 600)	(7 638)
Dywidendy wypłacone	-	(29 521)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	57 070	9 925
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	25 493	2 702
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	584	3 424
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	176	(4)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	26 253	6 122

7.7 Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

7.7.1 Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 30.09.2020	od 01.01 do 30.09.2019	30.09.2020	31.12.2019
Sprzedaż do:				
Jednostki dominujące	-	-	-	-
Jednostki zależnej	17 599	19 471	19 350	15 787
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	1	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	68	-	8	93
Razem	17 667	19 472	19 358	15 880

7.7.2 Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.09.2020	od 01.01 do 30.09.2019	30.09.2020	31.12.2019
Zakup od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	4 737	1 925	1 374	690
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	1 055	1 345	-	194
Pozostałych podmiotów powiązanych	437	478	20	125
Razem	6 229	3 748	1 394	1 009

7.7.3 Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

	30.09.2020		od 01.01 do 30.09.2020		30.09.2019		od 01.01 do 30.09.2019	
	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Przychody finansowe		
Pożyczki udzielone:								
Jednostce dominującej	-	-	-	-	-	-	-	
Jednostce zależnej	663 215	628 677	17 328	59 800	497 228	16 315		
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-		
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-		
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	-	-	-	-	-	-		
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	-		
Razem	663 215	628 677	17 328	59 800	497 228	16 315		

7.7.4 Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

	30.09.2020		od 01.01 do 30.09.2020		30.09.2019		od 01.01 do 30.09.2019	
	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty fi- nansowe	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty fi- nansowe	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo
Pożyczki otrzymane od:								
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	38 589	206 065	6 186	65 550	180 403	5 012		
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kie- rowniczego	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów po- wiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	38 589	206 065	6 186	65 550	180 403	5 012		

7.7.5 Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych	od 01.01 do 30.09.2020	od 01.01 do 30.09.2019
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	527 980	445 262
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	663 215	59 800
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	17 091	16 313
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(579 609)	(24 184)
Inne zmiany	-	37
Wartość brutto na koniec okresu	628 677	497 228
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	(10 369)	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(10 369)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	618 308	497 228

Zmiana wartości bilansowej pożyczek otrzymanych**od 01.01 do
30.09.2020** **od 01.01 do
30.09.2019**

Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	201 249	121 606
Kwota pożyczek zaciągniętych w okresie	24 275	65 550
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	5 832	4 992
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(25 314)	(11 745)
Inne zmiany	23	-
Wartość brutto na koniec okresu	206 065	180 403
Wartość bilansowa na koniec okresu	206 065	180 403

W okresie sprawozdawczym Spółka ujęła odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych na łączną kwotę 13 560 tys. złotych.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostały opisane w tabeli nr 14.

8. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres od 1 stycznia 2020 do 30 września 2020 (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 17 listopada 2020 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
17.11.2020	Dorota Jarodzka-Śródka	Prezes Zarządu	
17.11.2020	Tomasz Ślęzak	Członek Zarządu	
17.11.2020	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
17.11.2020	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	
17.11.2020	Artur Więżnowski	Członek Zarządu	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
17.11.2020	Dorota Stahl		



archicom



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