

Skonsolidowany raport kwartalny

GRUPY KAPITAŁOWEJ
ARCHICOM S.A.
ZA I KWARTAŁ 2022 ROKU



2022

Spis treści

1. CZĘŚĆ 1 SPRAWOZDANIE ZARZĄDU	4
1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom.....	4
1.2 Strategia Grupy Archicom.....	5
1.3 Model biznesowy.....	5
1.4 Struktura i opis akcji Archicom.....	6
1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące	7
1.6 Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2022 r.....	7
1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	8
1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom	8
1.9 Segmenty Grupy Archicom	10
1.10 Portfel nieruchomości	17
1.11 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2022 roku.....	20
1.12 Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	20
1.13 Informacje o dywidendzie	21
1.14 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej.....	22
1.15 Zobowiązania pozabilansowe	24
1.16 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa.....	25
1.17 Wpływ konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz pandemii SARS-CoV-2 na działalność Grupy Archicom.....	26
2. CZĘŚĆ 2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	28
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	28
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku	30
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	31
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	32
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	33
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	35
Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom	51

2.1	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Archicom	51
2.2	Grupa Archicom.....	61
3.	CZĘŚĆ 3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE	
	SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.....	66
	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	66
	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku	68
	Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	69
	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	69
	Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	70
	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	71
	Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego	73
4.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	78

1. CZĘŚĆ 1

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom

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

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

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

Zarząd Archicom S.A.

Skład Zarządu Emitenta dzień bilansowy [31/03/2022] i na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych:



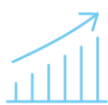
Rada Nadzorcza Archicom S.A.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta na dzień bilansowy [31/03/2022] i na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych

Nicklas Lindberg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Gabryjelski	I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Konrad Płochocki	II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Drozd	Członek Rady Nadzorczej
Małgorzata Turek	Członek Rady Nadzorczej
Rafał Mazurczak	Członek Rady Nadzorczej

1.2 Strategia Grupy Archicom

Strategia Grupy Archicom od 2022 r. zakłada:



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



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



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



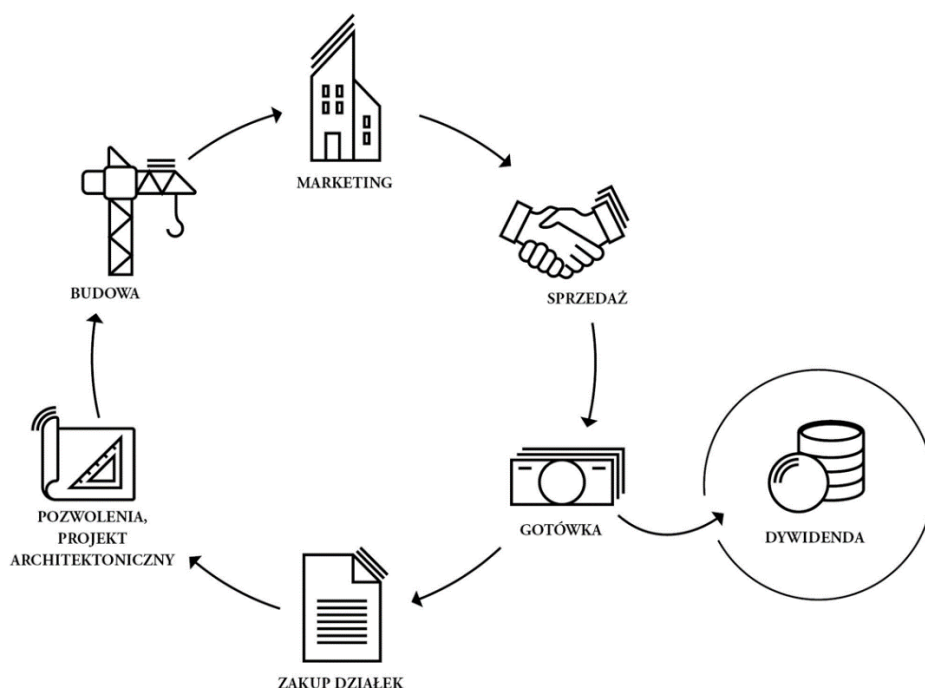
Działania w obszarach ESG.

1.3 Model biznesowy

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

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

- budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- 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.



1.4 Struktura i opis akcji Archicom

Na dzień 31 marca 2022 r. oraz na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego do publikacji kapitał zakładowy Spółki Archicom S.A. wyniósł 256.703.430,00 zł i dzielił się na 25.670.343 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym:

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

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

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

Posiadacz akcji stan na 23.05.2022	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Echo Investment S.A., w tym:	16 945 489	66,01%	21 039 377	66,00%
bezpośrednio	2	0,00001%	2	0,00001%
pośrednio, poprzez:	16 945 487	66,01%	21 039 375	66,00%
DKR Echo Investment sp. z o.o., w tym:	12 101 537	47,14%	16 195 425	50,80%
seria: A	8 007 649	31,19%	8 007 649	25,12%
seria: B1	4 093 888	15,95%	8 187 776	25,68%
DKR Echo Invest S.A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
DKRA sp. z o.o.*, w tym:	2 132 964	8,31%	4 246 578	13,32%
seria: A	19 350	0,08%	19 350	0,06%
seria: B1	2 113 614	8,23%	4 227 228	13,26%
Aviva OFE Aviva Santander	3 356 057	13,07%	3 356 057	10,53%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 235 833	12,61%	3 235 833	10,15%
RAZEM:	25 670 343	100,0%	31 877 845	100,0%

* założyciele Spółki

Od daty publikacji ostatniego raportu okresowego Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień od Akcjonariuszy dotyczących zmian w zakresie znaczących pakietów akcji.

1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

Stan posiadania akcji Archicom S.A. przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na 23 maja 2022 roku

Nazwisko Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Tomasz Sujak Członek Zarządu	46 000	0,18%	46 000	0,14%
Konrad Płochocki II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	2 500	0,01%	2 500	0,01%
RAZEM	48 500	0,19%	48 500	0,15%

Według najlepszej wiedzy Spółki stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące nie uległ zmianie w stosunku do stanu na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego.

Według najlepszej wiedzy Spółki, żaden z pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie jest bezpośrednio ani pośrednio akcjonariuszem lub obligatariuszem Spółki na dzień publikacji raportu, nie był nim 31 marca 2022 roku i w 2022 roku nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.

1.6 Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2022 r.

Zawarcie umowy współpracy strategicznej z Echo Investment

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

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

Podwyższenie maksymalnej wartości programu emisji obligacji oraz emisja obligacji

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

1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Rekomendacja Zarządu w sprawie dywidendy z zysku za 2021 rok

W dniu 17 maja 2022 roku Zarząd podjął uchwałę o wyznaczeniu daty ZWZA na dzień 23 czerwca 2022 oraz w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2021. W dniu 20 maja 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki uchwałą pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu. Szczegóły przedłożonej rekomendacji zostały przedstawione w punkcie 1.13 niniejszego raportu.

1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom

Rynek mieszkaniowy w Polsce

Pierwszy kwartał 2022 r. był dla polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych dużym sprawdzianem udźwignięcia nagłego wzrostu popytu na rynku najmu, wywołanego wydarzeniami związanymi z inwazją Rosji na Ukrainę, zderzonego z obawami inwestorów i klientów zastanawiających się nad kupnem mieszkania dla własnych potrzeb. Wyjątkowo niekorzystne położenie geopolityczne naszego kraju, wywołało wzrost zachowań wśród uczestników rynku nieruchomości, nakierowanych na bezpieczeństwo, w tym wyhamowanie inwestycji.

Na rynek sprzedaży mieszkań wpływają coraz bardziej restrykcyjna polityka Rady Polityki Pieniężnej oraz Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego w zakresie podnoszenia stóp procentowych i sposobu kalkulacji zdolności kredytowej, która od 1 kwietnia br. zakłada uwzględnianie wyższego bufora na podwyżki stóp procentowych do 5 pp. To drugie działanie spowodowało, że w marcu w porównaniu do lutego 2022 r. osób wnoszących o kredyt mieszkaniowy było o 75,7% więcej. To oznacza, że do obaw o wysokie raty kredytowe, dołączyły obawy o dostępność kredytów w ogóle. Tym samym można przypuszczać, że Polacy nadal są zainteresowani kupnem mieszkania na kredyt, ale ten staje się dla nich coraz bardziej nieosiągalny.

Perspektywy rozwoju rynku mieszkaniowego, przy tak burzliwym okresie ekonomiczno-gospodarczym, należy dziś rozpatrywać dwutorowo – w krótkim i długim terminie. Krótkoterminowo należy liczyć się z zachowawczą postawą inwestorów, którzy bacznie obserwują kolejne podwyżki stóp procentowych, zarówno w kategorii kosztu kapitału jak i rozwoju rynku wynajmu. Ponieważ mieszkanie nie ma substytutu, brak finansowych możliwości jego zakupu jest dla jednej grupy społecznej koniecznością poszukiwania zamiennych form zamieszkiwania, a dla innych stwarza szanse inwestycyjne. Stąd w dłuższym terminie, z uwagi na duży wzrost liczby osób z Ukrainy, którzy przybyli do Polski w ostatnich tygodniach, powrót studentów do stacjonarnej formy nauki, a także politykę kredytową NBP, należy spodziewać się jeszcze większego niż do tej pory zainteresowania rynkiem mieszkaniowym przez sektor PRS, a także inwestorów indywidualnych, dla których nadal rynek finansowy nie oferuje alternatyw.

Według danych JLL, liczba mieszkań sprzedanych w I kwartale 2022 r. łącznie na rynku pierwotnym w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi wyniosła 10,4 tys., co oznaczało spadek w porównaniu z IV kwartałem 2021 r. o 31%. W porównaniu z wynikiem z analogicznego okresu sprzed roku, spadek ten wyniósł 46%.

W I kwartale 2022 r. do sprzedaży wprowadzono 13,5 tys. lokali, o 7% mniej kw/kw i o niecałe 3% mniej r/r. Największy spadek nowej podaży spośród pięciu największych miast w Polsce odnotowano we Wrocławiu i wyniósł on 38% kw/kw, zaś w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, aż 51%.

Oferta pod koniec I kwartału 2022 r. wynosiła 40,3 tys. mieszkań i w ciągu roku zmalała o ponad 4%.

W ciągu roku odnotowano wzrost cen ofertowych mieszkań we wszystkich pięciu największych rynkach regionalnych w Polsce. Najmniej urosły ceny we Wrocławiu (12%), najwięcej w Łodzi (ponad 22%).

Osiągnięcia Archicom w segmencie mieszkań na sprzedaż

Archicom w I kwartale 2022 r. zajmował pierwsze miejsce w rankingu największych deweloperów we Wrocławiu pod względem podaży, z udziałem w ofercie wynoszącym 12,8%. Natomiast wyniki sprzedaży Archicom w I kwartale 2022 r. zagwarantowały spółce również pierwsze miejsce we Wrocławiu, z udziałem wynoszącym 18,9% rynku. Strategią Grupy Archicom jest utrzymanie przewagi konkurencyjnej zarówno pod kątem podaży jak i popytu.

W I kwartale 2022 r. Archicom zawarł we Wrocławiu 334 przedwstępne umowy sprzedaży lokali i umowy deweloperskie, w porównaniu do 336 umów zawartych w I kwartale 2021 r. Liczba lokali przekazanych klientom, również w aglomeracji wrocławskiej, w tym czasie wyniosła 282, w porównaniu do 172 lokali przekazanych w I kwartale 2021 r.

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

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowana data zakończenia
Nowa Kępa Mieszczańska KM4, Wrocław ul. Mieszczańska	8 700	185	I kw. 2024
Browary Wrocławskie BP5-6, Wrocław ul. Jedności Narodowej	9 300	178	IV kw. 2023
Razem	18 000	363	

Największym zagrożeniem rynku mieszkaniowego, prócz czynników zewnętrznych, jest obecnie ograniczona podaż gruntów. Przewagą konkurencyjną Archicomu jest w tym zakresie stale dostosowywany do aktualnego otoczenia rynkowego harmonogram realizacji przedsięwzięć oraz utrzymywanie atrakcyjnego banku gruntów, o zróżnicowanym charakterze, zabezpieczający w przyszłości budowę łącznie prawie 2.900 lokali we Wrocławiu, a także 257 w Warszawie i 143 w Krakowie.

W dobie możliwych zmian w przepisach prawnych Archicom uważnie monitoruje działania rządu i stara się prognozować prawdopodobne scenariusze przygotowując jednocześnie strategię działania dopasowaną do tych zmian. Spółka jest przygotowana do wdrożenia zmian jakie wynikają z wejścia w życie nowelizacji tzw. ustawy deweloperskiej.

Dodatkowo Archicom ma w strukturach eksperckie kadry, realizujące proces deweloperski. Spółka działa głównie w oparciu o własne, sprawdzone zasoby personalne budując wewnątrz kompetencje w każdym z kluczowych obszarów działalności, w szczególności w obszarze: zakupu gruntów, projektowym, formalnej obsługi inwestycji i realizacji inwestycji. Przewagą konkurencyjną Archicomu stanowi także specjalistyczny zespół marketingowy i analityczny, na bieżąco monitorujący potrzeby klientów oraz reagujący na trendy rynkowe.

Zestawienie lokali sprzedanych w I kwartale 2022 roku przedstawia poniższa tabela.

Inwestycja	1Q 2022
Akacjowy Zakątek	2
Awipolis	56
Browary Wrocławskie	73
Cztery Pory Roku	10
Olimpia Port	65
Planty Racławickie	51
Sady nad Zieloną	27
Słoneczne Stabłowice	9
Kępa Mieszczarska	41
Mieszkania i lokale usługowe	334

1.9 Segmenty Grupy Archicom

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

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

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.

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.03.2022

AKTYWA	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	RAZEM
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	165	-	165
Wartości niematerialne	1 448	-	1 448
Rzeczowe aktywa trwałe	10 181	2 163	12 344
Nieruchomości inwestycyjne	-	11 769	11 769
Należności długoterminowe	43 761	17 190	60 951
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	29 286	8 524	37 810
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 122	3 537	27 659
Aktywa trwałe razem	108 963	43 183	152 146
Aktywa obrotowe			
Zapasy	615 484	-	615 484
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	79 928	1 632	81 560
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 488	27	3 515
Należności z tytułu pozostałych podatków	23 406	1 321	24 727
Inne aktywa finansowe	10 963	9	10 972
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	331 624	17 827	349 451
Aktywa obrotowe razem	1 064 893	20 816	1 085 709
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	134 343	134 343
Aktywa razem	1 173 856	198 342	1 372 198

PASYWA	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	RAZEM
Kapitał własny			
Kapitał własny	535 596	158 910	694 506
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	172 693	-	172 693
Zobowiązania z tytułu leasingu	17 597	4 469	22 066
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	45 472	-	45 472
Pozostałe zobowiązania	21 499	20	21 519
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 003	8 362	24 365
Pozostałe rezerwy długoterminowe	5 683	511	6 194
Zobowiązania długoterminowe	278 947	13 362	292 309
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	226 624	-	226 624
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	53 654	1 015	54 669
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 215	-	2 215
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	3 389	357	3 746
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	51 088	-	51 088
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	21 101	21 101
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 636	787	3 423
Rezerwy krótkoterminowe	19 707	2 810	22 517
Zobowiązania krótkoterminowe	359 313	26 070	385 383
Zobowiązania razem	638 260	39 432	677 692
Pasywa razem	1 173 856	198 342	1 372 198

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

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

PASYWA	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	RAZEM
Kapitał własny			
Kapitał własny	505 329	147 728	653 057
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	60 598	20 307	80 905
Zobowiązania z tytułu leasingu	17 532	4 299	21 831
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	17 663	-	17 663
Pozostałe zobowiązania	24 367	27	24 394
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 757	6 309	19 066
Pozostałe rezerwy długoterminowe	5 694	554	6 248
Zobowiązania długoterminowe	138 611	31 496	170 107
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	265 008	-	265 008
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	59 018	1 824	60 842
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 939	-	4 939
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	4 926	-	4 926
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	129 836	618	130 454
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 358	638	2 996
Rezerwy krótkoterminowe	18 534	3 001	21 535
Zobowiązania krótkoterminowe	484 619	6 081	490 700
Zobowiązania razem	623 230	37 577	660 807
Pasywa razem	1 128 559	185 305	1 313 864

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2022-31.03.2022

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	149 562	2 140	80	151 782
Przychody ze sprzedaży produktów	147 635	-	-	147 635
Przychody ze sprzedaży usług	105	2 140	80	2 325
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 822	-	-	1 822
Koszt własny sprzedaży	94 501	919	-	95 420
Koszt sprzedanych produktów	92 686	-	-	92 686
Koszt sprzedanych usług	-	919	-	919
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 815	-	-	1 815
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	55 061	1 221	80	56 362
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	7 227	73	-	7 300
Koszty sprzedaży	3 330	421	-	3 751
Koszty ogólnego zarządu	4 183	36	67	4 286
Pozostałe przychody operacyjne	1 229	-	-	1 229
Pozostałe koszty operacyjne	833	60	-	893
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	11 730	-	11 730
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	40 717	12 361	13	53 091
Przychody finansowe	3 547	248	-	3 795
Koszty finansowe	3 176	188	-	3 364
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	41 088	12 421	13	53 522
Podatek dochodowy	9 844	2 227	2	12 073
Zysk (strata) netto z działalności	31 244	10 194	11	41 449

Kwota amortyzacji przypisana do segmentu mieszkaniowego to 687 tys. zł, a do segmentu komercyjnego 2 tys. zł. Razem amortyzacja w I kwartale 2022 roku wynosiła 689 tys. zł.

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2021-31.03.2021 (dane przekształcone)

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	95 538	2 412	163	98 113
Przychody ze sprzedaży produktów	94 622	-	-	94 622
Przychody ze sprzedaży usług	916	2 412	163	3 491
Koszt własny sprzedaży	63 509	1 246	81	64 836
Koszt sprzedanych produktów	63 238	-	-	63 238
Koszt sprzedanych usług	271	1 246	81	1 598
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	32 029	1 166	82	33 277
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	10 376	678	-	11 054
Koszty sprzedaży	2 930	192	-	3 122
Koszty ogólnego zarządu	1 549	108	101	1 758
Pozostałe przychody operacyjne	440	1 439	-	1 879
Pozostałe koszty operacyjne	2 006	207	-	2 213
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	(1 101)	-	(1 101)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 608	319	(19)	15 908
Przychody finansowe	93	118	-	211
Koszty finansowe	1 765	155	-	1 920
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	(152)	-	-	(152)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 784	282	(19)	14 047
Podatek dochodowy	3 080	229	(4)	3 305
Zysk (strata) netto z działalności	10 704	53	(15)	10 742

Kwota amortyzacji przypisana do segmentu mieszkaniowego to 709 tys. zł, a do segmentu komercyjnego 2 tys. zł. Razem amortyzacja w I kwartale 2021 roku wynosiła 711 tys. zł.

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

1.10 Portfel nieruchomości

Mieszkania

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

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

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

Zestawienie projektów w budowie

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Plano- wane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany bu- dżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończe- nie budowy
Wrocław								
Olimpia Port M34, M35 / ul. Ameriga Vespucciego	2 800	56	89%	27,3	16,9	83%	IV kw. 2020	II kw. 2022
Planty Racławickie R5, R6, R7 / ul. Racławicka	9 900	169	80%	95,6	55,9	90%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Sady nad Zieloną / ul. Bli- zanowicka	4 200	80	93%	35,2	25,8	86%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Awipolis L3, L4/ ul. Włady- sława Chachaja	9 400	178	81%	79,6	55,0	88%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Olimpia Port M36, M38 / ul. Ameriga Vespucciego	4 900	88	61%	49,1	29,1	76%	I kw. 2021	IV kw. 2022
Browary Wrocławskie BA2, BA3 / ul. Jedności Naro- dowej	13 800	239	23%	181,9	93,2	62%	I kw. 2021	II kw. 2023
Olimpia Port M24, M25, M26 / ul. Ameriga Ve- spucciego	10 700	181	24%	123,2	66,5	16%	III kw. 2021	III kw. 2023
Awipolis etap 3 / ul. Wła- dystawa Chachaja	6 600	121	7%	59,9	42,2	23%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Olimpia Port M37, M39 / ul. Ameriga Vespucciego	7 800	156	-	79,3	53,7	37%	IV kw. 2021	II kw. 2023
Planty Racławickie R8 / ul. Wichrowa / Racławicka	5 500	96	33%	57,7	37,1	27%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Nowa Kępa Mieszkańska KM4 / ul. Mieszkańska	8 700	185	22%	118,7	78,6	29%	I kw. 2022	I kw. 2024
Browary Wrocławskie BP5- 6 / ul. Jedności Naro- dowej	9 300	178	17%	106,0	63,2	15%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Razem	93 600	1 727	39%	1 013,5	617,2	48%		

Zestawienie projektów w przygotowaniu

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Wrocław								
Planty Raclawickie R9 / ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	177	-	124,5	81,5	15%	III kw. 2022	II kw. 2024
Planty Raclawickie R10 / ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	-	67,9	44,2	13%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Nowa Kępa Mieszcząńska KM5 / ul. Mieszcząńska	2 000	20	-	25,2	23,1	23%	III kw. 2022	III kw. 2024
Nowa Kępa Mieszcząńska KM6 / ul. Mieszcząńska	7 200	163	-	110,6	78,2	23%	II kw. 2022	II kw. 2024
Gwarna / ul Gwarna	4 100	97	-	59,6	42,5	29%	IV kw. 2022	III kw. 2024
Iwiny - Schuberta / ul. Schuberta	4 000	60	-	35,2	29,5	10%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Awipolis etap 4a / ul. Władysława Chachaja	10 000	186	-	109,1	76,2	11%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Awipolis etap 4b / ul. Władysława Chachaja	3 200	56	-	35,6	25,0	9%	III kw. 2023	II kw. 2025
Sady nad Zieloną 2 A1, C / ul. Blizanowicka	5 000	97	-	53,9	38,5	17%	IV kw. 2022	III kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 B / ul. Blizanowicka	6 300	123	-	68,6	49,0	16%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Czarneckiego -M / ul. Stefana Czarneckiego	3 600	71	-	48,9	35,2	25%	II kw. 2024	III kw. 2026
Czarneckiego - AH / ul. Stefana Czarneckiego	1 100	60	-	15,3	9,9	20%	II kw. 2023	IV kw. 2026
Warszawa								
Projekt Mokotów / ul. Domaniewska*	14 400	257	-	242,3	176,3	37%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Razem	75 900	1 465	-	996,7	709,1	22%		

* projekt w trakcie zakupu od grupy Echo Investment

Projekt biurowy

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

Projekty biurowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy
City Forum – City 2 ul. Traugutta 55, Wrocław	12 700	98%	2,4	96,1	87%	46,7	II kw. 2020

Bank ziemi

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Iwiny, Radomierzyska	68 500	30 900	działka pod mieszkania
Wrocław, Karkonoska	24 500	25 200	działka pod mieszkania
Wrocław, Góralska	9 500	18 000	działka pod mieszkania
Wrocław, Otyńska	4 500	9 500	działka pod mieszkania
Wrocław, Rychtalska	5 100	4 800	działka pod mieszkania
Razem	112 100	88 400	

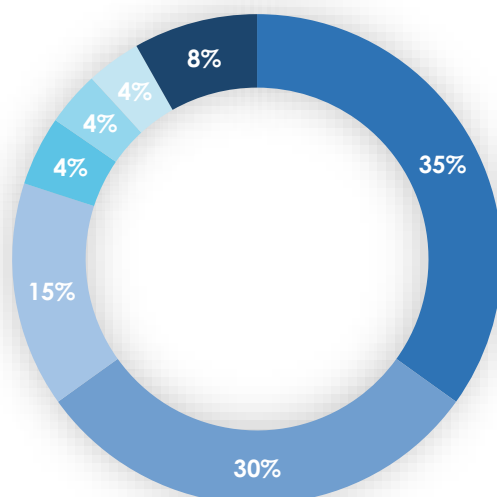
Grunty inwestycyjne Grupy Archicom

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]
Wrocław, Murowana	3 100
Kraków, Dąbrowskiego	3 300
Kraków, Duża Góra	3 900
Wrocław, Jagodno	3 500
Razem	13 800

1.11 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2022 roku

W I kwartale 2022 roku rozpoznano przychód z 281 mieszkań i lokali użytkowych.

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



- Olimpia Port M21, M22, M23
- Słoneczne Stabłowice ZD1, ZD2
- Browary Wrocławskie BL1
- Olimpia Port M30, M31
- Olimpia Port M28, M29
- Jagodno J15
- Pozostałe

Pozostałe czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2022 roku:

- Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnej (biurowiec City 2 we Wrocławiu) w kwocie 11,7 mln zł.
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.
- Wycena aktywów i zobowiązań finansowych według zamortyzowanego kosztu.

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

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

- Wydanie kupującym mieszkań Archicom, głównie w projektach we Wrocławiu:
 - Akacyjny Zakątek,
 - Awipolis,
 - Browary Wrocławskie,
 - Cztery Pory Roku,

- Olimpia Port,
 - Planty Racławickie,
 - Słoneczne Stabłowice,
 - Sady nad Zieloną.
- Wycena i sprzedaż budynku biurowego City 2 we Wrocławiu, obecnie wynajętego w 98%.
 - Sprzedaż dwóch terenów inwestycyjnych położonych we Wrocławiu, przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną.
 - Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.
 - Wycena zobowiązań z tytułu obligacji, według zamortyzowanego kosztu.
 - Dyskonta i odsetki od kredytu i obligacji.

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

Pozytywne:

- Utrzymująca się wysoka inflacja jako przyczyna wzrostu popytu inwestycyjnego na lokale mieszkaniowe (9,2%, 8,5%, 10,9% oraz 12,3% odpowiednio w styczniu, lutym, marcu i kwietniu 2022 r. w porównaniu do analogicznych miesięcy roku 2021).
- Dynamiczny wzrost PKB w I kwartale 2022 r. na poziomie około 7% r/r według szacunków NBP.
- Wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w I kwartale 2022 r. o 1,9% kw/kw.
- Utrzymujący się od sześciu miesięcy stabilny, niewysoki poziom stopy bezrobocia (od 5,4% do 5,5%).
- Brak alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy podobnym poziomie ryzyka co nieruchomości mieszkaniowe. Niskie oprocentowanie lokat depozytowych.
- Strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań.
- Wzrost roli segmentu premium.
- Zmniejszenie marż kredytowych banków, co w długim okresie przekłada się na lepsze warunki kredytowe, niż kredyty brane w warunkach niskich stóp procentowych (marża jest stała w całym okresie trwania kredytu, stopa może być stała bądź zmienna).

Negatywne:

- Wysoka inflacja jako przyczyna pogorszenia się sytuacji gospodarstw domowych, ograniczająca możliwości zakupowe oraz obniżająca ufnosć konsumencką.
- Ograniczenie aktywności banków na rynku kredytowym w wyniku zaostrzenia kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych, podwyżek stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej oraz agresję Rosji na Ukrainę.
- Pogorszenie wskaźnika ufnosć konsumenckiej o 9,2 pp. kw/kw.
- Niepewność co do wpływu sankcji na Rosję na rynek surowców i energii.
- Niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych w Ukrainie i ich wpływu na europejską gospodarkę.
- Niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej i monetarnej w Polsce. Zapowiadanie kolejnych podwyżek stóp procentowych NBP.
- Wzrost cen materiałów budowlanych. Według Murator w marcu 2022 wyniósł ok +30% r/r.

1.13 Informacje o dywidendzie

Dywidenda zaliczkowa z zysku za 2021 rok

Zgodnie z uchwałą z 7 października 2021 roku, Zarząd Archicom postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021. Łączna kwota przeznaczona na zaliczkę wynosiła 31,8 mln

zł, która pochodziła przede wszystkim z zysku wypracowanego w pierwszym półroczu 2021 roku (stanowiła blisko 50% zysku) oraz z kapitału rezerwowego (168 tys. zł). Wysokość zaliczki dywidendowej na jedną akcję wyniosła 1,24 zł. Rada Nadzorcza Spółki podjęła 22 października 2021 roku uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu. Zaliczka została wypłacona 26 listopada 2021 roku. Do zaliczki byli uprawnieni wszyscy akcjonariusze posiadający akcje Spółki 19 listopada 2021 roku, tj. na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki.

Rekomendacja Zarządu w sprawie dywidendy z zysku za 2021 rok

W dniu 17 maja 2022 roku Zarząd podjął uchwałę o wyznaczeniu daty ZWZA na dzień 23 czerwca 2022 oraz w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2021.

Zarząd Spółki postanowił przedłożyć Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki, po uprzednim zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą Spółki, wniosek w sprawie przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2021 w wysokości 70.146.818,53 zł wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2021, w następujący sposób:

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

Zarząd Spółki wnioskuję, aby Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom SA ustaliło jako dzień dywidendy 14 lipca 2022 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy 29 lipca 2022 roku.

Rada Nadzorcza Spółki podjęła 20 maja 2022 roku uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu.

1.14 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej

Obligacje

Obligacje grupy Archicom na 31 marca 2022 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
M3/2018	PLARHCM00065	mBank S.A.	50 000	13.07.2022	WIBOR 3M + marża 2,9%
M4/2019	PLARHCM00073	mBank S.A.	60 000	14.06.2023	WIBOR 3M + marża 3,3%
M6/2022	PLO221800090	mBank S.A.	110 000	15.03.2024	WIBOR 3M + marża 3,2%
Razem			220 000		

Zmiana stanu obligacji

Obligacje wykupione przez Archicom S.A. w pierwszym kwartale 2022 roku

Seria	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M5/2020	7.02.2022	78 500
Razem		78 500

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. w pierwszym kwartale 2022 roku

Seria	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M6/2022	16.03.2022	110 000
Razem		110 000

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne grupy Archicom na 31 marca 2022 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]	Stan wykorzystania kredytu [tys.]	Oprocentowanie	Termin spłaty
City Forum - City 2	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	17 600 EUR	4 513 EUR	EURIBOR 1M + marża	22.12.2031
Razem EUR			17 600 EUR	4 513 EUR		

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

Linie kredytowe

Linie kredytowe grupy Archicom na 31 marca 2022 r.

Bank	Spółka	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
mBank S.A.	Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji sp.k.*	15 000	-	WIBOR 1M + marża	22.09.2022
PKO BP S.A.	Archicom S.A.**	80 000	-	WIBOR 3M + marża	9.03.2024

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

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

1.15 Zobowiązania pozabilansowe

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

Zestawienie umów gwarancji finansowych

	31.03.2022	31.12.2021
Poręczenie spłaty zobowiązań	38 841	38 540
Gwarancje udzielone	61 899	61 287
Gwarancje finansowe razem	100 740	99 827

Gwarancje wystawione/otrzymane przez spółki z grupy Archicom na 31 marca 2022 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	1 729	do 28.02.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji należności czynszowych związanej ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA.
PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	5 973	do 9.07.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City 1 oraz umowy gwarancji płatności czynszu.
PKO BP S.A.	Archicom Sp. z o.o. - RI – Sp.k.	City One Park Sp. z o.o.	3 284	do 9.07.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z kontraktu budowlanego, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City 1.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1 161	do 9.07.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City 1.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	Bank Millennium S.A.	4 464	do 30.06.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania przedmiotu najmu.
Archicom S.A.	Javin Investments Sp. z o.o. sp. k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	12 156	do 25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB. W przypadku naruszenia oświadczeń i zapewnień sprzedających nieobjętych ubezpieczeniem tytułu prawnego First Title Insurance PLC gwarancja ograniczona jest wysokością do ceny brutto budynku.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. zo.o.	17 391	do 27.11.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji najmu budynku biurowego City 1 w związku z jego sprzedażą.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	15 742	do 27.05.2023	Zabezpieczenie wywiązania się z zobowiązań wynikających z ostatecznej umowy sprzedaży budynku biurowego City 1.

Poręczenia wystawione przez spółki z grupy Archicom na 31 marca 2022 r.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	6 963	do 30.03.2035, z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2	Gwarancja korporacyjna - wsparcia projektu udzielona na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City 2.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	13 144	do 30.03.2035, z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2	Poręczenie udzielone na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City 2.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	-	do 30.03.2035, z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2	Gwarancja korporacyjna pokrycia czynszu (masterlease) udzielona na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City 2.
Archicom S.A.	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	1 729	do 28.04.2023	Poręczenie udzielone na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	5 973	do 9.09.2022	Poręczenie udzielone na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City 1.
Archicom S.A.	Archicom Sp. z o.o. RI Spk	PKO BP S.A.	6 568	do 9.07.2022	Poręczenie udzielone na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City 1.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Millenium S.A.	4 464	do 3.11.2022	Poręczenie udzielone jako zabezpieczenie wywiązania się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania przedmiotu najmu.

1.16 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

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

Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.

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

Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

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

1.17 Wpływ konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz pandemii SARS-CoV-2 na działalność Grupy Archicom

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie

Wydarzeniem o globalnym charakterze mającym wpływ na rynki całego świata jest trwająca obecnie wojna w Ukrainie, która rozpoczęła się w lutym 2022 roku. Konflikt wiąże się z szeregiem konsekwencji makroekonomicznych dla Polski i innych krajów, co może mieć istotny wpływ na działalność Grupy. Precyzyjna ocena tego wpływu jest utrudniona, gdyż zależy on m.in. od dalszego przebiegu działań militarnych, skali i skuteczności sankcji nałożonych na Rosję, reakcji banków centralnych, zmian w krajowej polityce fiskalnej i wielu innych czynników. Do kluczowych czynników ryzyka należy zaliczyć niekorzystny wpływ na wskaźniki koniunktury gospodarczej, ryzyka związane z wzrostem cen oraz dostępnością materiałów i usług, terminowość realizacji prac budowlanych oraz negatywny wpływ na popyt na rynkach mieszkaniowym i komercyjnym. Działania Spółki: Spółka nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terenach Ukrainy, Białorusi ani Rosji i nie jest bezpośrednio narażona na skutki działań wojennych ani sankcji gospodarczych. Spółka aktywnie monitoruje wydarzenia związane z konfliktem a także

skalę materializacji kluczowych ryzyk, w oparciu o funkcjonujące w organizacji procedury kontrolne (w szczególności w zakresie monitorowania ryzyk makroekonomicznych, związanych z łańcuchem dostaw materiałów i usług oraz związanych z procesem zakupowym). W ramach funkcjonujących procedur zarządzania płynnością spółka regularnie monitoruje stan środków pieniężnych na poziomie grupy, optymalizując działania pod kątem zapewnienia stabilności działania. Modelowane i analizowane są także scenariusze kryzysowe o różnym stopniu nasilenia – pozwalając ocenić odporność spółki, przygotować się na sytuację kryzysową oraz dostosować bieżące działania.

Ryzyko związane z pandemią SARS-CoV-2

W związku ze zmniejszającą się ilością przypadków zakażenia wirusem COVID-19, a także spadkiem liczby chorych, których stan wymaga hospitalizacji, z dniem 28 marca 2022 roku, zniesiono w Polsce najistotniejsze obostrzenia wprowadzone w związku z pandemią a następnie z dniem 16 maja zniesiono stan epidemii i zastąpiono go stanem zagrożenia epidemicznego. Spółka na bieżąco monitoruje globalną sytuację gospodarczą, w celu oceny jej potencjalnego negatywnego wpływu na Grupę Kapitałową i podjęcia wyprzedzających działań mitygujących ten wpływ. Biorąc pod uwagę ryzyko kolejnej fali pandemii COVID-19 wciąż istnieje niepewność co do kierunków rozwoju europejskiej i światowej sytuacji gospodarczo-społecznej. Istotny dla gospodarki krajowej i światowej będzie wpływ ewentualnej kolejnej fali pandemii w obliczu pojawiających się doniesień o kolejnych mutacjach wirusa SARS-CoV-2 oraz skuteczności przyjmowanych szczepionek w stosunku do nich. W dalszym ciągu panuje również niepewność związana z tempem odbicia gospodarczego w kraju i na świecie w miarę poprawy sytuacji epidemiologicznej.

Najistotniejszymi kategoriami ryzyka związanymi z pandemią COVID-19 i wpływającymi na funkcjonowanie Spółki i Grupy, które mogą się zmaterializować, w szczególności w przypadku kolejnej fali pandemii oraz przywrócenia restrykcji i obostrzeń, są:

- Spadek dynamiki sprzedaży mieszkań, w szczególności w przypadku potencjalnego zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki lub innych zakłóceń na rynku mieszkaniowym lub bankowym,
- Spadek popytu lub pogorszenie warunków najmu, oraz spadek popytu inwestycyjnego na rynku nieruchomości komercyjnych,
- Spowolnienie realizacji inwestycji poprzez m.in. spadek tempa prowadzenia prac budowlanych, obniżone tempo wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwoleń na budowę oraz dopuszczenia gotowych obiektów do użytkowania,
- Utrudnienia i spowolnienie procesu wyodrębniania i przenoszenia własności lokali na nabywców oraz sprzedaż nieruchomości,
- Pogorszenie warunków finansowania Grupy, lub ograniczenie dostępności finansowania,
- Podwyższona absencja wśród pracowników Grupy i jej kooperantów.

W okresie objętym sprawozdaniem, Grupa prowadziła działania, mające na celu mitygację powyższych ryzyk poprzez: aktywny monitoring globalnej i krajowej sytuacji gospodarczej oraz komunikatów i wymogów przedstawianych przez rząd, a także dynamiczne i uwzględniające obecną sytuację podejście do zarządzania sprzedażą, dopasowanie treści i harmonogramów kampanii marketingowych, przeglądy harmonogramów realizacji przepływów gotówki dla poszczególnych projektów, bieżące ograniczanie kosztów ogólnozakładowych i zarządzanie płynnością, zoptymalizowane względem stabilności działania.

2. CZĘŚĆ 2

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.03.2022	31.12.2021 dane przekształcone	1.01.2021 dane przekształcone
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	165	165	165
Wartości niematerialne	1 448	1 446	1 630
Rzeczowe aktywa trwałe	12 344	12 310	16 167
Nieruchomości inwestycyjne	11 769	126 353	151 722
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	15 776
Należności długoterminowe	60 951	67 042	1 386
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37 810	37 355	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 659	29 001	30 140
Aktywa trwałe razem	152 146	273 672	216 986
Aktywa obrotowe			
Zapasy	615 484	639 535	953 437
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	81 560	92 064	28 481
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 515	3 096	6 971
Należności z tytułu pozostałych podatków	24 727	25 346	18 587
Inne aktywa finansowe	10 972	16 005	38 521
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	349 451	264 146	174 112
Aktywa obrotowe razem	1 085 709	1 040 192	1 220 109
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	134 343	-	11 454
Aktywa razem	1 372 198	1 313 864	1 448 549

PASYWA	31.03.2022	31.12.2021 dane przekształcone	1.01.2021 dane przekształcone
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	256 703	256 703	256 703
Kapitał zapasowy	15 126	15 126	15 126
Zyski zatrzymane	422 677	381 228	317 388
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	694 506	653 057	589 217
Udziały niedające kontroli	-	-	32 481
Kapitał własny	694 506	653 057	621 698
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	172 693	80 905	301 660
Zobowiązania z tytułu leasingu	22 066	21 831	30 754
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	45 472	17 663	46
Pozostałe zobowiązania	21 519	24 394	30 547
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 365	19 066	15 137
Pozostałe rezerwy długoterminowe	6 194	6 248	7 276
Zobowiązania długoterminowe	292 309	170 107	385 420
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	226 624	265 008	277 060
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	54 669	60 842	83 417
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 215	4 939	5 633
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	3 746	4 926	8 912
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	51 088	130 454	37 820
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	21 101	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 423	2 996	2 934
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	64
Rezerwy krótkoterminowe	22 517	21 535	23 372
Zobowiązania krótkoterminowe	385 383	490 700	439 212
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	2 219
Zobowiązania razem	677 692	660 807	826 851
Pasywa razem	1 372 198	1 313 864	1 448 549

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

1.01-
31.03.2022 1.01-
31.03.2021
dane
przekształcone

Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	151 782	98 113
Przychody ze sprzedaży produktów	147 635	94 622
Przychody ze sprzedaży usług	2 325	3 491
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 822	-
Koszt własny sprzedaży	95 420	64 836
Koszt sprzedanych produktów	92 686	63 238
Koszt sprzedanych usług	919	1 598
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 815	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	56 362	33 277
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	7 300	11 054
Koszty sprzedaży	3 751	3 122
Koszty ogólnego zarządu	4 286	1 758
Pozostałe przychody operacyjne	1 229	1 879
Pozostałe koszty operacyjne	893	2 213
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	11 730	(1 101)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	53 091	15 908
Przychody finansowe	3 795	211
Koszty finansowe	3 364	1 920
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	(152)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	53 522	14 047
Podatek dochodowy	12 073	3 305
- część bieżąca	5 432	5 066
- część odroczone	6 641	(1 761)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	41 449	10 742
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	41 449	10 742
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	41 449	10 278
- podmiotom niekontrolującym	-	464

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

	1.01- 31.03.2022	1.01- 31.03.2021 dane przekształcone
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji	25 670 343	25 670 343
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto	41 449	10 278
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,61	0,40
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,61	0,40

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

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	1.01- 31.03.2022	1.01- 31.03.2021 dane przekształcone
Zysk (strata) netto	41 449	10 742
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody	41 449	10 742
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	41 449	10 278
- podmiotom niekontrolującym	-	464

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 1.01.2022 roku dane przekształcone	256 703	15 126	381 228	653 057	-	653 057
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2022 roku						
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2022 roku	-	-	41 449	41 449	-	41 449
Razem całkowite dochody	-	-	41 449	41 449	-	41 449
Saldo na dzień 31.03.2022 roku	256 703	15 126	422 677	694 506	-	694 506

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 1.01.2021 roku dane przekształcone	256 703	15 126	317 388	589 217	32 481	621 698
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2021 roku dane przekształcone						
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2021 roku	-	-	10 278	10 278	464	10 742
Razem całkowite dochody	-	-	10 278	10 278	464	10 742
Saldo na dzień 31.03.2021 roku dane przekształcone	256 703	15 126	327 666	599 495	32 945	632 440

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

1.01-
31.03.2022 1.01-
31.03.2021
dane
przekształcone

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	53 522	14 047
Korekty:		
Amortyzacja	689	711
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(11 730)	1 101
(Zysk) strata z wyceny aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	779
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	17	(947)
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	449	479
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	2 573	1 444
Przychody z odsetek i dywidend	(455)	(129)
Inne	515	152
Korekty razem	(7 942)	3 590
Zmiana stanu zapasów	26 081	(24 670)
Zmiana stanu należności	9 594	7 972
Zmiana stanu zobowiązań	(20 792)	51 567
Zmiana stanu rezerw	927	4 700
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	5 032	3 396
Zmiany w kapitale obrotowym	20 842	42 965
Zapłacony podatek dochodowy	(8 584)	(8 970)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	57 838	51 632
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(145)	(64)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(108)	(350)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(1 635)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	500
Otrzymane odsetki	-	129
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(253)	(1 420)

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	110 000	-
Wypkup dłużnych papierów wartościowych	(78 500)	(6 250)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	176	5 731
Spląty kredytów i pożyczek	(344)	(30 864)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(1 008)	(2 000)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(2 604)	(2 789)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	27 720	(36 172)
Przepływy środków pieniężnych netto razem	85 305	14 040
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	264 146	174 112
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	349 451	188 152

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 1 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 marca 2022 wchodziły:

- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- udziały w lokalach niemieszkalnych - garażach wielostanowiskowych

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2021 wchodziły:

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

Najistotniejsze zmiany pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

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

W związku z aktywnym poszukiwaniem nabywcy i planowanym zbyciem i nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynek City 2) w ciągu roku, dokonano reklasyfikacji tej nieruchomości do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w nocie 8.

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

Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 1.01.2022-31.03.2022 oraz 1.01.2021-31.12.2021

	1.01- 31.03.2022	1.01- 31.12.2021
Wartość bilansowa na początek okresu	126 353	151 722
Aktywowanie późniejszych nakładów	388	10 760
Zbycie nieruchomości (-)	-	(668)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	11 730	4 172
Reklasyfikacja do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(126 702)	(39 633)
Wartość bilansowa na koniec okresu	11 769	126 353

Nota 2 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.03.2022

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.03.2022							
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 1M + marża	22.12.2031	4 537	21 101	21 101	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	51 088	51 088	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	62 292	-	62 292
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	15.03.2024	-	110 401	-	110 401
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.03.2022				4 537	244 882	72 189	172 693

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

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

W pierwszym kwartale 2022 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych lub pożyczek. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów pożyczek i kredytów.

Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ	
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt zaciągnięty w mBank S.A. na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI)	Hipoteka umowna łączna do kwoty 3.000.000 zł na będącej własnością spółki z Grupy Archicom nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ulicy Góralskiej (w IV kwartale 2021 dokonano zmiany zabezpieczenia, złożono wniosek o wpis hipoteki na nieruchomości gruntowej we Wrocławiu przy ulicy Góralskiej, w I kwartale 2022 hipoteka została wpisana).
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum - City 2	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wzniesiony został budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego a po spłacie – kredytu inwestycyjnego i kwoty kredytu VAT. Hipoteka umowna do kwoty 24.000.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesiony został budynek City 2.
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.	Hipoteka łączna do kwoty 39.828.000 zł (dotyczy Umowy o organizację emisji obligacji z 17.03.2020 roku; w IV kwartale 2021 obligacje zostały w całości spłacone; w I kwartale 2022 złożono wnioski o wykreślenie hipotek).
Kredyt w rachunku bieżącym udzielonych Archicom S.A. przez PKO BP S.A.	Hipoteka umowna do kwoty 120.000.000 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym spółki z Grupy Archicom (w IV kwartale 2021 złożono wniosek o wpis hipoteki, w I kwartale 2022 hipoteka została wpisana).

Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	31.03.2022	31.12.2021
Nieruchomości inwestycyjne	-	114 584
Nieruchomości inwestycyjne prezentowane jako aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	134 343	-
Zapasy	94 546	72 935
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	12 426	17 734
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	241 315	205 253

Nota 3 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

W ocenie Zarządu wartość godziwa instrumentów finansowych nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowej.

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.

Nota 4 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 31 marca 2022 wynosiła 27.659 tys. zł (2021 rok: 29.001 tys. zł). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 12.388 tys. zł), oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 6.413 tys. zł). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety projektów realizowanych przez spółki Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

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

Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Stan na początek okresu	1.01.2022 dane przekształcone	1.01.2021 dane przekształcone
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 001	30 140
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 066	15 137
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	9 935	15 003
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(6 641)	(6 067)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	-
Stan na koniec okresu	31.03.2022	31.12.2021 dane przekształcone
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 659	29 001
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 365	19 066
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	3 294	9 935

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	
Stan na 31.03.2022				
Aktywa:	01.01.2022			31.03.2022
Zapasy	11 931	457	-	12 388
Pozostałe aktywa	100	(51)	-	49
Zobowiązania:				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	375	34	-	409
Pozostałe rezerwy	4 445	592	-	5 037
Leasing	3 826	(1 106)	-	2 720
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	737	(94)	-	643
Inne zobowiązania	321	(321)	-	-
Inne:				
Nierozliczone straty podatkowe	7 266	(853)	-	6 413
Razem	29 001	(1 342)	-	27 659
Stan na 31.12.2021				
Aktywa:	01.01.2021			31.12.2021
Nieruchomości inwestycyjne	11	(11)	-	-
Zapasy	10 347	1 584	-	11 931
Pozostałe aktywa	180	(80)	-	100
Zobowiązania:				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	2 041	(1 666)	-	375
Pozostałe rezerwy	4 528	(83)	-	4 445
Pochodne instrumenty finansowe	(1)	1	-	-
Leasing	3 849	(23)	-	3 826
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 538	(801)	-	737
Inne zobowiązania	473	(152)	-	321
Inne:				
Nierozliczone straty podatkowe	7 174	92	-	7 266
Razem	30 140	(1 139)	-	29 001

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	
Stan na 31.03.2022				
Aktywa:	1.01.2022 dane przekształcone			31.03.2022
Nieruchomości inwestycyjne	6 523	2 120	-	8 643
Zapasy	4 386	964	-	5 350
Pozostałe aktywa	3 118	(1 223)	-	1 895
Zobowiązania:				
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	-	1 024	-	1 024
Pozostałe zobowiązania	305	(33)	-	272
Inne:				
Różnica pomiędzy wynikiem bilansowym a podatkowym na sprzedaży produktów, wynikająca z ujęcia przychodu ze sprzedaży w dacie przekazania	4 734	2 447	-	7 181
Razem	19 066	5 299	-	24 365
Stan na 31.12.2021				
Aktywa:	1.01.2021 dane przekształcone			31.12.2021 dane przekształcone
Nieruchomości inwestycyjne	5 981	542	-	6 523
Zapasy	4 853	(467)	-	4 386
Pozostałe aktywa	2 113	1 005	-	3 118
Zobowiązania:				
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	246	(246)	-	-
Pozostałe zobowiązania	390	(85)	-	305
Inne:				
Różnica pomiędzy wynikiem bilansowym a podatkowym na sprzedaży produktów, wynikająca z ujęcia przychodu ze sprzedaży w dacie przekazania	1 554	3 180	-	4 734
Razem	15 137	3 929	-	19 066

Nota 5 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 z 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:

Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	31.03.2022	31.12.2021 dane przekształcone
Półprodukty i produkcja w toku	549 615	549 370
Wyroby gotowe	65 869	90 165
Wartość bilansowa zapasów razem	615 484	639 535

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

Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	31.03.2022	31.12.2021
Kredyt odnawialny w mBank na finansowanie kontraktów budowlanych realizowanych przez spółkę Archicom sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - sp. k.	10 521	5 486
Kredyt w rachunku bieżącym Archicom S.A. - zabezpieczenie na inwestycji Browary Wrocławskie bud BA2BA3	84 025	67 449
Zabezpieczenia na zapasach razem	94 546	72 935

Nota 6 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	31.03.2022	31.12.2021 dane przekształcone
Należności długoterminowe		
Należności z tytułu zbycia jednostek zależnych i udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	55 976	55 389
Kaucje wpłacone	4 973	5 020
Rozliczenia międzyokresowe	2	6 633
Należności długoterminowe razem	60 951	67 042
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	27 403	28 489
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(16 870)	(16 818)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	10 533	11 671
Kaucje wpłacone z innych tytułów	30	30
Inne należności	4 372	13 962
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(2 960)	(2 979)
Pozostałe należności finansowe netto	1 442	11 013
Należności finansowe	11 975	22 684
Przedpłaty i zaliczki	67 602	67 472
Rozliczenia międzyokresowe	1 983	1 766
Pozostałe należności niefinansowe	-	142
Należności niefinansowe	69 585	69 380
Należności krótkoterminowe razem	81 560	92 064

Spadek wartości długoterminowych rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym wynika ze zmiany prezentacyjnej do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w nocie 8.

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

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

Nota 7 Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.03.2022	31.12.2021 dane przekształcone
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	298 630	239 866
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	22 367	22 551
Depozyty krótkoterminowe	27 000	-
Środki pieniężne na rachunkach split payment	1 454	1 729
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	349 451	264 146

Utrzymywanie ponadprzeciętnego buforu gotówkowego zapewnia bardzo wysoki poziom bezpieczeństwa finansowego klientom, inwestorom, kontrahentom i Spółce oraz pozwala na utrzymanie atrakcyjnej polityki dywidendowej, przy zachowaniu środków na finansowanie rozwoju biznesu.

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

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

	31.03.2022	31.12.2021
Rachunki powiernicze i zablokowane	10 963	15 991
Kaucje	9	14
Inne aktywa finansowe razem	10 972	16 005

Nota 8 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązania z nimi związane

W związku z aktywnym poszukiwaniem nabywcy i planowanym zbyciem nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynek City 2) w ciągu roku, dokonano reklasyfikacji tej nieruchomości do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Wraz z reklasyfikacją nieruchomości dokonano adekwatnej zmiany prezentacji innych aktywów, które w momencie sprzedaży budynku City 2 zostaną rozliczone w wynik okresu. Nie zidentyfikowano zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży poza kredytem finansującym budynek przeznaczony do sprzedaży, o wartości na dzień bilansowy 21.101 tys. zł i prezentowanym w odrębnej pozycji bilansu „Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży”.

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1.01- 31.03.2022	1.01- 31.12.2021
Wartość bilansowa na początek okresu	-	11 454
Reklasyfikacja wartości niematerialnych	20	1
Reklasyfikacja rzeczowych aktywów trwałych	-	2 200
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych	126 702	39 633
Reklasyfikacja inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach	-	15 624
Reklasyfikacja zapasów	-	191 517
Reklasyfikacja rozliczeń międzyokresowych	7 621	636
Reklasyfikacja środków pieniężnych	-	44 664
Reklasyfikacja pozostałych aktywów	-	2 204
Wycena aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(779)
Sprzedaż aktywów	-	(307 154)
Wartość bilansowa na koniec okresu	134 343	-

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1.01- 31.03.2022	1.01- 31.12.2021
Wartość bilansowa na początek okresu	-	2 219
Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych	-	45 644
Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu leasingu	-	6 058
Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	-	71 242
Reklasyfikacja zobowiązań i rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych	-	4 493
Reklasyfikacja pozostałych rezerw	-	1 042
Reklasyfikacja pozostałych kategorii zobowiązań	-	2 425
Sprzedaż aktywów	-	(133 123)
Wartość bilansowa na koniec okresu	-	-

Nota 9 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

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

Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.03.2022

AKTYWA	Prawo wiczy- stego użytkowa- nia gruntów	Prawo użytkowa- nia powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwałe razem, w tym:	-	8 249	162	8 411
Rzeczowe aktywa trwałe	-	8 249	162	8 411
Aktywa obrotowe razem, w tym:	6 007	-	-	6 007
Zapasy	6 007	-	-	6 007
Aktywa razem	6 007	8 249	162	14 418
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	4 962	17 040	64	22 066
Zobowiązania krótkoterminowe	320	3 001	102	3 423
Pasywa razem	5 282	20 041	166	25 489

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

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym spłacono 1.008 tys. zł zobowiązań oraz 291 tys. zł odsetek z tytułu leasingu.

Nota 10 Zobowiązania z tytułu umów z klientami

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

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 31.03.2022

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania		w tym zwolnione z MRP*	
	Długo-terminowe	Krótko-terminowe	Długo-terminowe	Krótko-terminowe
Stan na 31.03.2022				
Wrocław:				
Browary Wrocławskie	32 922	56 503	31 850	52 906
Planty Racławickie	3 656	57 708	3 605	57 471
Awipolis	3 484	50 057	3 287	49 791
Olimpia Port	6 672	46 637	4 739	43 543
Sady nad Zieloną	-	21 045	-	20 629
River Point	2 084	-	1 991	-
Słoneczne Stabłowice	-	1 500	-	1 493
Cztery Pory Roku	-	775	-	775
Forma	-	12	-	12
Księżno	-	4	-	4
RAZEM	48 818	234 241	45 472	226 624

*MRP - mieszkaniowe rachunki powiernicze

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

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania		w tym zwolnione z MRP*	
	Długo-terminowe	Krótko-terminowe	Długo-terminowe	Krótko-terminowe
Stan na 31.12.2021				
Wrocław:				
Browary Wrocławskie	19 446	68 184	16 039	58 563
Olimpia Port	1 346	88 881	1 329	87 261
Planty Racławickie	-	41 279	-	41 018
Awipolis	528	36 845	295	36 584
Słoneczne Stabłowice	-	27 609	-	27 519
Sady nad Zieloną	-	13 119	-	12 637
Cztery Pory Roku	-	926	-	926
Akacjowy Zakątek	-	465	-	465
Księżno	-	33	-	33
Forma	-	2	-	2
RAZEM	21 320	277 343	17 663	265 008

*MRP - mieszkaniowe rachunki powiernicze

Nota 11 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania długoterminowe

	31.03.2022	31.12.2021 dane przekształcone
Kaucje otrzymane	18 143	20 700
Dotacje otrzymane	30	37
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	3 346	3 657
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	21 519	24 394

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31.03.2022	31.12.2021 dane przekształcone
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	42 381	44 613
Inne zobowiązania finansowe	1 046	345
Zobowiązania finansowe	43 427	44 958
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	7 617	12 335
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń i ZUS	2 941	2 974
Dotacje otrzymane	26	26
Przychody przyszłych okresów	545	545
Inne zobowiązania niefinansowe	113	4
Zobowiązania niefinansowe	11 242	15 884
Zobowiązania krótkoterminowe razem	54 669	60 842

Nota 12 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

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

Do podmiotów powiązanych Grupa 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 kierowniczego

	1.01- 31.03.2022	1.01- 31.03.2021
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	455	883
Razem	455	883

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

Sprzedaż i należności z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	1.01-31.03.2022	1.01-31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021
Sprzedaż do / należności od:				
Jednostki dominującej	2	-	65 115	65 197
Kluczowego personelu kierowniczego	-	355	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	10 659	-	57
Razem	2	11 014	65 115	65 254

Poza powyższym Grupa jest w posiadaniu długoterminowych aktywów finansowych w postaci obligacji wyemitowanych przez jednostkę dominującą wyższego szczebla - Echo Investment S.A. Wartość tych obligacji wraz z naliczonymi odsetkami na dzień bilansowy wynosi 37.810 tys. zł. W okresie objętym sprawozdaniem finansowym rozpoznano przychody finansowe z tytułu odsetek naliczonych od tych obligacji w kwocie 458 tys. zł

Zakupy i zobowiązania z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	1.01-31.03.2022	1.01-31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021
Zakup od / zobowiązania do:				
Jednostki dominującej	2 142	-	2 148	49
Kluczowego personelu kierowniczego	-	25	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	18	101	3	7
Razem	2 160	126	2 151	56

Nota 13 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.03.2022: 4,6525 PLN/EUR, 31.12.2021: 4,5994 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 1.01-31.03.2022: 4,6472 PLN/EUR; 1.01-31.03.2021: 4,5721 PLN/EUR

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

Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	1.01- 31.03.2022	1.01- 31.03.2021 dane przekształcone	1.01- 31.03.2022	1.01- 31.03.2021 dane przekształcone
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	151 782	98 113	32 661	21 459
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	53 091	15 908	11 424	3 479
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	53 522	14 047	11 517	3 072
Zysk (strata) netto	41 449	10 742	8 919	2 349
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	41 449	10 278	8 919	2 248
Zysk na akcję (PLN / EUR)	1,61	0,40	0,35	0,09
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	1,61	0,40	0,35	0,09
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,6472	4,5721
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	57 838	51 632	12 446	11 293
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(253)	(1 420)	(54)	(311)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	27 720	(36 172)	5 965	(7 911)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	85 305	14 040	18 356	3 071
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,6472	4,5721
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	31.03.2022	31.12.2021 dane przekształcone	31.03.2022	31.12.2021 dane przekształcone
Aktywa	1 372 198	1 313 864	294 938	285 660
Zobowiązania długoterminowe	292 309	170 107	62 828	36 985
Zobowiązania krótkoterminowe	385 383	490 700	82 834	106 688
Kapitał własny	694 506	653 057	149 276	141 987
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	694 506	653 057	149 276	141 987
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,6525	4,5994

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom

2.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Archicom

Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

2.1.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejszy skrócony skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 23 maja 2022 roku.

2.1.2 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 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2022 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 2021.

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

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

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

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

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

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

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

Według zmienionego osądu kierownictwa Grupy przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych powinny być ujmowane w dacie wydania kupującemu nieruchomości. Następuje to na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Za mieszkania opłacone uznaje się także przypadki drobnych niedopłat, większych niedopłat, których spółka decyduje nie windykować klientom, bądź w przypadku występowania należności z tytułu zmian lokatorskich oraz końcowych obmiarów powierzchni, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu.

Jednocześnie Zarząd podjął decyzję o konieczności uwzględniania w koszcie wytworzenia zapasów kosztów prowizji sprzedawców oraz kosztów amortyzacji aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego składnik zapasów.

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

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

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

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

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

PASYWA	31.12.2021 dane zatwierdzone	Zmiana	31.12.2021 dane przekształcone
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	256 703	-	256 703
Kapitał zapasowy		15 126	15 126
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	134 497	(134 497)	
Pozostałe kapitały	(119 371)	119 371	
Zyski zatrzymane:	359 420	21 808	381 228
- zysk (strata) z lat ubiegłych	279 098	(279 098)	
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	111 985	(111 985)	
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	(31 663)	31 663	
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	631 249	21 808	653 057
Kapitał własny	631 249	21 808	653 057
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	80 905	-	80 905
Zobowiązania z tytułu leasingu	21 831	-	21 831
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		17 663	17 663
Pozostałe zobowiązania	20 737	3 657	24 394
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 332	4 734	19 066
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	73	(73)	
Pozostałe rezerwy długoterminowe	6 175	73	6 248
Zobowiązania długoterminowe	144 053	26 054	170 107
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		265 008	265 008
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	417 296	(356 454)	60 842
- w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	363 863	(363 863)	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 939	-	4 939
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		4 926	4 926
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	130 454	-	130 454
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 996	-	2 996
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3 815	(3 815)	
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17 720	(17 720)	
Rezerwy krótkoterminowe		21 535	21 535
Zobowiązania krótkoterminowe	577 220	(86 520)	490 700
Zobowiązania razem	721 273	(60 466)	660 807
Pasywa razem	1 352 522	(38 658)	1 313 864

Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 1.01.2021

AKTYWA	1.01.2021 dane zatwierdzone	Zmiana	1.01.2021 dane przekształcone
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	165	-	165
Wartości niematerialne	1 630	-	1 630
Rzeczowe aktywa trwałe	16 167	-	16 167
Nieruchomości inwestycyjne	151 722	-	151 722
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach	15 776	-	15 776
Należności długoterminowe	1 386	-	1 386
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 140	-	30 140
Aktywa trwałe razem	216 986	-	216 986
Aktywa obrotowe			
Zapasy	964 915	(11 478)	953 437
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47 068	(18 587)	28 481
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6 971	-	6 971
Należności z tytułu pozostałych podatków		18 587	18 587
Inne aktywa finansowe		38 521	38 521
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	212 633	(38 521)	174 112
- w tym środki na rachunkach powierniczych i zablokowanych	38 323	(38 323)	
Aktywa obrotowe razem	1 231 587	(11 478)	1 220 109
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	11 454	-	11 454
Aktywa razem	1 460 027	(11 478)	1 448 549

Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 1.01.2021 – c.d.

PASYWA	1.01.2021 dane zatwierdzone	Zmiana	1.01.2021 dane przekształcone
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	256 703	-	256 703
Kapitał zapasowy		15 126	15 126
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	134 497	(134 497)	
Pozostałe kapitały	(119 371)	119 371	
Zyski zatrzymane:	309 557	7 831	317 388
- zysk (strata) z lat ubiegłych	193 450	(193 450)	
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	132 845	(132 845)	
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	(16 738)	16 738	
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	581 386	7 831	589 217
Udziały niedające kontroli	32 481	-	32 481
Kapitał własny	613 867	7 831	621 698
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	301 660	-	301 660
Zobowiązania z tytułu leasingu	30 754	-	30 754
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		46	46
Pozostałe zobowiązania	30 547	-	30 547
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 583	1 554	15 137
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 007	(1 007)	
Pozostałe rezerwy długoterminowe	6 269	1 007	7 276
Zobowiązania długoterminowe	383 820	1 600	385 420
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		277 060	277 060
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	390 298	(306 881)	83 417
- w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	318 422	(318 422)	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 633	-	5 633
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		8 912	8 912
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	37 820	-	37 820
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 934	-	2 934
Pochodne instrumenty finansowe	64	-	64
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6 387	(6 387)	
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	16 985	(16 985)	
Rezerwy krótkoterminowe		23 372	23 372
Zobowiązania krótkoterminowe	460 121	(20 909)	439 212
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	2 219	-	2 219
Zobowiązania razem	846 160	(19 309)	826 851
Pasywa razem	1 460 027	(11 478)	1 448 549

Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2021-31.03.2021

	1.01- 31.03.2021 dane zatwierdzone	Zmiana	1.01- 31.03.2021 dane przekształcone
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	85 281	12 832	98 113
Przychody ze sprzedaży produktów	81 790	12 832	94 622
Przychody ze sprzedaży usług	3 491	-	3 491
Koszt własny sprzedaży	57 838	6 998	64 836
Koszt sprzedanych produktów	56 240	6 998	63 238
Koszt sprzedanych usług	1 598	-	1 598
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	27 443	5 834	33 277
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		11 054	11 054
Koszty sprzedaży	3 667	(545)	3 122
Koszty ogólnego zarządu	12 807	(11 049)	1 758
Pozostałe przychody operacyjne	1 879	-	1 879
Pozostałe koszty operacyjne	2 213	-	2 213
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	(1 101)	-	(1 101)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 534	6 374	15 908
Przychody finansowe	211	-	211
Koszty finansowe	1 920	-	1 920
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	(152)	-	(152)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 673	6 374	14 047
Podatek dochodowy:	2 119	1 186	3 305
- część bieżąca		5 066	5 066
- część odroczone		(1 779)	(1 779)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 554	5 188	10 742
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto	5 554	5 188	10 742
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 090	5 188	10 278
- podmiotom niekontrolującym	464	-	464

Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 1.01.2021-31.03.2021

	1.01- 31.03.2021 dane zatwierdzone	Zmiana	1.01- 31.03.2021 dane przekształcone
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 673	6 374	14 047
Korekty:			
Amortyzacja	711	-	711
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1 101	-	1 101
(Zysk) strata z wyceny aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	779	-	779
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(947)	-	(947)
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	479	-	479
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	1 444	-	1 444
Przychody z odsetek i dywidend	(129)	-	(129)
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	152	-	152
Korekty razem	3 590	-	3 590
Zmiana stanu zapasów	(31 129)	6 459	(24 670)
Zmiana stanu należności	8 591	(619)	7 972
Zmiana stanu zobowiązań	66 170	(14 603)	51 567
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	2 311	(2 311)	-
Zmiana stanu rezerw		4 700	4 700
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych		3 396	3 396
Zmiany w kapitale obrotowym	45 943	(2 978)	42 965
Zapłacony podatek dochodowy	(8 970)	-	(8 970)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	48 236	3 396	51 632
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(64)	-	(64)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(350)	-	(350)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(1 635)	-	(1 635)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	500	-	500
Otrzymane odsetki	129	-	129
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 420)	-	(1 420)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(6 250)	-	(6 250)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	5 731	-	5 731
Spłaty kredytów i pożyczek	(30 864)	-	(30 864)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(2 000)	-	(2 000)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(2 789)	-	(2 789)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(36 172)	-	(36 172)
Przepływy środków pieniężnych netto razem	10 644	3 396	14 040
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	212 633	(38 521)	174 112
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	223 277	(35 125)	188 152

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

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

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

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

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

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

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

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

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

- Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:

- MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;

- MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;

- MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;

- MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływow podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

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

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

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

- Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

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

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

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

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

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

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

W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandaryzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych jest istotną informacją.

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

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

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

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

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

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

- Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy”

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

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

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

- Zmiana do MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

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

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

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

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

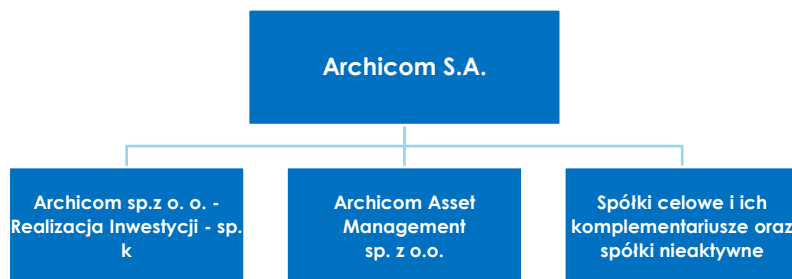
2.2 Grupa Archicom

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na 31 marca 2022 roku wchodziły m.in. spółki operacyjne:

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

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

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



W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 31 marca 2022 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 Consulting sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000863142	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.895.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,97%), Archicom sp. z o.o. (0,03%).

Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom Consulting sp. z o.o. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725093	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 532.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom Consulting sp. z o.o. (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 Consulting sp. z o.o. (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 Consulting sp. z o.o. (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.	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.	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%).
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000779714	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio	Kapitał zakładowy: 56.000 zł. Udziałowcy: Spółka (26,96%), Archicom Consulting sp. z o.o. (73,04%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 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.	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.	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 Consulting sp. z o.o. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Loft 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.	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (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 Consulting sp. z o.o. (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 Consulting sp. z o.o. (0,42%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (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 Consulting sp. z o.o. (1,13%).
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 Consulting sp. z o.o. (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 Consulting sp. z o.o. (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: 1.067.000 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%).
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%).
Altona 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%).

Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2022 r. do 31 marca 2022 r. w strukturze Grupy Archicom nie doszło do zmian, które skutkowałyby połączeniem jednostek, uzyskaniem lub utratą kontroli nad jednostkami zależnymi, podziałem, restrukturyzacją lub zaniechaniem działalności.

3. CZĘŚĆ 3

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.03.2022	31.12.2021 dane przekształcone	1.01.2021 dane przekształcone
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	21 770	21 920	22 524
Rzeczowe aktywa trwałe	15 195	13 206	10 805
Inwestycje w jednostkach zależnych	262 944	262 944	363 159
Należności i pożyczki	566 643	561 070	542 467
Należności leasingowe	4 753	6 003	10 578
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37 810	37 353	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	495	576	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 166	5 537	8 942
Aktywa trwałe razem	917 776	908 609	958 475
Aktywa obrotowe			
Zapasy	200	145	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 994	21 203	22 216
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 142	2 239	-
Pożyczki	-	-	6 541
Należności leasingowe	837	891	874
Aktywa z tytułu umów MSSF 15	2 501	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	123	123	184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	71 653	35 648	14 155
Aktywa obrotowe razem	81 450	60 248	43 970
Aktywa razem	999 226	968 857	1 002 445

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASYWA	31.03.2022	31.12.2021 dane przekształcone	1.01.2021 dane przekształcone
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	256 703	256 703	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	253 833	253 833	253 833
Pozostałe kapitały	1 626	1 626	1 626
Zyski zatrzymane	40 612	41 644	35 093
Kapitał własny	552 774	553 806	547 255
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	352 312	242 557	412 079
Leasing	17 104	16 549	17 916
Pozostałe zobowiązania	201	201	26
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 377	11 346	8 821
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	43	3	260
Zobowiązania długoterminowe	382 037	270 657	439 103
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 645	7 469	5 778
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	1 567
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	51 097	129 941	784
Leasing	3 103	2 544	1 532
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	5 305	4 351	5 382
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 265	89	1 044
Zobowiązania krótkoterminowe	64 415	144 394	16 087
Zobowiązania razem	446 452	415 051	455 190
Pasywa razem	999 226	968 857	1 002 445

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	1.01.- 31.03.2022	1.01.- 31.03.2021 dane przekształcone
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	6 409	6 383
Przychody ze sprzedaży usług	6 409	6 383
Koszt własny sprzedaży	912	604
Koszt sprzedanych usług	912	604
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 497	5 779
Koszty sprzedaży	402	441
Koszty ogólnego zarządu	9 620	4 420
Pozostałe przychody operacyjne	914	193
Pozostałe koszty operacyjne	196	776
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 807)	335
Przychody finansowe	8 746	8 889
w tym przychody z tytułu odsetek	8 730	6 266
Koszty finansowe	7 556	4 317
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 617)	4 907
Podatek dochodowy	(1 584)	747
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 033)	4 160
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	(1 033)	4 160

Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję

Wyszczególnienie	1.01.- 31.03.2022	1.01.- 31.03.2021 dane przekształcone
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	(0,04)	0,12
- rozwodniony	(0,04)	0,12
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	(0,04)	0,12
- rozwodniony	(0,04)	0,12

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	1.01.- 31.03.2022	1.01.- 31.03.2021 dane przekształcone
Zysk (strata) netto	(1 033)	4 160
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody	(1 033)	4 160

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 1.01.2022 roku (dane przekształcone)	256 703	253 833	1 626	41 644	553 806	553 806
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2022 roku						
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2022 roku	-	-	-	(1 033)	(1 033)	(1 033)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(1 033)	(1 033)	(1 033)
Saldo na dzień 31.03.2022 roku	256 703	253 833	1 626	40 611	552 773	552 773

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 1.01.2021 roku (dane przekształcone)	256 703	253 833	1 626	35 093	547 255	547 255
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2021 roku						
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2021 roku	-	-	-	4 160	4 160	4 160
Razem całkowite dochody	-	-	-	4 160	4 160	4 160
Saldo na dzień 31.03.2021 roku (dane przekształcone)	256 703	253 833	1 626	39 253	551 415	551 415

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.- 31.03.2022	1.01.- 31.03.2021 dane przekształcone
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 617)	4 907
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	513	393
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	174	176
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	9	(4)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	1
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	107	(71)
Koszty odsetek	6 660	4 270
Przychody z odsetek i dywidend	(8 595)	(8 864)
Korekty razem	(1 132)	(4 099)
Zmiana stanu zapasów	(55)	-
Zmiana stanu należności	17 871	16 823
Zmiana stanu zobowiązań	(3 502)	(5 318)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(244)	9 510
Zmiany w kapitale obrotowym	14 070	21 015
Zapłacony podatek dochodowy	81	(11 367)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 402	10 456
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(24)	(252)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(145)	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1	42
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-	(1 000)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	17 439	28 833
Pożyczki udzielone	(17 409)	(37 499)
Otrzymane odsetki	1 780	639
Otrzymane dywidendy	-	2 598
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 642	(6 639)

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	110 000	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(78 500)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	47 560	6 500
Spłaty kredytów i pożyczek	(50 900)	(11 353)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(336)	(219)
Odsetki zapłacone	(3 756)	(2 442)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	24 068	(7 514)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	36 112	(3 697)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	35 648	14 155
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	107	(75)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	71 653	10 533

Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

Wyszczególnienie	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 1.01 do 31.03.2022	od 1.01 do 31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021
Sprzedaż do:				
Jednostki zależnej	6 258	6 122	10 813	26 878
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	46	-	165
Razem	6 258	6 168	10 813	27 043

Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

Wyszczególnienie	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 1.01 do 31.03.2022	od 1.01 do 31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021
Zakup od:				
Jednostki zależnej	981	753	1 432	2 043
Pozostałych podmiotów powiązanych	2 140	95	2	26
Razem	3 121	848	1 434	2 069

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

Wyszczególnienie	od 1.01 do 31.03.2022	31.03.2022	od 1.01 do 31.03.2022	od 1.01 do 31.03.2021	31.03.2021 dane przekształcone	od 1.01 do 31.03.2021 dane przekształcone
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe
Pożyczki udzielone:						
Jednostce zależnej	17 409	522 702	6 730	37 499	574 160	6 100
Razem	17 409	522 702	6 730	37 499	574 160	6 100

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

Wyszczególnienie	od 1.01 do 31.03.2022	31.03.2022	od 1.01 do 31.03.2022	od 1.01 do 31.03.2021	31.03.2021 dane prze- kształcone	od 1.01 do 31.03.2021 dane prze- kształcone
	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty fi- nansowe	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty fi- nansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki zależnej	47 560	179 620	2 950	6 500	184 130	1 949
Razem	47 560	179 620	2 950	6 500	184 130	1 949

Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych	od 1.01 do 31.03.2022	od 1.01 do 31.03.2021 dane przekształcone
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	517 782	560 033
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	17 409	37 499
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	6 730	6 100
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(19 219)	(29 472)
Wartość brutto na koniec okresu	522 702	574 160
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	(12 050)	(11 033)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(12 050)	(11 033)
Wartość bilansowa na koniec okresu	510 652	563 127

Zmiana wartości bilansowej pożyczek otrzymanych	od 1.01 do 31.03.2022	od 1.01 do 31.03.2021 dane przekształcone
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	181 559	187 652
Kwota pożyczek otrzymanych w okresie	47 560	6 500
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	2 950	1 949
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(52 449)	(11 971)
Wartość bilansowa na koniec okresu	179 620	184 130

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

Przekształcenie okresu porównywalnego

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

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

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

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

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

Wpływ przekształcenia okresu porównywalnego w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej – stan na 1.01.2021 r.

AKTYWA	1.01.2021 dane zatwierdzone	Zmiana	1.01.2021 dane przekształcone
Aktywa trwałe			
Należności i pożyczki	540 837	1 630	542 467
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 719	(777)	8 942
Aktywa trwałe razem	957 622	853	958 475
Aktywa obrotowe			
Aktywa obrotowe razem	43 970	-	43 970
Aktywa razem	1 001 592	853	1 002 445

PASywa	1.01.2021 dane zatwierdzone	Zmiana	1.01.2021 dane przekształcone
Kapitał własny			
Zyski zatrzymane	30 460	4 633	35 093
Kapitał własny	542 622	4 633	547 255
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	416 169	(4 090)	412 079
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 511	310	8 821
Zobowiązania długoterminowe	442 883	(3 780)	439 103
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania krótkoterminowe	16 087	-	16 087
Zobowiązania razem	458 970	(3 780)	455 190
Pasywa razem	1 001 592	853	1 002 445

Wpływ przekształcenia okresu porównywalnego w jednostkowym sprawozdaniu z wyniku – dane za okres 1.01.2021-31.03.2021

	1.01.- 31.03.2021 dane zatwierdzone	Zmiana	1.01.- 31.03.2021 dane przekształcone
Działalność kontynuowana			
Przychody finansowe	7 886	1 003	8 889
w tym przychody z tytułu odsetek	5 263	1 003	6 266
Koszty finansowe	4 523	(206)	4 317
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 698	1 209	4 907
Podatek dochodowy	517	230	747
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 181	979	4 160
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto	3 181	979	4 160

Wpływ przekształcenia okresu porównywalnego w jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych – dane za okres 1.01.2021-31.03.2021

	1.01.- 31.03.2021 dane zatwierdzone	Zmiana	1.01.- 31.03.2021 dane przekształcone
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 698	1 209	4 907
Korekty:			
Koszty odsetek	4 476	(206)	4 270
Przychody z odsetek i dywidend	(7 861)	(1 003)	(8 864)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 456	-	10 456
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 639)	-	(6 639)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(7 514)	-	(7 514)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3 697)	-	(3 697)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	14 155	-	14 155
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(75)	-	(75)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	10 533	-	10 533

4. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres od 1 stycznia 2022 do 31 marca 2022 (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 23 maja 2022 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
23.05.2022	Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu	
23.05.2022	Agata Skowrońska-Domańska	Członek Zarządu	
23.05.2022	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
23.05.2022	Rafał Zboch	Członek Zarządu	



archicom

ADRES : ul. Traugutta 45
50-416 Wrocław

TELEFON : 71 78 58 800

EMAIL : archicom@archicom.pl

WWW : www.archicom.pl