

Skonsolidowany raport kwartalny

GRUPY KAPITAŁOWEJ
ARCHICOM S.A.
ZA III KWARTAŁY 2021 ROKU



2021

Spis treści

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku	8
3. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	10
4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym...	11
5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	13
6. Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	15
6.1 Informacje ogólne.....	15
6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej.....	17
6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości.....	21
6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym.....	23
6.5 Segmenty operacyjne	31
6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	33
6.7 Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	34
6.8 Wartość firmy	34
6.9 Wartości niematerialne	34
6.10 Rzeczowe aktywa trwałe	36
6.11 Nieruchomości inwestycyjne.....	38
6.12 Aktywa oraz zobowiązania finansowe	39
6.13 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	41
6.14 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką.....	44
6.15 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	45
6.16 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych.....	45
6.17 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony	47
6.18 Zapasy.....	49
6.19 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	51
6.20 Środki pieniężne	52
6.21 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązania z nimi związane.....	52
6.22 Kapitał własny.....	55

6.23	Udziały nie dające kontroli.....	55
6.24	Świadczenia i rezerwy pracownicze	56
6.25	Pozostałe rezerwy	57
6.26	Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu.....	58
6.27	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	60
6.28	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy.....	62
6.29	Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	63
6.30	Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe	65
6.31	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	68
6.32	Pozostałe informacje.....	69
6.33	Wpływ ogłoszenia pandemii Covid-19 na działalność Grupy	78
7.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A.....	79
7.1	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	79
7.2	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku.....	81
7.3	Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	82
7.4	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	83
7.5	Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	84
7.6	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	86
7.7	Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego	88
8.	Zatwierdzenie do publikacji.....	91

1 323

lokale w budowie

630

przekazanych lokali

duży bank ziemi



Grupa
z tradycjami

279 mln zł przychodów

33,2 mln zł zysku

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	tabela	30.09.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	3	165	165
Wartości niematerialne	4, 5	1 317	1 630
Rzeczowe aktywa trwałe	7, 8	12 847	16 167
Nieruchomości inwestycyjne	10	120 040	151 722
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach		-	15 776
Należności i pożyczki	11	59 413	317
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	11	37 816	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 310	1 069
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18, 19	31 868	30 140
Aktywa trwałe razem		264 776	216 986
Aktywa obrotowe			
Zapasy	21	811 509	964 915
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24	22 662	44 357
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 680	6 971
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 165	2 711
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	366 310	212 633
- w tym środki na rachunkach powierniczych i zablokowanych		21 632	38 323
Aktywa obrotowe razem		1 206 326	1 231 587
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	28	-	11 454
Aktywa razem		1 471 102	1 460 027

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASYWA	tabela	30.09.2021	31.12.2020
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	30	256 703	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		134 497	134 497
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend		168	-
Pozostałe kapitały		(119 371)	(119 371)
Zyski zatrzymane:		311 737	309 557
- zysk (strata) z lat ubiegłych		279 098	193 450
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		32 639	132 845
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		-	(16 738)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		583 734	581 386
Udziały niedające kontroli	31	-	32 481
Kapitał własny		583 734	613 867
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	13, 14	81 316	301 660
Zobowiązania z tytułu leasingu	36, 37	23 520	30 754
Pozostałe zobowiązania	38	20 717	30 547
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18, 20	12 257	13 583
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	33	106	1 007
Pozostałe rezerwy długoterminowe	34, 35	5 889	6 269
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		43	-
Zobowiązania długoterminowe		143 848	383 820

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39	562 706	382 147
- w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	40	518 861	318 422
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 068	5 633
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	13, 14	155 280	37 820
Zobowiązania z tytułu leasingu	36, 37	2 743	2 934
Pochodne instrumenty finansowe		-	64
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	33	5 559	13 064
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	34, 35	14 593	16 985
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		571	1 474
Zobowiązania krótkoterminowe		743 520	460 121
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	29	-	2 219
Zobowiązania razem		887 368	846 160
Pasywa razem		1 471 102	1 460 027

2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	01.07- 30.09.2021	01.01- 30.09.2021	01.07- 30.09.2020	01.01- 30.09.2020
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	117 672	279 047	124 239	396 607
Przychody ze sprzedaży produktów	116 499	272 715	119 609	375 547
Przychody ze sprzedaży usług	1 173	6 323	4 436	12 033
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	9	194	9 027
Koszt własny sprzedaży	74 950	182 564	83 479	278 228
Koszt sprzedanych produktów	74 369	179 455	80 761	263 861
Koszt sprzedanych usług	581	3 101	2 451	6 176
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	8	267	8 191
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	42 722	96 483	40 760	118 379
Koszty sprzedaży	2 300	8 512	3 109	9 417
Koszty ogólnego zarządu	10 347	33 570	10 679	32 114
Pozostałe przychody operacyjne	255	3 632	1 450	21 267
Pozostałe koszty operacyjne	413	5 056	548	8 905
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	(1 101)	-	45 204
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	(296)	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	29 917	51 580	27 874	134 414
Przychody finansowe	1 799	4 092	655	3 143
Koszty finansowe	1 362	3 916	1 886	11 275
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	(152)	(44)	(58)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 354	51 604	26 599	126 224
Podatek dochodowy	5 590	18 431	4 771	31 374
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	24 764	33 173	21 828	94 850
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	24 764	33 173	21 828	94 850
Zysk (strata) netto przypadający:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	24 764	32 639	21 889	92 240
- podmiotom niekontrolującym	-	534	(61)	2 610

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

Wyszczególnienie	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2020
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	1,27	3,59
- rozwodniony	1,27	3,59
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	1,27	3,59
- rozwodniony	1,27	3,59

3. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	01.07- 30.09.2021	01.01- 30.09.2021	01.07- 30.09.2020	01.01- 30.09.2020
Zysk (strata) netto	24 764	33 173	21 828	94 850
Pozostałe całkowite dochody				
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego				
Przeszacowanie środków trwałych	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego				
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	(14)	91
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-	-
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczających	-	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	(3)	17
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	(11)	74
Całkowite dochody	24 764	33 173	21 817	94 924
Całkowite dochody przypadające:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	24 764	32 639	21 878	92 314
- podmiotom niekontrolującym	-	534	(61)	2 610

4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	256 703	-	134 497	-	(119 371)	309 557	581 386	32 481	613 867
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2021 roku									
Zmiana struktury grupy kapitałowej (sprzedaż jednostek zależnych)	-	-	-	-	-	-	-	(33 015)	(33 015)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	-	-	-	-	-	(30 291)	(30 291)	-	(30 291)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	-	168	-	(168)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	168	-	(30 459)	(30 291)	(33 015)	(63 306)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku	-	-	-	-	-	32 639	32 639	534	33 173
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	32 639	32 639	534	33 173
Saldo na dzień 30.09.2021 roku	256 703	-	134 497	168	(119 371)	311 737	583 734	-	583 734

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym – cd

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

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	51 604	126 224
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 674	1 662
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	378	409
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1 101	(45 204)
(Zysk) strata z wyceny aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	779	-
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(1 038)	(16 060)
(Zysk) strata ze sprzedaży jednostek zależnych	296	-
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	246	2 084
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	2 945	4 503
Przychody z odsetek i dywidend	(2 362)	(810)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	40
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	152	58
Korekty razem	4 171	(53 318)
Zmiana stanu zapasów	(41 965)	(63 297)
Zmiana stanu należności	11 588	16 625
Zmiana stanu zobowiązań	253 937	5 486
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(3 743)	2 968
Zmiany w kapitale obrotowym	219 817	(38 218)
Zapłacony podatek dochodowy	(20 595)	(29 350)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	254 997	5 338

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(66)	(90)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(567)	(6 335)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	101	174
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(9 931)	(43 644)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	16 118	144 231
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych i udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	-	(2 500)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	1 480	7 115
Pożyczki udzielone	(1 480)	(5 900)
Wpływ środków pieniężnych nabytych jednostek zależnych	-	504
Otrzymane odsetki	366	983
Nadwyżka wypływu środków pieniężnych należących do zbywanych spółek nad wpływem z tytułu ich sprzedaży	(15 025)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 004)	94 538
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	166 772
Wypuk dłużnych papierów wartościowych	(19 121)	(105 500)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	10 208	81 190
Spłaty kredytów i pożyczek	(43 897)	(108 420)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(2 206)	(777)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(7 009)	(10 219)
Dywidendy wypłacone	(30 291)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(92 316)	23 046
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	153 677	122 922
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	212 633	130 153
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	366 310	253 075

6. Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1 Informacje ogólne

6.1.1 Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Gen. R. Traugutta 45 we Wrocławiu, 50-416 Wrocław. Siedziba Spółki dominującej jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

6.1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu śródrocznego do publikacji tj. na dzień 22 listopada 2021 roku wchodził:

Waldemar Olbryk – Prezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Agata Skowrońska-Domańska – Członek Zarządu

Rafał Zboch – Członek Zarządu

Zgodnie z aktualnym na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu śródrocznego do publikacji Statutem Spółki Zarząd składa się z 1 (jednego) albo większej liczby członków Zarządu. Spośród członków Zarządu mogą zostać wyłonieni Prezes Zarządu i Wiceprezesi. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 22 kwietnia 2021 r. Zarząd Archicom S.A. był pięcioosobowy i składał się z Prezesa Zarządu oraz czterech Członków Zarządu:

Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Artur Więznowski – Członek Zarządu
Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu
Tomasz Ślęzak – Członek Zarządu

W dniu 15 marca 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła warunkowe uchwały w sprawie zmian w Zarządzie Emitenta, na mocy których, po spełnieniu się warunków w dniu 22 kwietnia 2021 r., z Zarządu Emitenta, w tym z funkcji Prezesa odwołano Panią Dorotę Jarodzką-Śródkę oraz ze stanowiska członka Zarządu odwołano Pana Krzysztofa Suskiewicza, natomiast do Zarządu Emitenta powołano Pana Waldemara Olbryka na stanowisko Prezesa Zarządu, Panią Agatę Skowrońską-Domańską oraz Pana Rafała Zbocha na stanowiska członków Zarządu.

Warunkowe uchwały Rady Nadzorczej z dnia 15 marca 2021 roku w sprawie zmian w Zarządzie Emitenta stały się skuteczne z dniem 22 kwietnia 2021 r.

W dniu 1 czerwca 2021 roku Pan Tomasz Ślęzak złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu Archicom S.A. oraz członka zarządu w spółkach zależnych Spółki, ze skutkiem na dzień jej złożenia.

W dniu 21 czerwca 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała do Zarządu Emitenta: Pana Waldemara Olbryka jako Prezesa Zarządu oraz Pana Rafała Zbocha, Pana Artura Więznowskiego, Pana Tomasza Sujaka i Panią Agatę Skowrońską-Domańską jako Członków Zarządu, na nową pięcioletnią kadencję, wspólną dla całego Zarządu, rozpoczynającą się od dnia następującego po dniu odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2020 r.

W dniu 29 września 2021 roku Pan Artur Więznowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu Archicom S.A. oraz członka zarządu w spółkach zależnych Spółki, ze skutkiem na dzień 30 września 2021 r. Oświadczenie nie zawierało przyczyny złożonej rezygnacji.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu śródrocznego do publikacji tj. na dzień 22 listopada 2021 roku wchodził:

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 22 kwietnia 2021 r. skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej
Kazimierz Śródka – Członek Rady Nadzorczej
Rafał Jarodzki – Członek Rady Nadzorczej

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 14 kwietnia 2021 roku podjęło uchwały o:

- odwołaniu ze składu Rady Nadzorczej Emitenta następujących osób: Pana Artura Olendra, Pana Rafała Jarodzkiego, Pana Kazimierza Śródki, Pana Jędrzeja Śródki;
- powołaniu do składu Rady Nadzorczej Emitenta następujących osób: Pana Nicklasa Lindberga, Pana Macieja Drozda, Pani Małgorzaty Turek, Pana Rafała Mazurczaka;

z dniem przeniesienia wszystkich udziałów w DKR Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu i wszystkich akcji w DKR Invest S.A. z siedzibą we Wrocławiu na rzecz Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (skutek rozporządzający).

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej z dnia 14 kwietnia 2021 roku stały się skuteczne z dniem 22 kwietnia 2021 r.

6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

6.2.1 Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

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

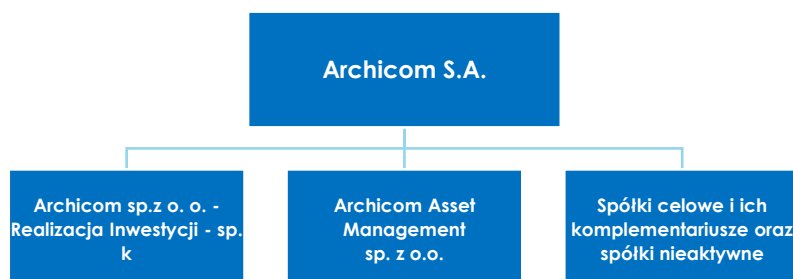
6.2.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na 30 września 2021 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 30 września 2021 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 Loftly Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o.	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 Stąblowice 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%).
Alfona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (100%).
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).

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 2021 r. do 30 września 2021 r. w strukturze Grupy Archicom doszło do następujących zmian:

Zakończone likwidacje i rozwiązane spółki

- wykreślono z KRS bez przeprowadzania likwidacji spółkę pod firmą Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.
- uchylono likwidację spółki pod firmą Archicom Jagodno sp. z o.o.
- uchylono likwidację spółki pod firmą Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.

Sprzedż spółek

- sprzedano wszystkie akcje przysługujące spółce Archicom S.A. w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., na warunkach opisanych w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania
- sprzedano wszystkie udziały przysługujące pośrednio spółce Archicom S.A. (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o., na warunkach opisanych w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania
- spółka Archicom S.A. wystąpiła (jako komandytariusz) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., spółki projektowej świadczącej usługi architektoniczne i projektowe na rzecz spółek z Grupy, na warunkach opisanych w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania.

6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.3.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 22 listopada 2021 roku.

6.3.2 Podstawa sporządzenia

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

Skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 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 2020.

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

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

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

6.3.3 Wybrane zasady rachunkowości oraz zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2021 roku

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na oszczędach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2020. Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2021 roku nie miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

- **12 stycznia 2021 r.** - spółka Archicom Nieruchomości 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła umowę na zakup nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we Wrocławiu, obręb Stare Miasto, o powierzchni ok. 0,22 ha za cenę netto 11 700 tys. zł.

Na zakupionej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, na której zostanie wybudowanych około 80 mieszkań.

Zakup nieruchomości sfinansowany został z środków własnych.

- **2 lutego 2021 r.** - spółka Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji Sp.k. z siedzibą we Wrocławiu („Zamawiający”) zawarła ze spółką pod firmą Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”) Umowę, której przedmiotem jest budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, naziemnym, z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, obejmującą budynki BA2 – Wytwórnia Kawy oraz BA3 – Słodownia, w ramach inwestycji mieszkaniowej Browary Wrocławskie przy ulicy Jedności Narodowej we Wrocławiu.

Wynagrodzenie dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu ww. Umowy wynosi netto 67 695 tys. zł, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT. Umowa określa ponadto, między innymi: terminy realizacji, warunki płatności, gwarancje dobrego wykonania oraz naprawy wad i usterek, inne gwarancje oraz maksymalną wysokość kar. Postanowienia Umowy nie odbiegają od standardów rynkowych w zakresie dotyczącym umów o roboty budowlane, w szczególności w zakresie gwarancji oraz rękojmi.

- **11 lutego 2021 r.** - spółka Archicom Investment Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, zawarła z podmiotem powiązanym Emitenta, tj. spółką pod firmą Willa Idea Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Ksawerego Liskego, o powierzchni 0,1512 ha, wraz z prawem własności posadowionych na niej trzech budynków tj. budynku biurowego, stanowiącego zabytek wpisany do rejestru zabytków, o powierzchni zabudowy 395 m²; budynku biurowo-usługowego, o powierzchni zabudowy 557 m²; budynku stanowiącego łącznik komunikacyjny między ww. budynkami, o powierzchni zabudowy 23 m², a także budowlami i urządzeniami wraz z infrastrukturą towarzyszącą („Nieruchomość 1”) oraz prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej we Wrocławiu przy ul. Ksawerego Liskego, o powierzchni 0,0053 ha („Nieruchomość 2”) za łączną cenę netto w wysokości 10 500 tys. zł plus należny podatek VAT w kwocie 2 415 tys. zł, przy czym zapłata ceny sprzedaży została podzielona na trzy transze. Kwota 500 tys. zł została zapłacona w terminie określonym w umowie przedwstępnej, kolejna transza w kwocie 500 tys. zł (słownie: pięćset tysięcy złotych) wraz z kwotą należnego podatku VAT od całej ceny sprzedaży w wysokości 2 415 tys. zł, tj. łącznie kwota 2 915 tys. zł została zapłacona w dniu 11 lutego 2021 roku, natomiast płatność transzy w kwocie 9 500 tys. zł została odroczone w ten sposób, że będzie płatna w terminie 12 miesięcy od dnia 11 lutego 2021 roku („Odroczona Część Ceny”). Za Odroczoną Część Ceny sprzedaży pobrane zostaną należne odsetki w wysokości WIBOR 3M + 3,25% rocznie, obliczone za okres odroczonej zapłaty.

Zapłata Odroczonej Części Ceny sprzedaży została zabezpieczona w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności: hipoteką ustanowioną na Nieruchomości 1 do kwoty 14 250 tys. zł oraz oświadczeniem spółki Willa Idea Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 ust. 5 k.p.c. do kwoty 11 000 tys. zł.

Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności zawiera typowe dla tego typu transakcji postanowienia, w tym dotyczące oświadczeń i zapewnień stron oraz odpowiedzialności stron.

- **17 lutego 2021 r.** – Archicom S.A. („Emitent”) otrzymał od Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki, Pana Kazimierza Śródki, Pana Rafała Jarodzkiego oraz Echo Investment S.A. zawiadomienie, z którego wynika, że Pani Dorota Jarodzka-Śródka, Pan Kazimierz Śródka, Pan Rafał Jarodzki („Sprzedający”) oraz Echo Investment S.A. („Kupujący”) zawarli w dniu 17 lutego 2021 roku przedwstępną umowę sprzedaży udziałów i akcji („Umowa”) dotyczącą pośredniego nabycia pakietu 16 945 487 akcji w kapitale zakładowym Emitenta, stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do 21 039 375 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, co stanowi około 65,99% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta („Zawiadomienie”).

Nabycie przez Kupującego wyżej wymienionych akcji w kapitale zakładowym Emitenta zostało dokonane pośrednio poprzez nabycie wszystkich udziałów i, odpowiednio, wszystkich akcji w kapitale zakładowym następujących akcjonariuszy Emitenta – DKR Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Udziały DKR”) oraz DKR Invest S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Akcje DKR”) („Transakcja”). Zawarcie umowy przyrzeczonej i zamknięcie Transakcji nastąpiło po dniu bilansowym, dnia 22 kwietnia 2021 roku, po spełnieniu warunku zawieszającego, tj. wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zgody na dokonanie koncentracji w ramach Transakcji.

Cena za Udziały DKR i Akcje DKR wynosiła 425 093 tys. zł („Cena DKR”). Cena DKR została powiększona o kwotę odsetek narosłych od dnia 15 marca 2021 r. do dnia zamknięcia Transakcji, liczonych według rocznej stopy oprocentowania równej 6% oraz podlegała korektom określonym w Umowie. Część Ceny DKR została zapłacona poprzez potrącenie z zobowiązaniem Sprzedających do opłacenia obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 188 000 tys. zł, oprocentowanych według rocznej stopy oprocentowania w wysokości 5%, z datą zapadalności przypadającą po 3 latach i 6 miesiącach („Obligacje”), które Kupujący wyemitował w związku z Transakcją i które zostały nabyte przez Sprzedających. Obligacje zostaną dopuszczone do obrotu zorganizowanego na ASO Catalyst, zgodnie z warunkami emisji odpowiadającymi dotychczasowym emisjom obligacji przez Kupującego.

Jednocześnie wynikiem przeglądu opcji strategicznych była decyzja Emitenta o przyjęciu nowych kierunków strategicznych, w ramach których następuje:

1. sprzedaż na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., będącej spółką prowadzącą działalność deweloperską w szczególności na terenie miast Krakowa, Łodzi, Poznania i Trójmiasta, to jest poza kluczowym obszarem działalności grupy Emitenta obejmującym miasto Wrocław i przyległe gminy, za cenę 131 000 tys. zł („Cena Archicom Polska”), płatną w dwóch ratach, gdzie:
 - a. pierwsza rata (w kwocie 77 500 tys. zł) została zapłacona w dniu zamknięcia Transakcji, częściowo poprzez przeniesienie na Emitenta części Obligacji (o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 37 000 tys. zł), w pozostałej zaś części przez przekaz świadczenia Kupującego do Emitenta w związku z zapłatą Ceny DKR; oraz
 - b. druga rata, w kwocie 53 500 tys. zł, powiększona o odsetki narosłe od dnia zamknięcia Transakcji do dnia zapłaty, według rocznej stopy oprocentowania równej 5%, płatna w terminie do dnia 15 czerwca 2023 r.;
2. sprzedaż na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Kazimierza Śródki wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., spółki projektowej świadczącej usługi architektoniczne i projektowe na rzecz spółek z grupy Emitenta, z tytułu których to transakcji (sprzedaż i wystąpienie) Emitent otrzymał (pośrednio i bezpośrednio) łączne wynagrodzenie w kwocie 2 400 tys. zł, w całości w dniu zamknięcia Transakcji; oraz

Zarząd Emitenta informuje także, że w dniu 17 lutego 2021 roku Emitent:

1. zawarł z Panią Dorotą Jarodzką-Śródką oraz Panem Rafałem Jarodzkim umowę przedwstępną dotyczącą sprzedaży na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz
2. zawarł z Archicom Holding sp. z o.o., Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Panią Dorotą Jarodzką-Śródką oraz Panem Kazimierzem Śródką umowę przedwstępną dotyczącą sprzedaży na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Kazimierza Śródki wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Zawarcie umów przyrzeczonych w wykonaniu wyżej wymienionych umów przedwstępnych nastąpiło w dniu zamknięcia Transakcji i skutkowało utratą przez Grupę aktywów netto będących w posiadaniu zbywanych spółek, w tym także 100% udziałów w aktywach netto spółki BDH Development sp. z o.o. oraz 40% udziałów (całość posiadanych przez Grupę udziałów) w spółce Karpacka Invest sp. z o.o.

Ponadto w wyniku ustaleń stron Umowy nastąpiła sprzedaż przez DKR Investment sp. z o.o. 2 132 964 akcji w kapitale zakładowym Emitenta, stanowiących łącznie 8,31% kapitału zakładowego Emitenta, uprawniających łącznie do 4 246 578 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, stanowiących łącznie 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta („Pozostałe Akcje Sprzedających”) na rzecz spółki celowej DKRA sp. z o.o. („DKRA”) założonej przez Panią Dorotę Jarodzką-Śródkę oraz Pana Rafała Jarodzkiego („Wspólnicy DKRA”). Dodatkowo w dniu zamknięcia Transakcji została zawarta umowa opcji, na podstawie której Kupujący zobowiązany jest nabyć lub wskazać podmiot, który nabędzie, w terminie do dnia 15 marca 2023 r. od Wspólników DKRA wszystkie udziały w kapitale zakładowym DKRA, której przysługują Pozostałe Akcje Sprzedających, zasadniczo na takich samych warunkach jak nabycie Udziałów DKR i Akcji DKR dokonywane w ramach Transakcji (w tym w szczególności wynagrodzenie z tytułu takiego nabycia będzie powiększone o kwotę odsetek narosłych od dnia 15 marca 2021 r. do dnia wykonania umowy opcji, liczonych według rocznej stopy oprocentowania równej 6%).

Jednocześnie, w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 11/2020 z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie rozpoczęcia przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem długoterminowym Spółki, Zarząd Emitenta poinformował o zakończeniu przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem długoterminowym Emitenta w wyniku podpisania Umowy.

W dniu 6 kwietnia 2021 roku Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał decyzję o wyrażeniu bezwarunkowej zgody na dokonanie koncentracji, polegającej na przejęciu przez Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach wyłącznej kontroli nad DKR Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu i DKR Invest S.A. z siedzibą we Wrocławiu, w wyniku czego Echo Investment S.A. pośrednio nabędzie większościowy pakiet akcji stanowiących około 65,99% ogółu głosów w Archicom S.A.

Uzyskanie zgody na powyżej opisaną koncentrację było jedynym warunkiem zawieszającym przewidzianym w przedwstępnej umowie sprzedaży udziałów i akcji dotyczącej pośredniego nabycia pakietu większościowego akcji w Archicom zawartej w dniu 17 lutego 2021 roku.

- **22 kwietnia 2021 r.** – Emitent otrzymał od Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki, Pana Kazimierza Śródki, Pana Rafała Jarodzkiego oraz Echo Investment S.A. zawiadomienia, z których wynika, że w wykonaniu postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym DKR Investment sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu („Udziały DKR”) oraz wszystkich akcji w kapitale zakładowym DKR Invest S.A., z siedzibą we Wrocławiu („Akcje DKR”) z dnia 17 lutego 2021 r., Pani Dorota Jarodzka-Śródka, Pan Kazimierz Śródka, Pan Rafał Jarodski („Sprzedający”) oraz Echo Investment S.A. („Kupujący”) zawarli w dniu 22 kwietnia 2021 roku przyrzeczoną umowę sprzedaży

Udziałów DKR oraz Akcji DKR („Umowa”), dotyczącą pośredniego nabycia pakietu 16 945 487 akcji w kapitale zakładowym Emitenta, stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do 21 039 375 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, co stanowi około 65,99% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Zamknięcie Transakcji poprzedziła restrukturyzacja grupy kapitałowej Emitenta, obejmująca w szczególności:

1. sprzedaż na mocy przyrzeczonej umowy sprzedaży z dnia 22 kwietnia 2021 roku na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., na warunkach opisanych powyżej; oraz
2. sprzedaż na mocy przyrzeczonej umowy sprzedaży udziałów w Archicom Studio Projekt sp. z o.o. i wystąpienia z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z dnia 22 kwietnia 2021 roku na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Kazimierza Śródki wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., spółki projektowej świadczącej usługi architektoniczne i projektowe na rzecz spółek z grupy Emitenta, na warunkach opisanych powyżej.

W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 11/2021 z dnia 15 marca 2021 roku, a także raportów bieżących nr 14/2021 roku z dnia 1 kwietnia 2021 roku oraz nr 21/2021 z dnia 14 kwietnia 2021 roku, wraz ze zbyciem Udziałów DKR oraz Akcji DKR na rzecz Kupującego, tj. z dniem 22 kwietnia 2021 roku:

1. rezygnacje Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Emitenta oraz Pana Krzysztofa Suskiewicza z pełnienia funkcji Członka Zarządu Emitenta oraz powołania Pana Waldemara Olbryka na stanowisko Prezesa Zarządu Emitenta, a także Pani Agaty Skowrońskiej-Domańskiej oraz Pana Rafała Zbocha na stanowiska Członków Zarządu Emitenta stały się skuteczne; oraz
 2. odwołania Pana Jędrzeja Śródki, Pana Kazimierza Śródki, Pana Artura Olendra oraz Pana Rafała Jarodzkiego z Rady Nadzorczej Emitenta oraz powołania Pana Nicklasa Lindberga, Pana Macieja Drozda, Pani Małgorzaty Turek oraz Pana Rafała Mazurczaka na członków Rady Nadzorczej Emitenta stały się skuteczne.
- **17 sierpnia 2021 r.** - Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. zawarła kontrakt budowlany z firmą AWM Budownictwo S.A. na realizację budynków mieszkalnych na osiedlu Olimpia Port – budynki M24, M25, M26, obejmujących 176 lokali mieszkalnych i 6 lokali usługowych. Wartość zawartego kontraktu budowlanego to 51 750 tys. zł netto.

Dodatkowo spółka Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. jest w trakcie przetargów na wyłonienie wykonawców inwestycji: Olimpia Port – budynki M37M39, Kępa Mieszczańska – budynki KM4-KM6 oraz Czarnieckiego.

- **10 września 2021 r.** - Spółka podpisała z bankiem POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A., z siedzibą w Warszawie, (KRS 0000026438) (dalej: „Bank”) umowę o kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 80 000 tys. zł (dalej: „Kredyt”).

Środki z Kredytu Spółka przeznaczy na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności Grupy Kapitałowej.

Umowa obowiązuje od dnia 10 września 2021 roku do dnia 9 marca 2024 roku.

Kwota Kredytu jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku.

Umowa przewiduje obowiązek spełnienia standardowych w tego typu transakcjach warunków zawieszających postawienie środków z kredytu do dyspozycji Spółki.

- **30 września 2021 r.** - Spółka dokonała transakcji odkupu 12 871 sztuk odsetkowych obligacji na okaziciela w seriach A2/2020, A3/2020 o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 12 871 000,00 zł, wyemitowanych przez Spółkę w dniu 29 czerwca 2020 roku, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. pod numerem ISIN: A2/2020 - PLO221800066, A3/2020 - PLO221800082.

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa rozpoczęła się w okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowana data zakończenia
Olimpia Port M36, M38, Wrocław ul. Vespucciego	4 900	88	III kw. 2022
Browary Wrocławskie BA2, BA3, Wrocław ul. Jedności Narodowej	14 000	246	II kw. 2023
Olimpia Port M24, M25, M26, Wrocław ul. Vespucciego	10 700	182	I kw. 2023
Razem	29 600	516	

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa zakończyła się w okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Data zakończenia
Browary Wrocławskie L3, Wrocław ul. Jedności Narodowej	1 800	31	I kw. 2021
Olimpia Port M30, M31, Wrocław ul. Vespucciego	8 000	152	I kw. 2021
Olimpia Port M32, M33, Wrocław ul. Vespucciego	2 800	56	I kw. 2021
Browary Wrocławskie BP3, BP4, Wrocław ul. Jedności Narodowej	7 500	149	I kw. 2021
Awipolis L2, Wrocław ul. Władysława Chachaja	5 800	110	I kw. 2021
Awipolis L1, Wrocław ul. Władysława Chachaja	3 700	76	I kw. 2021
Olimpia Port M28, M29, Wrocław ul. Vespucciego	6 000	108	II kw. 2021
Stoneczne Stabłowice Z21, Z22, Z23, Wrocław, ul. Lubomierska	6 000	107	II kw. 2021
Planty Racławickie R1, R2, R3, R4, Wrocław, ul. Wichrowa	13 400	248	III kw. 2021
Cztery Pory Roku J15, Wrocław, ul. Krzysztofa Komedy	5 100	99	III kw. 2021
Razem	60 100	1 136	

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom w trakcie budowy przedstawia poniższa tabela.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Wrocław								
Browary Wrocławskie BL1, BL2	8 200	119	82%	89	63	87%	II kw. 2019	IV kw. 2021
Olimpia Port M21, M22, M23	7 400	116	82%	74	46	95%	IV kw. 2019	IV kw. 2021
Słoneczne Stabłowice ZD1, ZD2	4 600	88	83%	33	20	86%	I kw. 2020	IV kw. 2021
Olimpia Port M34, M35	2 800	56	45%	27	17	67%	IV kw. 2020	I kw. 2022
Sady nad Zieloną	4 200	80	63%	35	26	66%	IV kw. 2020	II kw. 2022
Planty Racławickie R5, R6, R7	9 900	170	40%	94	55	70%	IV kw. 2020	II kw. 2022
Awipolis L3, L4	9 400	178	60%	77	54	68%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Olimpia Port M36, M38	4 900	88	33%	48	29	44%	I kw. 2021	III kw. 2022
Browary Wrocławskie BA2, BA3	14 000	246	11%	180	92	38%	I kw. 2021	II kw. 2023
Olimpia Port M24, M25, M26	10 700	182	0%	119	65	10%	III kw. 2021	I kw. 2023
Razem	76 100	1 323	43%	776	463	58%		

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom w trakcie przygotowania przedstawia poniższa tabela.

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								
Olimpia Port M37, M39	7 800	156	-	75	50	19%	IV kw. 2021	I kw. 2023
Browary Wrocławskie BP5-6	9 300	178	-	102	59	8%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Planty Racławickie R8	5 500	98	-	53	38	18%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Planty Racławickie R9, R10	15 000	280	-	146	107	17%	III kw. 2022	II kw. 2024
Nowa Kępa Mieszczarska KM4	8 700	185	-	107	72	29%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Nowa Kępa Mieszczarska KM5	2 700	24	-	21	19	26%	III kw. 2022	I kw. 2024
Nowa Kępa Mieszczarska KM6	7 200	163	-	89	65	27%	II kw. 2022	I kw. 2024
Gwarna	3 100	83	-	43	32	37%	II kw. 2022	IV kw. 2023

Czarneckiego	6 200	157	-	71	50	14%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Iwiny - Schuberta	4 000	60	-	29	24	12%	II kw. 2022	III kw. 2023
Awipolis etap 3	6 600	122	-	55	40	13%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Awipolis etap 4a	10 000	186	-	65	48	16%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Awipolis etap 4b	3 100	58	-	20	15	16%	III kw. 2023	II kw. 2025
Sady nad Zieloną 2	11 300	220	-	96	79	15%	II kw. 2022	IV kw. 2023
Razem	100 500	1 970	-	973	699	19%		

Zestawienie projektów biurowych w eksploatacji wg stanu na 30 września 2021 r.

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	12 720	64%	2,4	98,1	87%	33,6	II kw. 2020

* GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

Zestawienie sprzedanych lokali na dzień 30 września 2021 r. przedstawia poniższa tabela.

INWESTYCJA	01.01.-31.03. 2021	01.04.-30.06. 2021	01.07.-30.09. 2021	rok 2021
Akacyjny Zakątek	15	20	3	38
Awipolis	20	90	21	131
Browary Wrocławskie	35	42	53	130
Cztery Pory Roku	44	65	22	131
Czwarty Wymiar	2	-	-	2
Forma	7	4	3	14
Księżno	1	-	-	1
Olimpia Port	61	104	55	220
Planty Racławickie	81	80	55	216
Sady nad Zieloną	25	23	3	51
Słoneczne Stabłowice	45	49	20	114
MIESZKANIA I LOKALE USŁUGOWE	336	477	235	1 048

Wynik obejmuje całość podpisanych umów deweloperskich w poszczególnych kwartałach (łącznie z konwersją umów rezerwacyjnych w danych okresach). Dane w tabeli zaprezentowano z wyłączeniem wyszczególnionych poniżej wartości Archicom Polska S.A., do momentu sprzedaży Spółki.

Zestawienie sprzedanych lokali Archicom Polska S.A. do 22 kwietnia 2021 r. przedstawia poniższa tabela.

ARCHICOM POLSKA	01.01.-31.03. 2021	01.04.-22.04. 2021	rok 2021
RAZEM	125	48	173

Przekazania własności aktami notarialnymi do dnia 30 września 2021 r.

W III kwartałach 2021 roku zawarto 630 umowy notarialne przeniesienia własności i sprzedaży lokali, w tym 85 umów notarialnych zostało zawartych przez Archicom Polska S.A. i jej spółki zależne.

W analogicznym okresie 2020 roku zawarto 985 umów notarialnych przeniesienia własności i sprzedaży lokali, w tym 196 umów notarialnych zostało zawartych przez Archicom Polska S.A. i jej spółki zależne.

Bank gruntów Grupy Archicom S.A. wg stanu na 30 września 2021 r.

Inwestycja	Wprowadzenie do oferty sukcesywnie od:	Zakończenie budowy	Liczba lokali	Data zakupu/zabezpieczenia gruntu
Wrocław / Olimpia Port Mieszkania	IV kw. 2021	I kw. 2023	338	2007, 2018
Wrocław / Krzyki	III kw. 2023	II kw. 2026	472	2016
Wrocław / Browar Piastowski	I kw. 2022	I kw. 2024	275	2016
Wrocław / Awipolis	IV kw. 2021	II kw. 2025	355	2017
Wrocław / Fabryczna	I kw. 2022	III kw. 2024	372	2017
Wrocław / Krzyki Wschód	II kw. 2022	IV kw. 2023	220	2019
Wrocław / Śródmieście Apartamenty	I kw. 2022	I kw. 2024	372	2019
Wrocław / Stare Miasto	IV kw. 2021	III kw. 2025	600	2019, 2020, 2021
Aglomeracja Wrocławska / Południe	I kw. 2023	I kw. 2026	600	2020
Kraków / Podgórze	grunt na sprzedaż		87	2016
Kraków / Bieżanów Prokocim	grunt na sprzedaż		56	2017
Razem			3 747	

Po dniu bilansowym, w dniu 4 listopada 2021 r. podmiot zależny Spółki, tj. spółka pod firmą Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o. podpisała z Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach przedwstępny umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntu (oraz prawa własności budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności), położonego w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu, na którym planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, na której zostanie wybudowanych około 260 mieszkań. Szczegóły transakcji zostały opisane w punkcie 6.31 niniejszego sprawozdania.

Nieruchomości zakupione przez Grupę Archicom do dnia 30 września 2021 r.

Data zawarcia transakcji	Adres	Forma prawna nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości	Potencjał nieruchomości*
I kw. 2021	Wrocław, ul. Gwarna	własność	2 209 mkw.	Ok. 3 050 mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej
II kw. 2021	Iwiny, ul. Sarnia	własność	2 784 mkw.	Działka zwiększa potencjał nieruchomości zakupionej w grudniu 2020 r., wzrost potencjału o ok. 1 340 mkw. PUM
II kw. 2021	Wrocław, ul. Sokolnicza/ ul. Zelwerowicza	własność	4 199 mkw. (zakup 1,5575% udziału w nieruchomości; GK Archicom jest obecnie właścicielem 20,8975% udziałów w nieruchomości + 2,84% na umowie przedwstępnej)	Potencjał dla całej działki ok. 9 740 mkw. PU

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

6.5 Segmenty operacyjne

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.

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

Tabela nr 1 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2021-30.09.2021

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	274 173	4 326	548	279 047
Przychody ze sprzedaży produktów	272 715	-	-	272 715
Przychody ze sprzedaży usług	1 449	4 326	548	6 323
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	9	-	-	9
Koszt własny sprzedaży	179 789	2 677	98	182 564
Koszt sprzedanych produktów	179 455	-	-	179 455
Koszt sprzedanych usług	326	2 677	98	3 101
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	8	-	-	8
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	94 384	1 649	450	96 483
Koszty sprzedaży	8 278	233	1	8 512
Koszty ogólnego zarządu	31 573	1 498	499	33 570
Pozostałe przychody operacyjne	2 065	1 567	-	3 632
Pozostałe koszty operacyjne	4 728	328	-	5 056
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	(1 101)	-	(1 101)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	(288)	(8)	-	(296)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	51 582	48	(50)	51 580
Przychody finansowe	3 449	643	-	4 092
Koszty finansowe	3 465	451	-	3 916
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	(152)	-	-	(152)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	51 414	240	(50)	51 604
Podatek dochodowy	18 475	(35)	(9)	18 431
Zysk (strata) netto z działalności	32 939	275	(41)	33 173

Kwota amortyzacji przypisana do segmentu mieszkaniowego to 2 039 tys. zł, a do segmentu komercyjnego 13 tys. zł. Razem amortyzacja w III kwartałach 2021 roku wynosiła 2 052 tys. zł.

Tabela nr 2 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2020-30.09.2020

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

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

6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W bieżącym okresie nastąpiła utrata kontroli nad Archicom Studio Projekt sp. z o.o., wystąpienie przez Archicom S.A. (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz utrata kontroli nad Archicom Polska S.A. i jej spółkami zależnymi, co zostało opisane szerzej w nocie 6.4.

W okresie porównywalnym, w dniu 13 sierpnia 2020 r. Emitent zawarł z osobą fizyczną umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce AWM Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (obecnie Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.) za kwotę 36 000,00 zł (słownie trzydzieści sześć tysięcy złotych). Transakcja została szerzej opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2020 rok.

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

6.7 Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

6.8 Wartość firmy

Tabela nr 3 – Wartość firmy według stanów na 30.09.2021 oraz 31.12.2020

	01.01- 30.09.2021	01.01- 31.12.2020
Wartość bilansowa na początek okresu	165	-
Zwiększenia z tytułu nabycia podmiotów	-	165
Utrata wartości rozpoznana w okresie	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży podmiotów	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	165	165

6.9 Wartości niematerialne

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

Tabela nr 4 – Wartości niematerialne według stanów na 30.09.2021 oraz 31.12.2020

	Patenty i licen- cje	Oprogramo- wanie kompu- terowe	Wartości nie- materialne w trakcie wytwa- rzania	Razem
Stan na 30.09.2021				
Wartość bilansowa brutto	2 420	1 905	73	4 398
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 781)	(1 300)	-	(3 081)
Wartość bilansowa netto	639	605	73	1 317
Stan na 31.12.2020				
Wartość bilansowa brutto	2 356	2 205	73	4 634
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 669)	(1 335)	-	(3 004)
Wartość bilansowa netto	687	870	73	1 630

Tabela nr 5 – Zmiany wartości niematerialnych w okresach 01.01.2021-30.09.2021 oraz 01.01.2020-31.12.2020

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021				
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021	687	870	73	1 630
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	64	2	-	66
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	(1)	-	(1)
Amortyzacja (-)	(112)	(266)	-	(378)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2021	639	605	73	1 317
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020				
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	125	1 272	224	1 621
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	747	9	382	1 138
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	(533)	(533)
Amortyzacja (-)	(185)	(411)	-	(596)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	687	870	73	1 630

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

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

Wyszczególnienie	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2020
Koszty ogólnego zarządu	378	409
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	378	409

6.10 Rzeczowe aktywa trwałe

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

Tabela nr 7 - Rzeczowe aktywa trwałe według stanów na 30.09.2021 oraz 31.12.2020

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 30.09.2021							
Wartość bilansowa brutto	-	15 838	3 506	400	2 061	99	21 904
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(6 292)	(1 793)	(5)	(967)	-	(9 057)
Wartość bilansowa netto	-	9 546	1 713	395	1 094	99	12 847
Stan na 31.12.2020							
Wartość bilansowa brutto	209	12 952	4 984	1 476	2 236	99	21 956
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 026)	(2 817)	(934)	(1 012)	-	(5 789)
Wartość bilansowa netto	209	11 926	2 167	542	1 224	99	16 167

Tabela nr 8 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 01.01.2021-30.09.2021 oraz 01.01.2020-31.12.2020

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021	209	11 926	2 167	542	1 224	99	16 167
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	17	282	142	176	-	617
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(27)	(18)	(18)	-	(63)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.) *	(209)	(1 532)	(258)	(165)	(36)	-	(2 200)
Amortyzacja (-)	-	(865)	(451)	(106)	(252)	-	(1 674)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2021	-	9 546	1 713	395	1 094	99	12 847
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	5 932	7 657	1 193	595	659	19 640	35 676
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	11 261	1 605	223	826	4 648	18 563
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(9)	(67)	(16)	(94)	(23)	-	(209)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	(5 689)	(5 766)	-	-	-	(24 189)	(35 644)
Amortyzacja (-)	(25)	(1 159)	(615)	(182)	(238)	-	(2 219)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	209	11 926	2 167	542	1 224	99	16 167

* W związku z podpisaną w I kwartale 2021 roku przedwstępną umową sprzedaży wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., dokonano reklasyfikacji grupy aktywów do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21 sprawozdania.

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

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

	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2020
Koszt własny sprzedaży	55	56
Koszty ogólnego zarządu	1 619	1 606
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 674	1 662

6.11 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 30 września 2021 wchodziły:

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

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2020 wchodziły:

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

Najistotniejsze zmiany pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

W okresie sprawozdawczym dokonano, w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy, przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynek City 2).

W związku z podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. dokonano reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

Ponadto w okresie sprawozdawczym sprzedane zostały nakłady na aranżacje w nieruchomości ul. Traugutta, Wrocław (budynek City One).

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

Tabela nr 10 – Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 01.01.2021-30.09.2021 oraz 01.01.2020-31.12.2020

	01.01- 30.09.2021	01.01- 31.12.2020
Wartość bilansowa na początek okresu	151 722	192 197
Aktywowanie późniejszych nakładów	9 720	23 957
Zbycie nieruchomości (-)	(668)	(10 340)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	(1 101)	42 905
Reklasyfikacja do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(39 633)	(96 997)
Wartość bilansowa na koniec okresu	120 040	151 722

6.12 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

6.12.1 Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

Tabela nr 11 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 30.09.2021						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	59 413	-	-	-	-	59 413
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37 816	-	-	-	-	37 816
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12 642	-	-	-	10 020	22 662
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	366 310	-	-	-	-	366 310
Kategoria aktywów finansowych razem	476 181	-	-	-	10 020	486 201
Stan na 31.12.2020						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	317	-	-	-	-	317
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 217	-	-	-	23 140	44 357
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	212 633	-	-	-	-	212 633
Kategoria aktywów finansowych razem	234 167	-	-	-	23 140	257 307

Wzrost wartości aktywów finansowych w okresie sprawozdawczym dotyczy m.in. należności długoterminowych oraz pozostałych długoterminowych aktywów finansowych i wiąże się ze sprzedażą wszystkich akcji przysługujących Spółce w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., a w następstwie ujęcia przeniesionych na Spółkę w ramach płatności pierwszej raty za akcje Archicom Polska S.A. obligacji o łącznej wartości nominalnej 37 000 tys. zł oraz ujęcia należności z tytułu płatności drugiej raty za te akcje w kwocie 53 500 tys. zł. Transakcja została szerzej opisana w punkcie 6.4 sprawozdania.

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

Tabela nr 12 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	FVP&L	Poza MSSF 9	
Stan na 30.09.2021				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	81 316	-	-	81 316
Zobowiązania leasingowe	-	-	23 520	23 520
Pozostałe zobowiązania*	20 717	-	-	20 717
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	40 051	-	522 655	562 706
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	155 280	-	-	155 280
Zobowiązania leasingowe	-	-	2 743	2 743
Kategoria zobowiązań finansowych razem	297 364	-	548 918	846 282
Stan na 31.12.2020				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	301 660	-	-	301 660
Zobowiązania leasingowe	-	-	30 754	30 754
Pozostałe zobowiązania*	30 547	-	-	30 547
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	54 074	-	328 073	382 147
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	37 820	-	-	37 820
Zobowiązania leasingowe	-	-	2 934	2 934
Pochodne instrumenty finansowe	-	64	-	64
Kategoria zobowiązań finansowych razem	424 101	64	361 761	785 926

* w całości kaucje otrzymane

Główną pozycją zobowiązań z tytułu dostaw i usług są przedpłaty i zaliczki otrzymane na poczet przyszłych przekazania lokali. W pozycji tej Grupa prezentuje wpłaty nabywców mieszkań i lokali, realizowane na podstawie umów deweloperskich, zaprezentowane w punkcie 6.27 (tabela nr 40).

Znaczący wzrost tej pozycji skompensował reklasyfikację części zobowiązań do pozycji zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży opisaną w punkcie 6.21 sprawozdania i wpłynął na ogólny wzrost wartości zobowiązań finansowych.

6.13 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

Tabela nr 13 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 30.09.2021

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.09.2021							
Kredyt bankowy*	EUR	EURIBOR 1M + marża	31.12.2031	4 518	20 930	-	20 930
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 786	50 786	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	60 386	-	60 386
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	07.02.2022	-	90 710	90 710	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.03.2022 (65%) 10.06.2022 (35%)	-	13 784	13 784	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 30.09.2021				4 518	236 596	155 280	81 316

* Termin wymagalności kredytu zgodnie z aneksem zawartym z bankiem kredytującym oraz prognozami Grupy

Kredyty inwestycyjne grupy Archicom na 30.09.2021 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.	17 146 EUR	4 497 EUR	EURIBOR 1M + marża	31.12.2031*
			4 000 PLN	0 PLN	WIBOR 1M + marża	31.12.2031*
Razem EUR			17 146 EUR	4 497 EUR		
Razem PLN			4 000 PLN	0 PLN		

* Termin wymagalności kredytu zgodnie z aneksem zawartym z bankiem kredytującym oraz prognozami Grupy

Kredyty inwestycyjne są zabezpieczone standardowymi zabezpieczeniami takimi jak hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń kredytobiorcy z wybranych umów.

Linie kredytowe grupy Archicom na 30.09.2021 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	09.03.2024

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

** kredyt w rachunku bieżącym. Środki z Kredytu spółka będzie przeznaczać na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności Grupy. Na dzień 30.09.2021 nie było ustanowionych zabezpieczeń. Zostały one ustanowione po dniu bilansowym.

W pierwszych III kwartałach 2021 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych lub pożyczek. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów pożyczek i kredytów.

Obligacje grupy Archicom na 30.09.2021 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Oprocentowanie
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%
M5/2020	PLO221800025	mBank S.A.	90 000	07.02.2022	WIBOR 3M + marża 2,45%
A1/20	PLO221800058	SGB S.A.	4 832	65 % 10.03.2022 35 % 10.06.2022	WIBOR 6M + marża
A4/20	PLO221800074	SGB S.A.	8 849	65 % 10.03.2022 35 % 10.06.2022	WIBOR 6M + marża
Razem			213 681		

Tabela nr 14 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.12.2020

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2020							
Kredyt bankowy*	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.06.2031	3 624	16 725	-	16 725
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	01.12.2022	-	11 041	-	11 041
Kredyt bankowy**	PLN	WIBOR 1M + marża	30.11.2021	-	14 700	14 700	-
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2022	-	5 437	-	5 437
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	31.03.2022	-	1 041	-	1 041
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2022	-	21 386	-	21 386
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 967	-	50 967
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	60 217	-	60 217
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	07.02.2022	-	90 795	-	90 795
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	31.12.2022	-	13 630	-	13 630
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	30.09.2022	-	12 921	-	12 921
Obligacje 4 letnie**	PLN	WIBOR 6M + marża	01.09.2021	-	5 071	5 071	-
Obligacje 4 letnie**	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2022	-	6 361	111	6 250
Obligacje 3 letnie**	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2021	-	6 335	6 335	-
Obligacje 4 letnie**	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2022	-	11 450	200	11 250
Obligacje 3 letnie**	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2021	-	11 403	11 403	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2020				3 624	339 480	37 820	301 660

* Harmonogram spłat kredytu został ustalony po spełnieniu określonych w umowie warunków, umożliwiających konwersję na kredyt inwestycyjny. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, zgodnie z aneksem zawartym z bankiem kredytującym oraz prognozami Grupy, przewidywany termin wymagalności to 31.12.2031 r.

** Wskazane zobowiązania zostały spłacone do dnia 31 marca 2021 roku w kwocie 9 676 tys. zł. Pozostała część została przeniesiona do pozycji zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży, co zostało opisane w punkcie 6.21 sprawozdania.

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

6.14 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

Tabela nr 15 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

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 Grupy Archicom nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie, przy ulicy Dąbrowskiego (w I kwartale 2021 dokonano zmiany zabezpieczenia; w II kwartale 2021 dokonano wpisu hipoteki na nieruchomości gruntowej będącej własnością spółki z Grupy Archicom położonej w Krakowie, przy ulicy Dąbrowskiego; w II kwartale 2021 złożony został, również wniosek o wykreślenie hipoteki na nieruchomości w Gajkowie oraz na nieruchomości gruntowej, której użytkownikiem wieczystym jest GWW Wrocław Investments Sp. z o.o.; w III kwartale 2021 hipoteka na nieruchomości w Gajkowie została wykreślona)
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek B	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wzniesiony został budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT. Hipoteka umowna do kwoty 18 200 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesiony został budynek B (kredyt został spłacony w II kwartale 2020; w II kwartale 2020 został złożony wniosek o wykreślenie powyższej hipoteki; hipoteka została wykreślona). Hipoteka umowna ustanowiona na przystługującym udziale w nieruchomości lokalowej, stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT (w III kwartale 2020 złożony wniosek o wykreślenie hipoteki; hipoteka została wykreślona). Hipoteka umowna do sumy 35 200 000 EUR na nieruchomości City Forum budynek A (kredyt został spłacony w II kwartale 2020; hipoteka wykreślona w I kwartale 2021).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18,M19,M20	Hipoteka umowna łączna do kwoty 62 340 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (kredyt został zamknięty w II kwartale 2020; hipoteka została wykreślona w I kwartale 2021)
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek A	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wzniesiony zostanie budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT. Hipoteka umowna do kwoty 24 000 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesiony zostanie budynek A. Hipoteka umowna do sumy 35 200 000 EUR na nieruchomości City Forum budynek B (kredyt został spłacony w II kwartale 2020; hipoteka wykreślona w I kwartale 2021).
Kredyt zaciągnięty w Santander Bank Polska S.A. na realizację inwestycji Cztery Porty Roku budynki J16, J17, J18	Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki J16,J17, J18 inwestycji Cztery Porty Roku, na podstawie oświadczenia o hipotece z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (kredyt został zamknięty w IVQ2020; hipoteka została wykreślona w I kwartale 2021).
Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynki BL1,BL2	Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki L1,L2 inwestycji Browary Wrocławskie, na podstawie oświadczenia o hipotece z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (kredyt został zamknięty w III kwartale 2021 – złożono wniosek o wykreślenie hipoteki).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M30,M31,M32,M33	Hipoteka umowna do kwoty 115 191 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (w I kwartale 2021 kredyt został zamknięty, złożono wniosek o wykreślenie hipoteki; hipoteka została wykreślona w III kwartale 2021).

Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Awicenny budynki L1,L2	Hipoteka umowna do kwoty 66 484 500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (w I kwartale 2021 kredyt został zamknięty, złożono wniosek o wykreślenie hipoteki; hipoteka została wykreślona w II kwartale 2021).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Plany Racławickie budynki R1-R4	Hipoteka umowna łączna do kwoty 109 935 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (kredyt został zamknięty w II kwartale 2021, złożono wniosek o wykreślenie hipoteki).
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).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M21,M22,M23	Hipoteka umowna do kwoty 66 213 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (kredyt został zamknięty w II kwartale 2021, złożono wniosek o wykreślenie hipoteki).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Słoneczne Stabłowice budynki Z21,Z22,Z23	Hipoteka umowna łączna do kwoty 41 100 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (w I kwartale 2021 kredyt został zamknięty, złożono pismo o cofnięcie wniosku o wpisanie hipoteki; w II kwartale 2021 wykreślono hipotekę).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M28, M29	Hipoteka umowna do kwoty 115 191 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (w I kwartale 2021 kredyt został zamknięty, w III kwartale 2021 hipoteka została wykreślona).

Wniosek o ustanowienie hipoteki dotyczącej umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony Archicom S.A. (zakomunikowanej raportem bieżącym nr 46/2021) został złożony po dniu bilansowym.

6.15 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Wartość aktywów zabezpieczających spłatę zobowiązań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela nr 16 – Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	30.09.2021	31.12.2020
Nieruchomości inwestycyjne	117 640	110 604
Zapasy	46 497	383 992
Środki pieniężne	21 646	42 938
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	185 783	537 534

6.16 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

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

Klasa instrumentu finansowego	30.09.2021		31.12.2020	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	82 075	82 075	44 674	44 674
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	366 310	366 310	212 633	212 633
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	20 930	20 930	70 330	70 330
Dłużne papiery wartościowe	215 666	215 666	269 150	269 150
Zobowiązania leasingowe	26 263	26 263	33 688	33 688
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	64	64
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	583 423	583 423	412 694	412 694

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

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

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

a) Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie:

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

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

b) Przekwalifikowanie

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

c) Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 30 września 2021 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

d) Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Na dzień 30 września 2021 roku Grupa Kapitałowa nie kompensowała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

6.17 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Spółki Grupy Kapitałowej utworzyły aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 30 września 2021 wynosiła 31 868 tys. zł (2020 rok: 30 140 tys. zł). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 13 292 tys. zł), oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 10 157 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.

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

Stan na początek okresu:	01.01.2021	01.01.2020
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 140	24 915
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 583	8 865
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	16 557	16 050
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	2 055	539
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	(32)
Stan na koniec okresu	30.09.2021	31.12.2020
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 868	30 140
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 257	13 583
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	19 611	16 557

Zmiana aktywa i rezerwy na podatek odroczony nie mająca wpływu na wynik finansowy Grupy, w kwocie 999 tys. zł, wynika z dokonanej reklasyfikacji aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 1 381 tys. zł oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w kwocie 2 380 tys. zł odpowiednio do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązań z nimi związanych, jako część grupy aktywów planowanych do zbycia, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21 sprawozdania.

Tabela nr 19 – Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 30.09.2021						
Aktywa:	01.01.2021					30.09.2021
Nieruchomości inwestycyjne	11	279	-	-	-	290
Zapasy	10 347	2 945	-	-	-	13 292
Pozostałe aktywa	180	(79)	-	-	-	101
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	2 041	(1 542)	-	-	-	499
Pozostałe rezerwy	4 528	(778)	-	-	-	3 750
Pochodne instrumenty finansowe	(1)	1	-	-	-	-
Leasing	3 849	(214)	-	-	-	3 635
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 538	(1 538)	-	-	-	-
Inne zobowiązania	473	(329)	-	-	-	144
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	7 174	2 983	-	-	-	10 157
Razem	30 140	1 728	-	-	-	31 868
Stan na 31.12.2020						
Aktywa:	01.01.2020					31.12.2020
Nieruchomości inwestycyjne	1 769	(1 758)	-	-	-	11
Zapasy	10 086	261	-	-	-	10 347
Pozostałe aktywa	131	49	-	-	-	180
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	739	1 302	-	-	-	2 041
Pozostałe rezerwy	2 316	2 212	-	-	-	4 528
Pochodne instrumenty finansowe	31	-	(32)	-	-	(1)
Leasing	37	3 812	-	-	-	3 849
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 794	(1 256)	-	-	-	1 538
Inne zobowiązania	74	399	-	-	-	473
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	6 938	236	-	-	-	7 174
Razem	24 915	5 257	(32)	-	-	30 140

Tabela nr 20 – Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 30.09.2021						
Aktywa:	01.01.2021					30.09.2021
Nieruchomości inwestycyjne	5 981	(342)	-	-	-	5 639
Zapasy	4 853	(850)	-	-	-	4 003
Pozostałe aktywa	2 113	(121)	-	-	-	1 992
Zobowiązania:						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	246	(246)	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	390	233	-	-	-	623
Razem	13 583	(1 326)	-	-	-	12 257
Stan na 31.12.2020						
Aktywa:	01.01.2020					31.12.2020
Nieruchomości inwestycyjne	5 305	676	-	-	-	5 981
Zapasy	2 798	2 055	-	-	-	4 853
Pozostałe aktywa	558	1 555	-	-	-	2 113
Zobowiązania:						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	204	42	-	-	-	246
Pozostałe zobowiązania	-	390	-	-	-	390
Razem	8 865	4 718	-	-	-	13 583

6.18 Zapasy

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

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

Tabela nr 21 – Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	30.09.2021	31.12.2020
Półprodukty i produkcja w toku	539 655	860 516
Wyroby gotowe	271 854	104 399
Wartość bilansowa zapasów razem	811 509	964 915

Znaczący spadek wartości zapasów w okresie sprawozdawczym wynika ze zmiany prezentacyjnej 186 320 tys. zł półproduktów i produkcji w toku oraz 5 197 tys. zł wyrobów gotowych do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21 sprawozdania.

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

	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2020
Stan na początek okresu	1 129	1 084
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 368	45
Odpisy odwrócone lub wykorzystane w okresie (-)	-	-
Inne zmiany	(19)	-
Stan na koniec okresu	2 478	1 129

Tabela nr 23 - Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	30.09.2021	31.12.2020
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Awipolis budynki L1, L2	-	51 980
Kredyt w BOŚ S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BL1, BL2	-	45 496
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M30, M31, M32, M33	-	50 031
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Planty Raławickie bud. R1, R2, R3, R4	-	69 324
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M21, M22, M23	-	27 975
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M28, M29	-	22 481
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Słoneczne Stąbłowice Z21, Z22, Z23	-	27 538
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Marcelin IIB	-	48 810
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA – hipoteka łączna na nieruchomościach zlokalizowanych we Wrocławiu	41 090	40 357
Kredyt odnawialny w mBank na finansowanie kontraktów budowlanych realizowanych przez spółkę Archicom sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - sp. k.	5 407	-
Wartość bilansowa zapasów razem	46 497	383 992

6.19 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

	30.09.2021	31.12.2020
Należności z tytułu dostaw i usług	31 042	43 334
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(19 145)	(23 684)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	11 897	19 650
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	7
Inne należności	3 758	1 656
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(3 013)	(96)
Pozostałe należności finansowe netto	745	1 567
Należności finansowe	12 642	21 217
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	8 162	18 587
Przedpłaty i zaliczki	1 816	4 351
Pozostałe należności niefinansowe	492	202
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(450)	-
Należności niefinansowe	10 020	23 140
Należności krótkoterminowe razem	22 662	44 357

Poszczególne pozycje zostały szerzej omówione w kolejnych tabelach.

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

Tabela nr 25 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2020
Stan na początek okresu	23 780	21 197
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	13	2 694
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(106)	(81)
Odpisy wykorzystane (-)	(1 512)	(34)
Inne zmiany	(17)	-
Stan na koniec okresu	22 158	23 776

6.20 Środki pieniężne

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

Tabela nr 26 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.09.2021	31.12.2020
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	321 913	162 017
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	22 736	7 654
Środki pieniężne w kasie	15	24
Inne*	21 646	42 938
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	366 310	212 633

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

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

Tabela nr 27 – Środki pieniężne podlegające ograniczeniom w dysponowaniu

	30.09.2021	31.12.2020
Rachunki powiernicze i zablokowane (w tym split payment - VAT)	21 632	38 323
Kaucje	14	4 615
Wartość bilansowa środków pieniężnych podlegających ograniczeniom w dysponowaniu razem	21 646	42 938

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 wchodzić do masy upadłości dewelopera, odsetki należą do dewelopera, deweloper jest posiadaczem rachunku powierniczego.

6.21 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązania z nimi związane

Na dzień rozpoczęcia okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży ujęta była nieruchomości położona przy ul. Ksawerego Liskego we Wrocławiu o wartości 11 455 tys. zł. Ujęte na ten sam dzień zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży o łącznej wartości 2 219 tys. zł stanowiły zobowiązania z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej przy ul. Ksawerego Liskego we Wrocławiu o wartości księgowej 1 813 tys. zł oraz wartość otrzymanych zaliczek na poczet ceny sprzedaży nieruchomości w kwocie 406 tys. zł.

W dniu 11 lutego 2021 r. zawarto umowę sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Ksawerego Liskego za łączną cenę netto w wysokości 10 500 tys. zł plus należny podatek VAT w kwocie 2 415 tys. zł, przy czym do dnia 31 marca

2021 roku zostało zapłacone 3 415 tys. zł, w tym kwota należnego podatku VAT od całej ceny sprzedaży w wysokości 2 415 tys. zł, natomiast kolejne 406 tys. zł otrzymano w formie zaliczki w 2020 roku. W wyniku transakcji rozliczono całość salda aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązań z nimi związanych, rozpoznając zysk na transakcji w kwocie 828 tys. zł. Szczegóły transakcji opisano w punkcie 6.4 sprawozdania.

W związku z zawarciem przez Spółkę w dniu 17 lutego 2021 roku przedwstępnej umowy dotyczącej sprzedaży na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz przedwstępnej umowy sprzedaży wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. – opisanych w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania, dokonano zmiany klasyfikacji grupy aktywów przypisanych ośrodkom wypracowującym środki pieniężne, będącym przedmiotem transakcji oraz bezpośrednio związanych z nimi zobowiązań odpowiednio do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązań związanych z tymi aktywami. Jednocześnie dokonano wyceny aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży do wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

Transakcje zbycia opisanych aktywów i związanych z nimi zobowiązań miały miejsce dnia 22 kwietnia 2021 roku i zostały opisane w punkcie 6.4 sprawozdania, w tym:

1. Sprzedaż na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. za cenę 131 000 tys. zł, płatną w dwóch ratach, gdzie:
 - a. pierwsza rata (w kwocie 77 500 tys. zł) została zapłacona w dniu zamknięcia transakcji, tj. 22 kwietnia 2021 r., częściowo poprzez przeniesienie na Emitenta części Obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 37 000 tys. zł; oraz
 - b. druga rata, w kwocie 53 500 tys. zł, powiększona o odsetki narosłe od dnia zamknięcia transakcji do dnia zapłaty, według rocznej stopy oprocentowania równej 5%, płatna w terminie do dnia 15 czerwca 2023 r.;

Łączna wartość aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, a przypisanych Archicom Polska S.A. i jej jednostkom zależnym to 293 625 tys. zł. Wartość zobowiązań związanych z tymi aktywami to 129 026 tys. zł. Aktywa netto przeznaczone do sprzedaży w ramach tej transakcji wynoszą 164 599 tys. zł, w tym udział jednostki dominującej 131 656 tys. zł. Zgodnie z zasadami MSSF 5 obniżono wartość tych aktywów o 575 tys. zł, tj. do wartości godziwej stanowiącej równowartość ustalonej ceny sprzedaży pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

2. Sprzedaż na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Kazimierza Śródki wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienie przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., z tytułu których to transakcji (sprzedaż i wystąpienie) Emitent otrzymał (pośrednio i bezpośrednio) łączne wynagrodzenie w kwocie 2 400 tys. zł, w całości w dniu zamknięcia transakcji.

Łączna wartość aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, a przypisanych Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. to 2 854 tys. zł. Wartość zobowiązań związanych z tymi aktywami to 1 878 tys. zł. Aktywa netto przeznaczone do sprzedaży w ramach tej transakcji wynoszą 976 tys. zł. Zgodnie z zasadami MSSF 5 obniżono wartość tych aktywów o 204 tys. zł, tj. do wartości godziwej stanowiącej równowartość ustalonej ceny sprzedaży pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

W wyniku zawarcia umów przyrzeczonych rozliczono całość salda aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązań z nimi związanych, rozpoznając transakcję w wyniku finansowym okresu.

Tabela nr 28 – Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	01.01- 30.09.2021	01.01 - 31.12.2020
Wartość bilansowa na początek okresu	11 454	-
Reklasyfikacja wartości niematerialnych	1	-
Reklasyfikacja rzeczowych aktywów trwałych	2 200	23 640
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych	39 633	96 997
Reklasyfikacja inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach	15 624	-
Reklasyfikacja zapasów	191 517	-
Reklasyfikacja rozliczeń międzyokresowych	636	3 271
Reklasyfikacja środków pieniężnych	44 664	-
Reklasyfikacja pozostałych aktywów	2 204	-
Wycena aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(779)	-
Sprzedaż aktywów	(307 154)	(112 454)
Wartość bilansowa na koniec okresu	-	11 454

Tabela nr 29 – Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	01.01- 30.09.2021	01.01 - 31.12.2020
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	1 759
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	476
Aktualizacja wartości zobowiązań z tytułu leasingu	-	54
Sprzedaż aktywów	(133 123)	(70)
Wartość bilansowa na koniec okresu	-	2 219

6.22 Kapitał własny

Na dzień 30 września 2021 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 256 703 430,00 zł i dzieli się na 25 670 343 akcje o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Tabela nr 30 – Kapitał podstawowy jednostki dominującej

	30.09.2021	31.12.2020
Liczba akcji	25 670 343	25 670 343
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	256 703 430	256 703 430

Struktura akcji i kapitału zakładowego na dzień 30 września 2021 roku przedstawia się następująco:

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

6.23 Udziały nie dające kontroli

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

W dniu 22 kwietnia 2021 roku, spółki Archicom Polska S.A. oraz BDH Development sp. z o.o., w wyniku restrukturyzacji Grupy opisanej w punkcie 6.4 sprawozdania, przestały być częścią Grupy Kapitałowej Archicom S.A.

Tabela nr 31 – Zestawienie zmian udziałów nie dających kontroli

	30.09.2021	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2020
	BDH Deve- lopment sp. z o.o.	Archicom Polska S.A.	BDH Deve- lopment sp. z o.o.	Archicom Polska S.A.
Udziały niedające kontroli (% głosów)	0,0%	0,0%	20,0%	20,0%
Udziały niedające kontroli (% udziałów własnościowych)	0,0%	0,0%	20,0%	20,0%

	30.09.2021	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2020
	BDH Deve- lopment sp. z o.o.	Archicom Polska S.A.	BDH Deve- lopment sp. z o.o.	Archicom Polska S.A.
Aktywa trwałe	-	-	-	67 784
Aktywa obrotowe	-	-	25 046	221 001
Aktywa razem	-	-	25 046	288 785
Zobowiązania długoterminowe	-	-	2 500	34 781
Zobowiązania krótkoterminowe	-	-	15 748	91 677
Zobowiązania razem	-	-	18 248	126 458
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-	6 799	129 845
Udziały niedające kontroli	-	-	(1)	32 482

6.24 Świadczenia i rezerwy pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela nr 32 – Koszty świadczeń pracowniczych

	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2020
Koszty wynagrodzeń	22 412	23 623
Koszty ubezpieczeń społecznych	4 221	4 075
Koszty świadczeń pracowniczych razem	26 633	27 698

Tabela nr 33 – Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	Zobowiązania i rezerwy	
	30.09.2021	31.12.2020
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3 691	6 626
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	704	4 472
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 164	1 966
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	5 559	13 064
Długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na odprawy emerytalne	106	1 007
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	106	1 007
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	5 665	14 071

Zmniejszenie w okresie sprawozdawczym wartości zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych wynika m. in. ze zmiany prezentacyjnej 4 493 tys. zł tych zobowiązań do pozycji zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21 sprawozdania.

6.25 Pozostałe rezerwy

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

Tabela nr 34 – Zestawienie pozostałych rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Rezerwy na sprawy sądowe	261	1 134	3 218	3 330
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 978	2 252	2 430	2 699
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Inne rezerwy	12 354	13 599	241	240
Pozostałe rezerwy razem	14 593	16 985	5 889	6 269

Główną pozycją innych rezerw Grupy na dzień 30 września 2021, podobnie jak na koniec 2020 roku, są rezerwy na prace budowlane i koszty bezpośrednie.

Tabela nr 35 – Wpływ zmiany stanu rezerw na sprawozdanie finansowe

	Rezerwy na:			razem
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	inne	
za okres od 01.01 do 30.09.2021				
Stan na początek okresu	4 464	4 951	13 839	23 254
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	19	3 632	12 463	16 114
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(51)	(3 221)	(1 798)	(5 070)
Wykorzystanie rezerw (-)	(156)	(954)	(10 900)	(12 010)
Pozostałe zmiany*	(797)	-	(1 009)	(1 806)
Stan rezerw na dzień 30.09.2021 roku	3 479	4 408	12 595	20 482
za okres od 01.01 do 30.09.2020				
Stan na początek okresu	294	2 620	10 703	13 617
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	4 114	18 473	22 587
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(2 398)	(2 020)	(4 418)
Wykorzystanie rezerw (-)	(219)	(367)	(9 554)	(10 140)
Stan rezerw na dzień 30.09.2020 roku	75	3 969	17 602	21 646

* Zmiana prezentacyjna rezerw do pozycji zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży, opisana w punkcie 6.21.

Opis innych rezerw na koniec okresu zawarto w komentarzu do tabeli 34.

6.26 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania na koniec III kwartału 2021 roku oraz na koniec 2020 roku została przedstawiona w poniższych tabelach:

Tabela nr 36 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 30.09.2021

AKTYWA	Prawo wiczy- stego użytko- wania gruntów	Prawo użytko- wania City One	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwale razem, w tym:	-	8 231	160	8 391
Rzeczowe aktywa trwale	-	8 231	160	8 391
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-
Aktywa obrotowe razem, w tym:	7 156	-	-	7 156
Zapasy	7 156	-	-	7 156
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
Aktywa razem	7 156	8 231	160	15 547
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	6 391	17 045	84	23 520
Zobowiązania krótkoterminowe	576	2 088	79	2 743
Zobowiązania związane z aktywami przeznac- zonymi do sprzedaży	-	-	-	-
Pasywa razem	6 967	19 133	163	26 263

Tabela nr 37 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.12.2020

AKTYWA	Prawo wiczy- stego użytko- wania gruntów	Prawo użytko- wania City One	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwale razem, w tym:	2 843	8 979	335	12 157
Rzeczowe aktywa trwale	-	8 979	335	9 314
Nieruchomości inwestycyjne	2 843	-	-	2 843
Aktywa obrotowe razem, w tym:	11 227	-	-	11 227
Zapasy	11 227	-	-	11 227
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 813	-	-	1 813
Aktywa razem	15 883	8 979	335	25 197
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	12 783	17 819	152	30 754
Zobowiązania krótkoterminowe	1 288	1 473	173	2 934
Zobowiązania związane z aktywami przeznac- zonymi do sprzedaży	1 813	-	-	1 813
Pasywa razem	15 884	19 292	325	35 501

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano reklasyfikacji aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu, położonego przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu, prezentowanego dotychczas w pozycji nieruchomości inwestycyjnych, o wartości 2 633 tys. zł, a także aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów prezentowanego w zapasach o łącznej wartości 3 269 tys. zł oraz przypisanych im zobowiązań o tej samej wartości, odpowiednio do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i związanych z nimi zobowiązań. Reklasyfikacją objęto także aktywa z tyt. prawa do użytkowania floty samochodowej i najmu lokali biurowych oraz odpowiadającym im zobowiązań o łącznej wartości 156 tys. zł. Zmiana klasyfikacji wynikała z planów sprzedażowych grupy aktywów w wyniku transakcji sprzedaży wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., opisaną szerzej w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym spłacono 2 206 tys. zł zobowiązań oraz 863 tys. zł odsetek z tytułu leasingu.

6.27 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Tabela nr 38 – Zobowiązania długoterminowe

	30.09.2021	31.12.2020
Kaucje otrzymane	20 717	30 547
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	20 717	30 547

Tabela nr 39 – Zobowiązania krótkoterminowe

	30.09.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	38 965	52 155
Inne zobowiązania finansowe	1 086	1 918
Zobowiązania finansowe	40 051	54 073
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	3 794	8 912
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	518 861	318 422
Inne zobowiązania niefinansowe	-	740
Zobowiązania niefinansowe	522 655	328 074
Zobowiązania krótkoterminowe razem	562 706	382 147

Tabela nr 40 – Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich

W wyniku podpisanych umów deweloperskich oraz umów sprzedaży lokali Grupa otrzymuje przedpłaty i zaliczki od klientów. Otrzymane środki gromadzone są na rachunkach powierniczych i są stopniowo zwalniane po spełnieniu wymaganych prawnie warunków. Do momentu otrzymania pozwolenia na użytkowanie nieruchomości i przekazania aktem notarialnym własności klientom, Grupa wykazuje otrzymane środki w pasywach bilansu – jako zobowiązanie krótkoterminowe.

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	
	30.09.2021	31.12.2020
Wrocław:		
Browary Wrocławskie	131 260	81 313
Planty Racławickie	127 251	22 266
Olimpia Port	91 395	91 775
Awipolis	66 972	36 090
Słoneczne Stabłowice	58 762	15 559
Cztery Pory Roku	29 799	10 515
Sady nad Zieloną	11 396	-
Akacyjny Zakątek	1 867	11 542
River Point	44	531
Forma	41	194
Czwarty Wymiar	41	1 786
Księżno	23	53
Róży Wiatrów	10	10
Młodnik	-	11
Poznań:		
Przylesie Marcecin*	-	17 701
Łódź:		
Poleskie Ogrody*	-	24 992
Osiedle Łąkowa*	-	861
Gdynia:		
Gardenia*	-	3 223
RAZEM	518 861	318 422

* W związku z podpisaną w I kwartale 2021 roku przedwstępną umową sprzedaży wszystkich akcji przystępujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., dokonano reklasyfikacji zobowiązań z tyt. przedpłat i zaliczek dotyczących wskazanych inwestycji, o łącznej wartości 47 536 tys. zł, do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

6.28 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

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

Tabela nr 41 – Zysk na jedną akcję

	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2020
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	32 639	92 240
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,27	3,59
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,27	3,59
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,27	3,59
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,27	3,59
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	32 639	92 240
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,27	3,59
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,27	3,59

Dywidenda z zysku 2020

W dniu 13 maja 2021 roku Zarząd podjął uchwałę, zgodnie z którą postanawia przedłożyć Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki, po uprzednim zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą Spółki, wniosek Zarządu w sprawie proponowanego podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2020 w wysokości 47 197 425,95 zł wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2020, w następujący sposób:

1. kwota 16 738 017,87 zł zostanie rozliczona z zaliczką na poczet dywidendy za rok 2020 wypłaconą na mocy uchwały Zarządu nr 4/X/2020 z dnia 8 października 2020 r.;
2. kwota 30 291 004,74 zł zostanie przeznaczona na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, tj. w kwocie 1,18 zł na 1 akcję;
3. kwota 168 403,34 zł zostanie przeznaczona na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 roku.

Ponadto, w nawiązaniu do raportów bieżących nr 45/2020 z dnia 8 października 2020 r. oraz nr 47/2020 z dnia 23 października 2020 r. Zarząd Spółki potwierdził, że na poczet dywidendy za rok 2020 wypłaconej na mocy uchwały Zarządu nr 4/X/2020 z dnia 8 października 2020 r. oprócz kwoty wskazanej w pkt 1 powyżej składała się również kwota 48 207 949,92 zł zgromadzona na kapitale rezerwowym, przeznaczonym na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2020 roku, co daje łączną kwotę dywidendy w wysokości 95 236 972,53 zł tj. kwota 3,71 zł na 1 akcję, z czego kwota 2,53 zł na 1 akcję, została wypłacona akcjonariuszom w roku 2020 tytułem zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok 2020, natomiast pozostała kwota wskazana w pkt 2 powyżej, tj. 1,18 zł na 1 akcję podlega wypłacie na rzecz akcjonariuszy w roku 2021.

W dniu 21 maja 2021 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu Spółki.

W dniu 24 czerwca 2021 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Archicom S.A., na podstawie rekomendacji Zarządu i Rady Nadzorczej, postanowiło dokonać podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2020 zgodnie z rekomendacją Zarządu. Dzień wypłaty dywidendy ustalono na 27 lipca 2021 roku, dywidenda została wypłacona.

Dywidenda z zysku 2021

Po dniu bilansowym, w dniu 7 października 2021 roku, wobec zatwierdzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2020, które wykazało zysk oraz wobec wykonania przez biegłego rewidenta badania sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2021 roku, które także wykazuje zysk, Zarząd podjął uchwałę w przedmiocie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021.

Zgodnie z podjętą uchwałą, Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021, w łącznej kwocie 31 831 225,32 zł, na którą składa się:

1. kwota 31 663 225,32 zł stanowiąca 49,82% zysku osiągniętego w pierwszym półroczu 2021 roku;
2. kwota 168 000,00 zł zgromadzona na kapitale rezerwowym, przeznaczonym na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 roku;

tj. w kwocie 1,24 zł na 1 akcję. Zaliczką zostanie objętych 25 670 343 akcje Spółki. Zaliczka zostanie wypłacona w dniu 26 listopada 2021 roku. Do zaliczki będą uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 19 listopada 2021 roku, tj. na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki.

W dniu 22 października 2021 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu Spółki.

6.29 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych 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.
- Art- Hotel sp. z o. o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Archicom Development sp. z o. o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- DKR Holding sp. z o.o. – Property - sp. k. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- DKR Freedom sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- DKR Holding sp. z o. o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- SK Inwestycje sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Camera Nera sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- JK Invest sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- 66piekarnia sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- eReRa sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Willa Idea sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)

Do kluczowego personelu kierowniczego w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa zaliczała:

- Waldemar Olbryk
- Agata Skowrońska-Domańska
- Rafał Zboch
- Tomasz Sujak
- Artur Więżnowski (do 30 września 2021 r.)
- Nicklas Lindberg
- Maciej Drozd
- Małgorzata Turek
- Rafał Mazurczak
- Konrad Płochocki
- Marek Gabryjelski
- Tomasz Ślęzak (do 1 czerwca 2021 r.)
- Dorota Jarodzka-Śródka (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Kazimierz Śródka (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Rafał Jarodzki (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Krzysztof Suskiewicz (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Artur Olender (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Jędrzej Śródka (do 22 kwietnia 2021 r.)

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

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

Tabela nr 42 – Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2020
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 924	2 436
Razem	4 924	2 436

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

Tabela nr 43 – Sprzedaż i należności z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2020	30.09.2021	31.12.2020
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	3 276	10	4	56
Kluczowego personelu kierowniczego	134 807	148	1	175
Pozostałych podmiotów powiązanych	12 033	6 973	-	6 380
Razem	150 116	7 131	5	6 611

Wykazane przychody od kluczowego personelu kierowniczego obejmują przychód w kwocie 133.400 tys. zł z tytułu zbycia akcji i udziałów w jednostkach zależnych, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.4 sprawozdania. Przychody od pozostałych podmiotów powiązanych dotyczą głównie sprzedaży nieruchomości przy ul. Liskego we Wrocławiu. Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi zrealizowano na warunkach rynkowych.

Tabela nr 44 – Zakupy i zobowiązania z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2020	30.09.2021	31.12.2020
Zakup od:				
Jednostki dominującej	8	44	1	205
Kluczowego personelu kierowniczego	57	23	-	1 376
Pozostałych podmiotów powiązanych	173	662	-	410
Razem	238	729	1	1 991

6.30 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

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

Tabela nr 45 – Zestawienie umów gwarancji finansowych

	30.09.2021	31.12.2020
Poręczenie spłaty zobowiązań	44 557	138 108
Gwarancje udzielone	58 389	53 752
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	3 284	3 284
Razem	106 230	195 144

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

Gwarancje wystawione/otrzymane przez spółki z grupy Archicom na 30 września 2021 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	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Strzegomska Nowa Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z Umowy Gwarancji należności czynszowych z dnia 27.08.2019 r oraz Aktu notarialnego Rep. 8582/2019 z dnia 27.08.2019.
PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	5 948	do 09.07.2022	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z zapłaty należności dotyczących płatności zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości na podstawie aktu notarialnego Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku oraz Umową Gwarancji Czynszu (Rental Guarantee Agreement), zawartej dnia 27 maja 2020 roku.
PKO BP S.A.	Archicom Sp. z o.o. - RI - Spk	City One Park Sp. z o.o.	3 284	do 09.07.2022	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom Sp. z o.o. - RI - spk z zobowiązania spółki, wynikającego z zawartych w dniu 11 lipca 2017 roku Kontraktu Budowlanego nr 1/07/2017/PPOI/ANSK5 i Kontraktu Budowlanego nr 2/07/2017/PPOI/ANSK5, których prawa i obowiązki zgodnie z Umową sprzedaży nieruchomości Akt Notarialny Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1 161	do 09.07.2022	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu nr 2/20/N/CF1 zawartej w dniu 30 stycznia 2020 roku dotyczącej najmu powierzchni usługowo-biurowych w budynku City One we Wrocławiu przy ul. Traugutta 45, w której prawa i obowiązki zgodnie z umowa sprzedaży nieruchomości aktem notarialnym Rep. A2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.

PKO BP S.A.	Archicom S.A.	Bank Millennium S.A.	4 445	do 30.06.2022	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP S.A. w związku z zawarciem umowy najmu z Bankiem Millennium S.A.. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. w imieniu Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu nr 2/21/N/CF2, zawartej w dniu 5 marca 2021 roku, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania Beneficjentowi przedmiotu najmu wynikającego z Umowy Najmu.
Archicom S.A.	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	12 113	do 25.02.2024	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IB gwarantuje nabywcy wywiązanie się z zobowiązań sprzedającego. Kwota gwarancji to 12 113 tys PLN (przeliczona wcześniej na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 30.09.2021). 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.	17 318	do 27.11.2027	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o. z zobowiązań sprzedającego dotyczących umowy gwarancji najmu. Kwota gwarancji to 3 738 tys. EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 30.09.2021 17 318 tys. zł).
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	15 675	do 27.05.2023	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o. z zobowiązań sprzedającego dotyczących ostatecznej umowy sprzedaży. Kwota gwarancji to 3 384 tys. EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 30.09.2021 15 675 tys. zł).

Poręczenia wystawione przez spółki z grupy Archicom na 30 września 2021 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.	6 951	do 30.03.2035, z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2	Gwarancja korporacyjna - Wsparcia projektu udzielona przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum budynek A
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	13 088	do 30.03.2035, z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2	Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum budynek A
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	5 828	do 30.03.2035, z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2	Gwarancja korporacyjna master-lease udzielona przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum budynek A

Archicom S.A.	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	1 729	do 28.04.2023	Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie gwarancji bankowej wystawionej przez PKO BP S.A. spółce Strzegomska Nowa Sp. z o.o., w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA, na rzecz nabywcy
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	5 948	do 09.09.2022	Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie gwarancji bankowej wystawionej przez PKO BP S.A. spółce Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o., w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B, na rzecz nabywcy
Archicom S.A.	Archicom Sp. z o.o. RI Spk	PKO BP S.A.	6 568	do 09.07.2022	Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie gwarancji bankowej wystawionej przez PKO BP S.A. spółce Archicom Sp. z o.o. - RI - spk., w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B, na rzecz nabywcy
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Millenium S.A.	4 445	90 dni po upływie 7 miesięcy okresu najmu	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. jako zabezpieczenie wywiązania się spółki Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu nr 2/21/N/CF2, zawartej w dniu 5 marca 2021 roku, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania Beneficjentowi przedmiotu najmu wynikającego z Umowy Najmu.

6.31 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie umowy o roboty budowlane

W dniu 5 października 2021 roku spółka zależna Emitenta tj. spółka pod firmą Archicom sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000608733 („Zamawiający”), zawarła ze spółką pod firmą Opex S.A. z siedzibą w Opolu, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000034624 („Wykonawca”), umowę na wykonawstwo, której przedmiotem jest realizacja przez Wykonawcę budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w ramach przedsięwzięcia inwestycji o nazwie „River Point” we Wrocławiu („Umowa”).

Wynagrodzenie dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy wynosi netto 102 387 331,00 zł, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Harmonogram przewiduje realizację przedmiotu umowy w 2 fazach, gdzie w ocenie Zamawiającego prognozowany termin rozpoczęcia robót budowlanych nastąpi na przełomie IV kwartału 2021/ I kwartał 2022.

Postanowienia Umowy nie odbiegają od standardów rynkowych w zakresie dotyczącym umów o roboty budowlane, w szczególności w zakresie gwarancji, rękojmi czy kar umownych.

Uchwała Zarządu w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021

W dniu 7 października 2021 roku Zarząd Archicom S.A. podjął uchwałę w przedmiocie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021, co zostało opisane w punkcie 6.28 niniejszego sprawozdania.

Nabywanie obligacji własnych w celu umorzenia

W dniu 22 października 2021 roku Emitent dokonał transakcji nabycia 4 000 sztuk, a w dniu 29 października 2021 roku kolejnych 7 500 sztuk obligacji serii M5/2020 Emitenta o wartości nominalnej 1 000 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLO221800025.

Łączna wartość nominalna nabytych Obligacji wyniosła 11,5 mln zł.

Obligacje zostały nabyte w celu ich umorzenia.

Umowa nabycia nieruchomości w Warszawie

W dniu 4 listopada 2021 r. podmiot zależny Spółki, tj. spółka pod firmą Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o. podpisała z Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (dalej: Sprzedający) przedwstępną Umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntu (oraz prawa własności budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności), położonego w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu (dalej: Nieruchomości).

Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowej, będącej przedmiotem transakcji, wynosi około 6 950 mkw.

Cena netto za Nieruchomości wyniesie łącznie 65,115 mln złotych netto.

Zawarcie Umowy przyrzeczonej powinno nastąpić nie później niż w lutym 2023 r., po spełnieniu się warunków zastrzeżonych w Umowie przedwstępnej, przy czym strony Umowy zamierzają dążyć do spełnienia warunków i zawarcia umowy przyrzeczonej w 2022 roku.

Postanowienia Umowy nie odbiegają od postanowień stosowanych w tego typu transakcjach.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności Stron.

Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, na której zostanie wybudowanych około 260 mieszkań.

6.32 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.09.2021: 4,6329 PLN/EUR, 31.12.2020: 4,6148 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01-30.09.2021: 4,5585 PLN/EUR; 01.01-30.09.2020: 4,4420 PLN/EUR

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

Tabela nr 46 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2020
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	279 047	396 607	61 215	89 286
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	51 580	134 414	11 315	30 260
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	51 604	126 224	11 320	28 416
Zysk (strata) netto	33 173	94 850	7 277	21 353
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	32 639	92 240	7 160	20 765
Zysk na akcję (PLN / EUR)	1,27	3,59	0,28	0,81
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	1,27	3,59	0,28	0,81
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5585	4,4420
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	254 997	5 338	55 939	1 202
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 004)	94 538	(1 975)	21 283
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(92 316)	23 046	(20 251)	5 188
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	153 677	122 922	33 712	27 673
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5585	4,4420
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Aktywa	1 471 102	1 460 027	317 534	316 379
Zobowiązania długoterminowe	143 848	383 820	31 049	83 172
Zobowiązania krótkoterminowe	743 520	460 121	160 487	99 706
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	2 219	-	481
Kapitał własny	583 734	613 867	125 998	133 021
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	583 734	581 386	125 998	125 983
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6329	4,6148

Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Tabela nr 47 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 30.09.2021

Posiadacz akcji stan na 30.09.2021	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	3 178 235	12,38%	3 178 235	9,97%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 413 655	13,30%	3 413 655	10,71%
RAZEM:	25 670 343	100,0%	31 877 845	100,0%

Tabela nr 48 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.12.2020

Posiadacz akcji stan na 31.12.2020	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Echo Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,45%	20 442 003	64,13%
seria: A	8 026 999	31,27%	8 026 999	25,18%
seria: B1	6 207 502	24,18%	12 415 004	38,95%
DKR Echo Invest S.A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
Aviva OFE	2 787 000	10,86%	2 787 000	8,74%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 804 892	14,82%	3 804 892	11,94%
RAZEM:	25 670 343	100,0%	31 877 845	100,0%

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

W dniu 22 kwietnia 2021 r. miała miejsce sprzedaż wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., oraz sprzedaż wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., spółki projektowej świadczącej usługi architektoniczne i projektowe na rzecz spółek z grupy Emitenta. Transakcja została szerzej opisana w punkcie 6.4 sprawozdania.

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

Zarząd Spółki dominującej nie publikował prognoz finansowych na rok 2021.

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

Posiadacz akcji stan na 22.11.2021	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%

W dniu 22 października 2021 roku Spółka otrzymała zawiadomienie informujące, iż w wyniku transakcji nabycia akcji Spółki zawartych w dniu 14 października 2021 roku, Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander (dalej: Aviva OFE) zwiększył udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce powyżej 10%.

Przed dokonaniem rozliczenia transakcji, Aviva OFE posiadał 3 178 235 sztuk akcji Spółki uprawniających do 3 178 235 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 9,97% ogólnej liczby głosów.

Po dokonaniu rozliczenia ww. transakcji, na dzień 18 października 2021 Aviva OFE posiadał 3 356 057 sztuk akcji Spółki uprawniających do 3 356 057 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 10,53% ogólnej liczby głosów.

Akcje Emitenta będące w posiadaniu Zarządu Archicom S.A. na dzień przekazania raportu kwartalnego

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

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

Agata Skowrońska-Domańska – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

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

Akcje Emitenta będące w posiadaniu Rady Nadzorczej Archicom S.A. na dzień przekazania raportu kwartalnego

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

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

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

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

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

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

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

Rynek mieszkaniowy w 3Q 2021 r. rozwija się bardzo dynamicznie. Wzrosty cen w obliczu rosnącej inflacji i wzrostu kosztów materiałów budowlanych nie zaskakują przyszłych nabywców mieszkań. Na rynku obserwuje się raczej pośpiech związany z zakupem nieruchomości (skrócenie czasu podejmowania decyzji), związany z presją cenową, niż zahamowanie popytu.

Jednak biorąc pod uwagę obecną politykę makroekonomiczną, w szczególności dotyczącą podwyższenia stóp procentowych, należy mieć na uwadze, iż sytuacja w kolejnych miesiącach może ulec zmianie. Dotyczy to w szczególności popytu rzeczywistego, który związany jest z możliwościami finansowymi Polaków i ich zdolnością kredytową. Nie wydają się bowiem realne zmiany w kształtowaniu się trendu popytu potencjalnego, zwłaszcza w perspektywie ujemnego oprocentowania lokat bankowych.

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

- **Tempo wzrostu gospodarczego**

Według szybkiego szacunku GUS produkt krajowy brutto niewyrównany sezonowo, w trzecim kwartale 2021 roku zwiększył się realnie o 5,1 proc. r/r. Projekcja PKP przygotowana przez NBP przy założeniu stałych stóp procentowych, zakłada wzrost poziomu PKB w całym 2021 roku o 5,3 proc. (r/r) oraz w 2022 roku o 4,9 proc. (r/r).

Z uwagi na fakt, iż udział sektora nieruchomości w tworzeniu PKB nie przekracza kilku procent, wpływ poziomu tego wskaźnika nie powinien mieć bezpośredniego przełożenia na wzrost cen mieszkań.

- **Stopy procentowe**

W trzecim kwartale 2021 roku sprzedaż napędzają wciąż niskie stopy procentowe. W październiku 2021 roku nastąpił wzrost stopy referencyjnej do poziomu 0,5 proc., zaś już miesiąc później RPP zdecydowała się na kolejną podwyżkę do poziomu 1,25 proc. Jest to jednak ciągle wartość poniżej obserwowanej w okresie przed pandemicznym (wówczas stopa referencyjna w okresie marzec 2015 – luty 2020 wynosiła 1,5 proc.).

Podnoszenie stóp procentowych wpływa nie tylko na zwiększenie raty kredytu, ale w szczególności na dostęp do finansowania bankowego. Obserwowane podwyżki zmniejszyły zdolność kredytową Polaków, zaś prognoza kolejnych zmian zgodnych z ostatnim trendem jeszcze bardziej wpłynie na możliwości nabywcze kredytobiorców. W perspektywie rosnących cen mieszkań, jeśli wynagrodzenia nie będą nadążały za tymi zmianami, udział kredytobiorców wśród klientów firm deweloperskich może ulec zmniejszeniu.

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

W październiku 2021 roku ogólny wskaźnik syntetyczny koniunktury gospodarczej GUS dla Polski w większości obszarów gospodarki kształtował się na poziomie zbliżonym do września 2021 roku. W budownictwie wyniósł on minus 9,4 przy poziomie -7,9 we wrześniu 2021 roku oraz minus 16,5 w październiku 2020 roku. Wśród największych barier ograniczających działalność wskazywane są koszty materiałów w budownictwie oraz niedobór surowców, materiałów i półfabrykatów w przetwórstwie przemysłowym.

- **Dochody ludności, poziom zamożności społeczeństwa**

We wrześniu 2021 roku Rada Ministrów podjęła decyzję o podwyższeniu poziomu płacy minimalnej w 2022 roku do 3 010 zł. To wzrost o ponad 200 zł w porównaniu z obecną wartością. Ponadto w przyszłym roku płaca minimalna stanowić będzie 50,8 proc. prognozowanego na 2022 rok przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej (5 922 zł). (GUS)

Decyzja ta przełoży się na sytuację gospodarstw domowych w Polsce, nie powinna mieć jednak znaczącego wpływu na wzrost popytu na rynku mieszkaniowym. Może natomiast zmienić sytuację wśród zmian kosztów wykonawstwa i przyczynić się w sposób pośredni do wzrostu cen nieruchomości.

- **Poziom inflacji**

Inflacja wg wskaźnika CPI we wrześniu wyniosła 5,9 proc., zaś w październiku osiągnęła poziom 6,8 proc. (GUS). Według Eurostatu średnioroczna inflacja za 2021 rok w Polsce wyniesie 5,0 proc., zaś w 2022 roku wzrośnie o 0,2 pp. Znaczący spadek poziomu inflacji prognozowany jest na 2023 rok (2,6 proc.).

Tak wysoki poziom inflacji nadal przyciąga inwestorów pragnących uchronić swoje oszczędności przed gwałtowną utratą wartości.

- **Oprocentowanie i dostępność kredytów**

We wrześniu 2021 roku banki i SKOK-i udzieliły o 31,3 proc. więcej kredytów mieszkaniowych niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. W ujęciu wartościowym wzrost ten był znaczący i wynosił plus 52,4 proc. W okresie trzech kwartałów 2021 roku banki i SKOK-i udzieliły łącznie kredytów mieszkaniowych na kwotę 65,97 mld. zł (+42,5 proc. r/r) w liczbie 205,6 tys. sztuk (plus 28,3 proc.). (BIK)

Według BIK w okresie trzech kwartałów 2021 r. już ponad połowa (56,2 proc.) wartości udzielonych kredytów to kredyty z przedziału kwotowego powyżej 350 tys. zł. Same kredyty powyżej 500 tys. zł stanowią 27 proc. łącznej akcji kredytowej i udział ten co miesiąc rośnie. Wyraźna jest hossa w wysokokwotowych kredytach mieszkaniowych.

Ewentualne problemy ze spłatą kredytów, wynikłe między innymi ze wzrostu stóp procentowych, widoczne będą w danych BIK dopiero po trzech miesiącach od zaprzestania spłaty. W związku z powyższym nie przewiduje się

do końca roku wystąpienia zjawiska wzrostu udziału kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych. Ponadto trzeba pamiętać, iż dzisiejsze odczyty aktywności kredytowej wiążą się z kredytobiorcami starającymi się o finansowanie od dwóch do trzech miesięcy temu. Stąd spadek liczby sprzedanych mieszkań w trzecim kwartale 2021 roku powinien wpłynąć w najbliższym okresie na spadek wskaźników monitorujących akcję kredytową.

- **Sytuacja i jakość rynku pracy**

Stopa bezrobocia na koniec września 2021 r. wyniosła 5,6 proc. i spada nieprzerwanie od początku 2021 roku, kiedy to wynosiła 6,5 proc. (GUS).

Ponieważ stopa bezrobocia zazwyczaj korelowana jest silnie z sytuacją na rynku mieszkaniowym, można uznać, iż rynek pracy nie będzie wpływał negatywnie na sytuację na rynku deweloperskim w najbliższym czasie.

- **Konkurencja innych opcji inwestycyjnych**

Realna stopa procentowa w analizowanym okresie nadal pozostaje ujemna. Transfer gotówki z lokat bankowych w kierunku sektorów o wyższej rentowności, w tym w kierunku rynku nieruchomości jest więc kontynuowany. Oprócz lokali mieszkalnych, wśród optymalnych i bezpiecznych inwestycji wymienia się dzisiaj również obligacje skarbowe 10-letnie, indeksowane wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych. Do nieco bardziej ryzykownych, lecz ciężej optymalnych inwestycji zaliczyć można metale szlachetne, choć ich ceny ulegają intensywnym zmianom w zależności od sytuacji rynkowej, stąd konieczne jest stałe monitorowanie tej części rynku.

Rynek mieszkaniowy:

- **Dane statystyczne**

W ciągu trzech pierwszych kwartałów 2021 roku, deweloperzy sprzedali łącznie na sześciu największych rynkach w Polsce 54 tys. mieszkań, a w samym trzecim kwartale 2021 roku ponad 15,1 tys. (JLL).

W samym trzecim kwartale 2021 roku do sprzedaży trafiło prawie 13,8 tys. lokali i był to wynik niższy w porównaniu z poprzednim kwartałem o 13 proc., jednak wyższy w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego o 6 proc. Optymizm dotyczący wzrostu oferty w zestawieniu z 2020 r. należy jednak ostudzić biorąc pod uwagę, iż był to okres wielu niewiadomych z uwagi na pandemię COVID-19, w czasie którego deweloperzy obserwowali rynek i wstrzymywali się z rozpoczynaniem nowych inwestycji. Łącznie od początku 2021 roku deweloperzy wprowadzili na sześć największych rynków w Polsce 43,4 tys. mieszkań. (JLL)

Pod koniec września 2021 roku liczba mieszkań w ofercie wyniosła 36,6 tys., co oznaczało spadek w porównaniu z poprzednim kwartałem o 3,2 proc. i znacząco duży spadek w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego o 25,7 proc. Tak znaczącą nadwyżkę popytu nad podażą obrazuje doskonale wskaźnik okresu teoretycznej wyprzedaży oferty, przy założeniu braku wprowadzania nowych ofert oraz sprzedaży na poziomie z ostatnich 12 miesięcy. Obecnie wynosi on jedynie 2 kwartały. (JLL)

We wszystkich sześciu największych rynkach w Polsce w trzecim kwartale 2021 roku zaobserwowano wzrost cen mieszkań nowo wprowadzonych w porównaniu z poprzednim kwartałem. Zmiany te nie były jednak jednorodne i w szczególności dotyczyły Wrocławia (plus 23 proc. kw/kw) oraz Poznania (plus 19 proc. kw/kw).

Biorąc pod uwagę średnie ceny lokali sprzedanych w ujęciu rocznym, największe zmiany zaobserwowano w Łodzi (plus 16 proc.) oraz Wrocławiu i Poznaniu (plus 10 proc.).

- **Strategie działania**

Wyniki sektora mieszkaniowego wskazują, iż można byłoby liczyć na większą sprzedaż gdyby podaż nadążała za popytem. Gwałtowne skurczenie się oferty widoczne w szczególności w pierwszych dwóch kwartałach 2021 r. spowodowało, iż deweloperzy musieli zrewidować swoje plany sprzedażowe, przyspieszyć z planowaniem nowych inwestycji, a także kontrolować tempo wyprzedaży oferty.

Rosnące koszty realizacji, kurcząca się oferta, a także wzrost cen gruntów powodują, iż w najbliższym czasie nie należy spodziewać się zmian w trendzie kształtowania się cen nieruchomości mieszkaniowych.

Zakłada się, iż nie bez znaczenia w przyszłości na kształtowanie się rynku mieszkaniowego, będą zagraniczne fundusze inwestycyjne, które dostrzegają w Polsce duży potencjał rozwoju, w porównaniu z rozwiniętymi rynkami Europy Zachodniej. Według indeksu Global Real Estate Bubble 2021, Warszawa jest jednym z nielicznych miast na świecie, w którym ceny nieruchomości w zestawieniu z ich wartością ocenione zostały jako prawidłowe (fair valued). W Europie w tej samej grupie znalazł się również Mediolan i Madryt (UBS). Tym niemniej udział sektora PRS (*Private Rented Sector*) w transakcjach na przestrzeni ostatnich kwartałów choć rośnie, jest ciągle niewielki.

Polityka państwa skierowana na rynek mieszkaniowy zdaje się wracać do modelu promowania własności. Sejm przyjął na początku października 2021 roku ustawę o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego. Ustawa przewiduje, że wkład własny kredytobiorców biorących udział w programie będzie gwarantował Skarb Państwa. Postawie przyjęli przy okazji poprawkę dotycząca możliwości udzielania gwarantowanego kredytu m.in. na wykończenie mieszkania. Zmiany te powinny w najbliższym czasie wpłynąć na decyzję o zakupie mieszkania wśród osób planujących wejść w posiadanie swojej pierwszej nieruchomości mieszkaniowej. Należy jednak pamiętać, iż dotyczy to wyłącznie sektora popularnego, z uwagi na limity cenowe.

Biorąc pod uwagę wszystkie wymienione wyżej czynniki, w najbliższym kwartale można spodziewać się dalszej dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym oraz wzrostu cen mieszkań.

Sektor komercyjny (rynek biurowy)

Rynek biurowy po chwilowym kryzysie w 2020 roku nie zwalnia tempa. Wśród najemców jednakże ciągle zaobserwować można ostrożne budowanie strategii powrotów do biur. Niepewność dodatkowo potęguje kolejna fala pandemii, której szczyt ma nadejść w miesiącach jesienno-zimowych, co sprzyjałoby rozszerzeniu modeli pracy hybrydowej i zdalnej.

- **Popyt**

W 3Q 2021 r. popyt na powierzchnię biurową w 9 największych rynkach w Polsce wyniósł 262,4 tys. mkw., z czego 113,1 tys. mkw. poza Warszawą. Oznaczało to wzrost o 13 proc. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Colliers

- **Podaż**

Pod koniec 3Q 2021 r. całkowita podaż na dziewięciu głównych rynkach w Polsce wynosiła 12,1 mln mkw. Nowa powierzchnia, która zasiłła rynek w tym okresie, wyniosła 86,9 tys. mkw.

Od początku roku deweloperzy ukończyli prawie 0,5 mln. mkw. nowej powierzchni biurowej. Największy przyrost zaobserwować można było w Katowicach (10,5 tys. mkw.). Colliers

- **Poziom pustostanów**

Ogólny wskaźnik pustostanów dla dziewięciu rynków wyniósł 4,9 proc., co stanowiło wzrost o 0,1 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem. Colliers

- **Wrocław**

Pod koniec września 2021 r. zasoby biurowe utrzymały się na niezmiennym poziomie w porównaniu z poprzednim kwartałem i wyniosły 1,24 mln mkw. To stanowi o drugim miejscu miasta wśród rynków regionalnych. W kolejnych kwartałach zasób powierzchni zostanie zwiększony, jako że w budowie obecnie znajduje się około 170 tys. mkw. z czego 35 proc. ma zostać ukończonych do końca roku.

Aktywność najemców po zwolnieniu w 2020 roku rośnie z kwartału na kwartał. W 3Q 2021 r. podpisano umowy na 28,5 tys. mkw., z czego aż 65 proc. stanowiły nowe kontrakty, a 20 proc. renegecje. Od początku 2021 roku we Wrocławiu wynajętych zostało prawie 75 tys. mkw.

Współczynnik pustostanów na koniec września był wysoki i wyniósł 14,9 proc. (wzrost o 0,8 pp. kw/kw oraz wzrost o 0,6 pp. r/r).

Czynsze wywoławcze we Wrocławiu w 3Q 2021 r. pozostają na stabilnym poziomie wahając się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za mkw. miesięcznie. Knight Frank

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 uwiadcniają się głównie w zmianach tempa przyrostu pozycji produkcja w toku.

Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

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

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

6.33 Wpływ ogłoszenia pandemii Covid-19 na działalność Grupy

Zarząd Spółki na bieżąco analizuje sytuację Grupy Archicom w związku z występowaniem kolejnych fal pandemii koronawirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu ich negatywnych skutków dla działalności Grupy Archicom, w szczególności ograniczenia ryzyka realizacji projektów, zapewniając stabilność finansową Grupy oraz bieżący monitoring popytu na mieszkania.

Restrykcje spowodowane pandemią oraz sytuacja w zakresie otoczenia rynkowego mogą mieć wpływ na:

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

Jak pokazują rezultaty działalności za okres 2020 – Q3'2021 Grupa sprawnie zareagowała na zidentyfikowane powyżej problemy i ryzyka.

Z zachowaniem podwyższonych norm sanitarnych i przy szerokim wykorzystaniu trybu home office jako formy partycypacji pracowników w działalności, Grupa kontynuowała realizację zadań inwestycyjnych w pełnym zakresie, w tym realizowała projekty, prowadziła aktywną sprzedaż oferty, podpisywała akty notarialne oraz przekazywała mieszkania klientom. Mimo ograniczeń sprzedano dużą liczbę lokali mieszkaniowych. Grupa wprowadza modyfikacje swojej oferty, tak by dostosować oferowane projekty do oczekiwań i możliwości finansowych klientów. W czasie epidemii zapocentrowała silną pozycję marki, wiarygodność finansową Grupy, wypracowywane przez lata zaufanie oraz wprowadzane sukcesywnie programy wsparcia sprzedaży, a w szczególności te wzmacniające realnie bezpieczeństwo transakcji i klientów. W pierwszym kwartale 2021 roku Zarząd przyjął i podał do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 10/2021 cele na rok 2021 uwzględniające aktualną sytuację rynkową, które są systematycznie realizowane. Spółka na bieżąco monitoruje zmiany otoczenia makroekonomicznego, ze szczególnym uwzględnieniem potencjalnego ograniczenia przez sektor bankowy dostępu do kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych (np. w konsekwencji zmian stóp procentowych).

Główne obszary ryzyka działalności Grupy, w tym ryzyko związane z pandemią SARS-CoV-2, zostały szerzej opisane w punkcie 5.6 Sprawozdania Zarządu z Działalności Archicom S.A. oraz Grupy Kapitałowej za I półrocze 2021.

7. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A.

7.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	SF	
	30.09.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	22 000	22 524
Rzeczowe aktywa trwałe	13 620	10 805
Inwestycje w jednostkach zależnych*	263 476	363 159
Należności i pożyczki	486 847	540 837
Należności leasingowe	6 216	10 578
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37 816	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	660	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 966	9 719
Aktywa trwałe razem	836 601	957 622
Aktywa obrotowe		
Zapasy	117	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 237	22 216
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 471	-
Pożyczki	-	6 541
Należności leasingowe	762	874
Aktywa z tytułu umów MSSF 15	5 789	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	129	184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	85 463	14 155
Aktywa obrotowe razem	97 968	43 970
Aktywa razem	934 569	1 001 592

* W okresie sprawozdawczym Spółka dokonała reklasyfikacji wszystkich akcji przysługujących jej w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz całości udziału w sumie komandytowej Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., o łącznej wartości 89 597 tys. zł, prezentowanych w pozycji „Inwestycje w jednostkach zależnych” do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Zmiana klasyfikacji wynikała z zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży akcji Archicom Polska S.A. oraz wystąpienia przez Spółkę (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. – opisanej w punkcie 6.4 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASywa	SF	SF
	30.09.2021	31.12.2020
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	256 703	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	253 833	253 833
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend	168	-
Pozostałe kapitały	1 626	1 626
Zyski zatrzymane:	66 643	30 460
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	66 643	47 197
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	-	(16 738)
Kapitał własny	578 973	542 622
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	164 448	416 169
Leasing	17 130	17 916
Pozostałe zobowiązania	1 014	26
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 760	8 511
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	23	260
Zobowiązania długoterminowe	193 375	442 883
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 144	5 778
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1 567
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	155 308	784
Leasing	2 168	1 532
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3 514	5 382
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	87	1 044
Zobowiązania krótkoterminowe	162 221	16 087
Zobowiązania razem	355 596	458 970
Pasywa razem	934 569	1 001 592

7.2 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	SF	SF	SF	SF
	01.07.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2020
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	7 347	21 971	5 642	17 692
Przychody ze sprzedaży usług	7 347	21 971	5 642	17 692
Koszt własny sprzedaży	799	2 327	283	671
Koszt sprzedanych usług	799	2 327	283	671
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 548	19 644	5 359	17 021
Koszty sprzedaży	403	1 187	393	1 328
Koszty ogólnego zarządu	5 789	17 181	4 272	12 976
Pozostałe przychody operacyjne	51	4 901	115	217
Pozostałe koszty operacyjne	375	6 170	3	68
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	32	7	806	2 866
Przychody finansowe	5 709	99 177	5 832	75 387
w tym przychody z tytułu odsetek	5 628	16 918	2 554	14 333
Koszty finansowe	2 341	22 705	4 763	38 626
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 400	76 479	1 875	39 627
Podatek dochodowy	579	9 836	92	3 963
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 821	66 643	1 783	35 664
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	2 821	66 643	1 783	35 664

7.3 Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	SF	SF
	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	2,60	1,39
- rozwodniony	2,60	1,39
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	2,60	1,39
- rozwodniony	2,60	1,39

7.4 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SF	SF	SF	SF
	01.07.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2020
Zysk (strata) netto	2 821	66 643	1 783	35 664
Pozostałe całkowite dochody				
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego				
Przeszacowanie środków trwałych	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego				
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-	-
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczających	-	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	-	-
Całkowite dochody	2 821	66 643	1 783	35 664

7.5 Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend i zaliczek na dywidendy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	256 703	-	253 833	-	1 626	30 460	542 622
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2021 roku							
Dywidendy	-	-	-	-	-	(30 291)	(30 291)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	168	-	(168)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	168	-	(30 460)	(30 291)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku	-	-	-	-	-	66 643	66 643
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	66 643	66 643
Saldo na dzień 30.09.2021 roku	256 703	-	253 833	168	1 626	66 643	578 973

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

7.6 Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SF	SF
	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	76 479	39 627
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 314	1 303
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	526	618
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	11 087	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	5	(6)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	(43 502)	52
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(78)	(162)
Koszty odsetek	9 610	14 319
Przychody z odsetek i dywidend	(54 593)	(74 136)
Korekty razem	(75 631)	(58 012)
Zmiana stanu zapasów	(117)	-
Zmiana stanu należności	17 522	38 524
Zmiana stanu zobowiązań	(2 599)	(1 202)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(4 442)	(9 120)
Zmiany w kapitale obrotowym	10 364	28 202
Zapłacony podatek dochodowy	(6 742)	(5 160)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 470	4 657
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	(1)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(4 189)	(2 773)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	53	14
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(5 226)	(13 606)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	209 691	552 875
Pożyczki udzielone	(89 186)	(663 215)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	46 965	6 927
Otrzymane odsetki	9 065	26 734
Otrzymane dywidendy	37 675	56 811
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	204 848	(36 234)

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	166 772
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(12 871)	(100 500)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	74 920	38 589
Spłaty kredytów i pożyczek	(139 403)	(39 318)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(828)	(873)
Odsetki zapłacone	(29 468)	(7 600)
Dywidendy wypłacone	(30 291)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(137 941)	57 070
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	71 377	25 493
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	14 155	584
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(69)	176
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	85 463	26 253

7.7 Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

7.7.1 Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

Wyszczególnienie	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2020	30.09.2021	31.12.2020
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	3 268	-	-	-
Jednostki zależnej	21 274	17 599	13 790	32 565
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	18
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 382	68	7	88
Razem	25 924	17 667	13 797	32 671

7.7.2 Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

Wyszczególnienie	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2020	30.09.2021	31.12.2020
Zakup od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	2 006	4 737	51	1 609
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	1 055	-	35
Pozostałych podmiotów powiązanych	128	437	-	1
Razem	2 134	6 229	51	1 645

7.7.3 Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.09.2021	30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2020	30.09.2020	od 01.01 do 30.09.2020
	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Przychody finansowe
Pożyczki udzielone:						
Jednostce dominującej	320	-	2	-	-	-
Jednostce zależnej	89 186	443 358	14 911	663 215	628 677	17 328
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowemu personelowi kie- rowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom po- wiązanym	1 160	-	9	-	-	-
Razem	90 666	443 358	14 922	663 215	628 677	17 328

7.7.4 Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.09.2021	30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2020	30.09.2020	od 01.01 do 30.09.2020
	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty fi- nansowe	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty fi- nansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	74 920	104 062	3 697	38 589	206 065	6 186
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kie- rowniczego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów po- wiązanych	-	-	-	-	-	-
Razem	74 920	104 062	3 697	38 589	206 065	6 186

7.7.5 Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2020
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	558 403	527 980
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	89 186	663 215
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	14 525	17 091
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(218 756)	(579 609)
Wartość brutto na koniec okresu	443 358	628 677
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	(11 033)	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	(1 016)	(10 369)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(12 050)	(10 369)
Wartość bilansowa na koniec okresu	431 308	618 308

Zmiana wartości bilansowej pożyczek otrzymanych	od 01.01 do 30.09.2021	od 01.01 do 30.09.2020
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	188 422	201 249
Kwota pożyczek otrzymanych w okresie	74 920	24 275
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	3 697	5 832
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(162 977)	(25 314)
Inne zmiany	-	23
Wartość bilansowa na koniec okresu	104 062	206 065

W okresie sprawozdawczym Spółka ujęła odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych na łączną kwotę 11 087 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostały opisane w tabelach nr 13 i 14.

8. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres od 1 stycznia 2021 do 30 września 2021 (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 22 listopada 2021 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
22.11.2021	Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu	
22.11.2021	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
22.11.2021	Agata Skowrońska-Domańska	Członek Zarządu	
22.11.2021	Rafał Zboch	Członek Zarządu	



archicom



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