

# Skonsolidowany raport kwartalny

GRUPY KAPITAŁOWEJ  
ARCHICOM S.A.  
ZA I KWARTAŁ 2020 ROKU



2020

# Spis treści

<b>1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym...</b>	<b>11</b>
<b>5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....</b>	<b>13</b>
<b>6. Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....</b>	<b>15</b>
6.1 Informacje ogólne.....	15
6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej.....	16
6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości.....	20
6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym.....	21
6.5 Segmenty operacyjne .....	27
6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi .....	29
6.7 Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych .....	29
6.8 Wartość firmy .....	30
6.9 Wartości niematerialne .....	30
6.10 Rzeczowe aktywa trwałe .....	32
6.11 Nieruchomości inwestycyjne.....	34
6.12 Aktywa oraz zobowiązania finansowe .....	35
6.13 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	38
6.14 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką.....	40
6.15 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań .....	41
6.16 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych.....	42
6.17 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony .....	43
6.18 Zapasy.....	45
6.19 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	47
6.20 Środki pieniężne .....	48
6.21 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży .....	49
6.22 Kapitał własny.....	50
6.23 Udziały niedające kontroli.....	50

6.24	Świadczenia i rezerwy pracownicze .....	51
6.25	Pozostałe rezerwy .....	52
6.26	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	54
6.27	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy .....	56
6.28	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	57
6.29	Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe .....	59
6.30	Zdarzenia po dniu bilansowym .....	60
6.31	Pozostałe informacje .....	61
<b>7.</b>	<b>Jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A. ....</b>	<b>70</b>
7.1	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	70
7.2	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku .....	72
7.3	Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą .....	73
7.4	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów .....	74
7.5	Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	75
7.6	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	76
7.7	Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego .....	77
<b>8.</b>	<b>Zatwierdzenie do publikacji .....</b>	<b>81</b>

**5 miast**

**Ponad 500  
przekazanych lokali**

**duży bank ziemi**



**Grupa  
z tradycjami**

**187 mln zł przychodów**

**32 mln zł zysku**

# 1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	tabela	SSF	SSF
<b>AKTYWA</b>		<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartość firmy		-	-
Wartości niematerialne	3,4	1 455	1 621
Rzeczowe aktywa trwałe	6,7	26 475	35 676
Nieruchomości inwestycyjne	9	110 034	192 197
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach		13 416	13 422
Należności i pożyczki	10,12	9 198	9 430
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		533	1 725
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17,18	27 044	24 915
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>188 155</b>	<b>278 986</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	20	920 357	923 965
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10,16,23-25	34 559	43 863
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 321	2 557
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 343	1 919
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16,26	194 754	130 153
- w tym środki na rachunkach powierniczych i zablokowanych		42 994	37 370
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 154 334</b>	<b>1 102 457</b>
<b>Aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>110 081</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 452 570</b>	<b>1 381 443</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

	tabela	SSF	SSF
<b>PASYWA</b>		<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	28	257 423	257 423
Akcje własne (-)	29	(962)	(962)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		134 497	134 497
Pozostałe kapitały		(116 101)	(115 698)
Zyski zatrzymane:		267 855	238 051
- zysk (strata) z lat ubiegłych		238 051	158 580
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		29 804	95 900
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( kwota ujemna)		-	(16 429)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		542 712	513 311
Udziały niedające kontroli	30	32 775	30 129
<b>Kapitał własny</b>		<b>575 487</b>	<b>543 440</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11,13	304 284	198 267
Zobowiązania z tytułu leasingu	11,16	15 059	16 574
Pozostałe zobowiązania	11,16,35	43 085	41 186
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17,19	10 222	8 865
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	826	826
Pozostałe rezerwy długoterminowe	33,34	2 138	2 219
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>375 614</b>	<b>267 937</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11,16,36	426 082	484 404
- w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	37	318 900	376 688
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 775	1 179
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11,13	50 785	65 338
Zobowiązania z tytułu leasingu	11,16	1 429	2 020
Pochodne instrumenty finansowe	11,16	665	168
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	5 124	5 420
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	33,34	12 431	11 398
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		108	139
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>501 399</b>	<b>570 066</b>
<b>Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>70</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>877 083</b>	<b>838 003</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 452 570</b>	<b>1 381 443</b>

## 2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	SSF 01.01- 31.03.2020	SSF 01.01- 31.03.2019
<b>Działalność kontynuowana</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>187 404</b>	<b>57 096</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	182 755	54 496
Przychody ze sprzedaży usług	4 641	2 596
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	8	4
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>133 059</b>	<b>40 907</b>
Koszt sprzedanych produktów	130 773	39 856
Koszt sprzedanych usług	2 275	1 045
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	11	6
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>54 345</b>	<b>16 189</b>
Koszty sprzedaży	3 318	2 395
Koszty ogólnego zarządu	10 722	9 071
Pozostałe przychody operacyjne	2 760	138
Pozostałe koszty operacyjne	2 389	879
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	7 264	-
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>47 940</b>	<b>3 982</b>
Przychody finansowe	591	611
Koszty finansowe	5 424	1 362
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	(6)	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>43 101</b>	<b>3 231</b>
Podatek dochodowy	10 651	445
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>32 450</b>	<b>2 786</b>
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>32 450</b>	<b>2 786</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	29 804	2 858
- podmiotom niekontrolującym	2 646	(72)



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

Wyszczególnienie	SSF	SSF
	01.01- 31.03.2020	01.01- 31.03.2019
	PLN / akcję	PLN / akcję
<b>z działalności kontynuowanej</b>		
- podstawowy	1,16	0,11
- rozwodniony	1,16	0,11
<b>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>		
- podstawowy	1,16	0,11
- rozwodniony	1,16	0,11

# 3. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SSF	SSF
	01.01- 31.03.2020	01.01- 31.03.2019
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>32 450</b>	<b>2 786</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		
<b>Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego</b>		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
<b>Pozycje przenoszone do wyniku finansowego</b>		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	168	205
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	(666)	95
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	(95)	57
<b>Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu</b>	<b>(403)</b>	<b>243</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>32 047</b>	<b>3 029</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	29 401	3 101
- podmiotom niekontrolującym	2 646	(72)

## 4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały nie-dające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku</b>	<b>257 423</b>	<b>(962)</b>	<b>134 497</b>	<b>(115 698)</b>	<b>238 051</b>	<b>513 311</b>	<b>30 129</b>	<b>543 440</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2020 roku</b>								
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku	-	-	-	-	29 804	29 804	2 646	32 450
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku	-	-	-	(403)	-	(403)	-	(403)
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(403)</b>	<b>29 804</b>	<b>29 401</b>	<b>2 646</b>	<b>32 047</b>
<b>Saldo na dzień 31.03.2020 roku</b>	<b>257 423</b>	<b>(962)</b>	<b>134 497</b>	<b>(116 101)</b>	<b>267 855</b>	<b>542 712</b>	<b>32 775</b>	<b>575 487</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym – cd

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały nie-dające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>257 423</b>	<b>(962)</b>	<b>134 497</b>	<b>(107 249)</b>	<b>177 663</b>	<b>461 372</b>	<b>29 674</b>	<b>491 046</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2019 roku</b>								
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku	-	-	-	-	2 858	2 858	(72)	2 786
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku	-	-	-	243	-	243	-	243
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>243</b>	<b>2 858</b>	<b>3 101</b>	<b>(72)</b>	<b>3 029</b>
<b>Saldo na dzień 31.03.2019 roku</b>	<b>257 423</b>	<b>(962)</b>	<b>134 497</b>	<b>(107 006)</b>	<b>180 521</b>	<b>464 473</b>	<b>29 602</b>	<b>494 075</b>

# 5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SSF	SSF
	01.01- 31.03.2020	01.01- 31.03.2019
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>43 101</b>	<b>3 231</b>
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	475	460
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	176	221
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(7 264)	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	-	95
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	3 072	168
Koszty odsetek	1 356	467
Przychody z odsetek i dywidend	(382)	(287)
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	6	-
<b>Korekty razem</b>	<b>(2 561)</b>	<b>1 124</b>
Zmiana stanu zapasów	5 580	(99 388)
Zmiana stanu należności	8 540	21 194
Zmiana stanu zobowiązań	(55 506)	76 780
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(2 712)	3 310
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>(44 098)</b>	<b>1 896</b>
Zapłacony podatek dochodowy	(8 522)	(5 334)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(12 080)</b>	<b>917</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	SSF	SSF
	01.01- 31.03.2020	01.01- 31.03.2019
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(10)	(21)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(3 470)	(382)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(6 610)	(10 524)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1 526	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	315	-
Otrzymane odsetki	302	164
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(7 947)</b>	<b>(10 763)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	118 000	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(54 500)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	30 753	11 114
Spłaty kredytów i pożyczek	(4 753)	(4 187)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(352)	(2 355)
Odsetki zapłacone	(4 520)	(4 457)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>84 628</b>	<b>115</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>64 601</b>	<b>(9 731)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>130 153</b>	<b>165 792</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>194 754</b>	<b>156 061</b>

# 6. Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## 6.1 Informacje ogólne

### 6.1.1 Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

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

### 6.1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu kwartalnego do publikacji tj. na dzień 28 maja 2020 roku wchodził:

**Dorota Jarodzka-Śródka** – Prezes Zarządu

**Rafał Jarodzki** – Wiceprezes Zarządu

**Tomasz Sujak** – Członek Zarządu

**Artur Więznowski** – Członek Zarządu

**Krzysztof Suskiewicz** – Członek Zarządu

**Tomasz Ślęzak** – Członek Zarządu

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu kwartalnego do publikacji tj. na dzień 28 maja 2020 roku wchodził:

**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

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

## 6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

### 6.2.1 Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

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

### 6.2.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

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

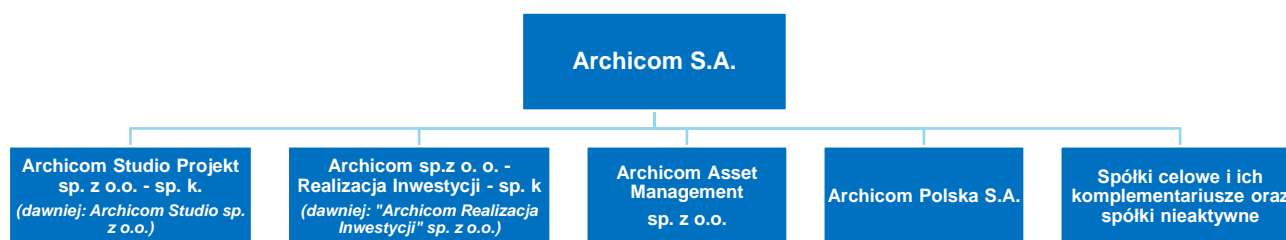
- Archicom Studio Projekt sp. z o.o. - sp. k. – przygotowanie inwestycji i projektowanie;
- Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji - sp. k. – generalne wykonawstwo i obsługa posprzedażowa;
- Archicom Asset Management sp. z o.o. – księgowość, finanse, obsługa prawna, IT, administracja, kadry;

oraz

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

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

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





W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 31 marca 2020 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym	Uwagi
<b>Spółki Zależne</b>				
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 Residential sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,80% bezpośrednio; 99,20% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725093	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 532.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000520568	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000724881	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (90%).
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000759742	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000761499	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725878	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000726003	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.003.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,95%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,05%).
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).

Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777643	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777145	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000748433	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745397	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 15 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612467	96,28% bezpośrednio; 3,72% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 1.369.432 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 1.318.432 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Nieruchomości 16 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000831893	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000749043	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000750281	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000746441	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.	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 sp. z o.o. - Marina 1 S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,55%).
Archicom Cadenza Hal-lera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Cadenza Hal-lera sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272531	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.070.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.069.000 zł).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609346	99,96% bezpośrednio; 0,04% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.400.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.399.000 zł).
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000776919	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 500.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722075	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).

Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725986	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (96,01%) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (3,99%).
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725250	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.134.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,58%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (0,42%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000471672	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Space Investment 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 sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio	Kapitał zakładowy: 56.000 zł. Udziałowcy: Spółka (26,96%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73,04%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000763144	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722286	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (13,79%).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 77.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 67.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. (35,52%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (0,10%).
Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612994	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Alfona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Residential sp. z o.o. – S.K.A. (100%).
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	79,99% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (79,99%), pozostali (20,01%).

## Spółki Współkontrolowane

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

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. w strukturze Grupy Archicom doszło do następujących zmian:

### Zakończone likwidacje

- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Byczyńska sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Loft Platinum sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Bartoszowice sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Hallera 2 Spółka sp. z o.o. – sp. k. w likwidacji

### Zarejestrowane spółki

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

### Podwyższenia i obniżenia kapitału

- podwyższono wkład komandytariusza w spółce pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 15 sp. k. z kwoty 1 318 432,00 zł do kwoty 14 878 432,00 zł.

## 6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

### 6.3.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 28 maja 2020.

### 6.3.2 Podstawa sporządzenia

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

Skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa.

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Grupy na bieżąco analizuje sytuację grupy Archicom w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań 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 2020 roku

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

## 6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

**W okresie objętym sprawozdaniem finansowym miały miejsce następujące istotne zdarzenia:**

- **6 lutego 2020 r.** - Archicom S.A. zrealizował emisję obligacji na okaziciela serii M5/2020 o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda, w liczbie 90 000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 90 000.000 zł. Obligacje nie mają postaci dokumentu. W dniu emisji, tj. 6 lutego 2020 r. Obligacje zostały zarejestrowane w ewidencji osób uprawnionych w rozumieniu art. 7a Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi prowadzonej przez Q Securities S.A., a następnie zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

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

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

- **26 lutego 2020 r.** - jednostka zależna Spółki, tj. Archicom Nieruchomości 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła z osobą prawną przedwstępny umowę dotyczącą sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Gen. Romualda Traugutta, o powierzchni ok. 4 500 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem biurowym (City One), o powierzchni zabudowy ok. 2 000 m<sup>2</sup> i powierzchni najmu ok. 12 000 GLA, oraz innymi budowlami, z uwzględnieniem

ruchomości niezbędnych do eksploatacji budynku. Na podstawie przyręczonej umowy sprzedaży Sprzedawca zobowiązał się do przeniesienia na rzecz nabywcy w szczególności także prawa i obowiązki z umów najmu lokali znajdujących się w obrębie nieruchomości, z uwzględnieniem zabezpieczeń ustanowionych przez najemców.

Przedwstępna umowa sprzedaży zawierała typowe dla tego typu transakcji postanowienia, w tym dotyczące oświadczeń i zapewnień stron oraz odpowiedzialności stron. Stosownie do przedwstępnej umowy sprzedaży Emitent zobowiązał się do udzielenia poręczenia za zobowiązania Sprzedawcy dotyczące zapłaty kar umownych przewidzianych w powołanej umowie. Wysokość kar umownych nie przekraczała kwoty 2 mln EUR, która to kwota stanowiła maksymalną kwotę odpowiedzialności Sprzedawcy, a dalej idące roszczenia stron były wyłączone.

Przyręczone umowa sprzedaży została zawarta 27 maja 2020 roku oraz została szerzej opisana w punkcie 6.30 niniejszego sprawozdania.

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

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

## Projekty mieszkaniowe w realizacji na dzień 30 kwietnia 2020 r.

Inwestycja	Planowane zakończenie budowy	Planowany termin pierwszych aktów notarialnych	Ilość lokali (szt.)	Ilość lokali sprzedanych (szt.)	% sprzedanych lokali	W ofercie
ZG 5 - lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	24	23	95,8%	1
NOWE DĄBIE I - lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	26	25	96,2%	1
<b>Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2017 - MIESZKANIA</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,0%</b>	<b>-</b>
<b>Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2017 - LOKALE UŻYTKOWE</b>			<b>50</b>	<b>48</b>	<b>96,0%</b>	<b>2</b>
PRZYLESIE MARCELIN III - lokale	zakończona	trwa podpisywanie aktów	4	-	0,0%	4
PRZYLESIE MARCELIN III - mieszkania	zakończona	trwa podpisywanie aktów	188	188	100,0%	-
ŁĄKOWA	zakończona	trwa podpisywanie aktów	290	287	99,0%	3
<b>Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - MIESZKANIA</b>			<b>478</b>	<b>475</b>	<b>99,4%</b>	<b>3</b>
<b>Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - LOKALE UŻYTKOWE</b>			<b>4</b>	<b>-</b>	<b>0,0%</b>	<b>4</b>
Księżno (P1,P2, P3)	zakończona	zakończone	152	152	100,0%	-
Księżno (P4)	zakończona	zakończone	20	20	100,0%	-
Słoneczne Stabłowice Z14, Z15, Z16	zakończona	zakończone	76	76	100,0%	-
<b>Razem dla budów zakończonych w I kw.</b>			<b>248</b>	<b>248</b>	<b>100,0%</b>	<b>-</b>
Club House	zakończona	zakończone	9	9	100,0%	-

Olimpia Port M6	zakończona	zakończone	100	100	100,0%	-
Olimpia Port M5a	zakończona	zakończone	39	39	100,0%	-
Olimpia Port M5b	zakończona	zakończone	64	64	100,0%	-
<b>Razem dla budów zakończonych w II kw.</b>			<b>212</b>	<b>212</b>	<b>100,0%</b>	<b>-</b>
Róży Wiatrów R4, R5	zakończona	trwa podpisywanie aktów	105	105	100,0%	-
Jagodno J8, J9, J10	zakończona	zakończone	134	134	100,0%	-
<b>Razem dla budów zakończonych w III kw.</b>			<b>239</b>	<b>239</b>	<b>100,0%</b>	<b>-</b>
Forma A1	zakończona	trwa podpisywanie aktów	132	131	99,2%	1
Forma A2	zakończona	zakończona	135	135	100,0%	-
Olimpia Port M12, M14	zakończona	trwa podpisywanie aktów	120	117	97,5%	3
Olimpia Port M14 lokal użytkowy	zakończona	zakończona	2	2	100,0%	-
Olimpia Port MC	zakończona	zakończona	8	8	100,0%	-
Olimpia Port MC lokal użytkowy	zakończona	zakończona	1	1	100,0%	-
Jagodno J7	zakończona	zakończona	56	56	100,0%	-
River Point KM1, KM2	zakończona	trwa podpisywanie aktów	144	140	97,2%	4
River Point KM1 lokal użytkowy	zakończona	zakończona	1	1	100,0%	-
Młodnik	zakończona	trwa podpisywanie aktów	138	138	100,0%	-
Olimpia Port M15	zakończona	zakończona	40	36	90,0%	4
Olimpia Port M15 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	3	2	66,7%	1
Księżno P5, P6, P7	zakończona	trwa podpisywanie aktów	210	201	95,7%	9
Księżno P7 lokal użytkowy	zakończona	zakończona	4	4	100,0%	-
Na Ustroniu B3, B4, B5	zakończona	zakończona	128	128	100,0%	-
<b>Razem dla budów zakończonych w IV kw.</b>			<b>1 122</b>	<b>1 100</b>	<b>98,0%</b>	<b>22</b>
<b>Razem dla budów zakończonych w 2018 r. MIESZKANIA</b>			<b>1 801</b>	<b>1 780</b>	<b>98,8%</b>	<b>21</b>
<b>Razem dla budów zakończonych w 2018 r. - LOKALE UŻYTKOWE</b>			<b>20</b>	<b>19</b>	<b>95,0%</b>	<b>1</b>
Olimpia Port M3, M4	zakończona	trwa podpisywanie aktów	84	83	98,8%	1
Olimpia Port M4 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	-	0,0%	1
Rozewska	zakończona	trwa podpisywanie aktów	74	73	98,6%	1
<b>Razem dla budów zakończonych w I kw.</b>			<b>159</b>	<b>156</b>	<b>98,1%</b>	<b>3</b>
Olimpia Port M1, M2	zakończona	trwa podpisywanie aktów	102	100	98,0%	2
Olimpia Port M2 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	3	3	100,0%	-
River Point KM3	zakończona	trwa podpisywanie aktów	110	104	94,5%	6
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.</b>			<b>215</b>	<b>207</b>	<b>96,3%</b>	<b>8</b>
MARCELIN IV lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	4	4	100,0%	-
MARCELIN IV	zakończona	trwa podpisywanie aktów	170	164	96,5%	6
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.</b>			<b>174</b>	<b>168</b>	<b>96,6%</b>	<b>6</b>
Jagodno J14	zakończona	trwa podpisywanie aktów	59	46	78,0%	13

Jagodno J11, J12, J13	zakończona	trwa podpisywanie aktów	178	152	85,4%	26
Jagodno J11 lokal użytkowy	zakończona	zakończona	1	1	100,0%	-
Księża Witolda	zakończona	trwa podpisywanie aktów	15	15	100,0%	-
Księża Witolda lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	4	4	100,0%	-
Stoneczne Stabłowice Z8	zakończona	trwa podpisywanie aktów	80	78	97,5%	2
Olimpia Port M16, M17	zakończona	VI-VIII 2020	120	115	95,8%	5
Olimpia Port M17 lokal użytkowy	zakończona	VI-VIII 2020	2	2	100,0%	-
Stoneczne Stabłowice Z3, Z4, Z7	zakończona	trwa podpisywanie aktów	88	85	96,6%	3
Stoneczne Stabłowice Z1, Z5	zakończona	trwa podpisywanie aktów	64	64	100,0%	-
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.</b>			<b>611</b>	<b>562</b>	<b>92,0%</b>	<b>49</b>
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. MIESZKANIA</b>			<b>1 144</b>	<b>1 079</b>	<b>94,3%</b>	<b>65</b>
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. - LOKALE UŻYTKOWE</b>			<b>15</b>	<b>14</b>	<b>93,3%</b>	<b>1</b>
Forma A3	zakończona	V 2020	131	108	82,4%	23
Browary Wrocławskie BP1, BP2	zakończona	VI - VIII 2020	146	115	78,8%	31
Czwarty Wymiar	zakończona	VI - VIII 2020	88	68	77,3%	20
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.</b>			<b>365</b>	<b>291</b>	<b>79,7%</b>	<b>74</b>
Forma A4, A5	V 2020	VIII 2020	124	93	75,0%	31
Forma A4 lokal użytkowy	V 2020	VIII 2020	2	1	50,0%	1
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.</b>			<b>126</b>	<b>94</b>	<b>74,6%</b>	<b>32</b>
Browary Wrocławskie BA1	VIII 2020	XII 2020	136	86	28,0%	50
Browary Wrocławskie BA1 lokal użytkowy	VIII 2020	XII 2020	1	1	100,0%	-
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.</b>			<b>137</b>	<b>87</b>	<b>63,5%</b>	<b>50</b>
Olimpia Port M18, M19, M20	X 2020	XII 2020 - II 2021	118	56	47,5%	62
Olimpia Port M18, M19, M20 lokal użytkowy	X 2020	XII 2020 - II 2021	6	6	100,0%	-
Poleskie Ogrody I	X 2020	XIII 2020	89	26	29,2%	63
Poleskie Ogrody I lokal użytkowy	X 2020	XIII 2020	1	-	0,0%	1
Jagodno J16, J17, J18	X 2020	II 2021	207	86	41,5%	121
Akacyjny Zakątek B1, B2, B3, B4	XI 2020	III 2021	75	26	34,7%	49
Olimpia Port M30, M31	XII 2020	IV 2021	152	41	27,0%	111
Poleskie Ogrody II	XII 2020	I 2021	116	7	6,0%	109
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.</b>			<b>764</b>	<b>248</b>	<b>32,5%</b>	<b>516</b>
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2020 r. MIESZKANIA</b>			<b>1 382</b>	<b>712</b>	<b>51,5%</b>	<b>670</b>
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2020 r. - LOKALE UŻYTKOWE</b>			<b>10</b>	<b>8</b>	<b>80,0%</b>	<b>2</b>
Awipolis L2	I 2021	V 2021	110	52	47,3%	58
Olimpia Port M28, M29	II 2021	VI 2021	108	33	30,6%	75
Awipolis L1	III 2021	VIII 2021	76	38	50,0%	38
Olimpia Port M32, M33	III 2021	VII 2021	56	24	42,9%	32



Browary Wrocławskie BP3, BP4	II 2021	VII 2021	149	63	42,3%	86
Browary Wrocławskie BP4 lokal użytkowy	II 2021	VII 2021	8	5	62,5%	3
Słoneczne Stabłowice Z21, Z22, Z23	II 2021	VI 2021	107	26	24,3%	81
Cztery Pory Roku J15	III 2021	VII 2021	99	8	8,1%	91
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.</b>			<b>713</b>	<b>249</b>	<b>34,9%</b>	<b>464</b>
Browary Wrocławskie BL3	IV 2021	VII-VIII 2021	22	-	0,0%	22
Browary Wrocławskie BL3 lokal użytkowy	IV 2021	VII-VIII 2021	9	3	33,3%	6
Planty Racławickie R1, R2, R3, R4	VI - IX 2021	X 2021- I 2021	248	56	22,6%	192
Przylesie Marcelin IIB	V 2021	VII 2021	221	55	24,9%	166
Przylesie Marcelin IIB lokal użytkowy	V 2021	VII 2021	7	-	0,0%	7
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.</b>			<b>507</b>	<b>114</b>	<b>22,5%</b>	<b>393</b>
Olimpia Port M21, M22, M23	IX 2021	I 2022	111	22	19,8%	89
Olimpia Port M21, M22, M23 - lokale użytkowe	IX 2021	I 2022	5	4	80,0%	1
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.</b>			<b>116</b>	<b>26</b>	<b>19,8%</b>	<b>90</b>
Browary Wrocławskie BL1, BL2	XI 2021	V 2022	110	37	33,6%	73
Browary Wrocławskie BL1, BL2 lokal użytkowy	XI 2021	V 2022	9	5	55,6%	4
Słoneczne Stabłowice ZD1, ZD23	X 2021	V 2022	88	1	1,1%	87
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.</b>			<b>207</b>	<b>43</b>	<b>20,8%</b>	<b>164</b>
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2021 r. MIESZKANIA</b>			<b>1 505</b>	<b>415</b>	<b>27,6%</b>	<b>1 090</b>
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2021 r. - LOKALE UŻYTKOWE</b>			<b>38</b>	<b>17</b>	<b>44,7%</b>	<b>21</b>

Na dzień 30 kwietnia 2020 roku w ofercie Grupy Archicom było 1 849 mieszkań oraz 31 lokali usługowych, w tym 1 686 mieszkań i 23 lokale usługowe w realizacji.

## Liczba sprzedanych lokali do dnia 31 marca oraz 30 kwietnia 2020 r.

<b>INWESTYCJA MIESZKANIOWA</b>		<b>01.01- 31.03.2020</b>	<b>01.04- 30.04.2020</b>
	Cztery Pory Roku	42	4
	Olimpia Port	58	1
	Róży Wiatrów	2	-
	Słoneczne Stabłowice	16	1
	Młodnik	3	-
	Księżno	7	(1)
WROCŁAW	River Point	8	1
	Forma	16	5
	Browary Wrocławskie	40	6
	Czwarty Wymiar	8	1
	Awipolis	37	1
	Planty Racławickie	(2)	-
	Akacjowy Zakątek	6	1
POZNAŃ	Marcelin IIB	12	1
	Marcelin IV	11	(2)
TRÓJMIASTO	Rozewska	2	2
ŁÓDŹ	Poleskie Ogrody	20	4
	<b>MIESZKANIA</b>	<b>286</b>	<b>25</b>
	<b>LOKALE UŻYTKOWE</b>	<b>7</b>	<b>1</b>
	<b>RAZEM</b>	<b>293</b>	<b>26</b>

## Liczba przekazanych klientom lokali do dnia 31 marca 2020 r.

w I kwartale 2020 roku zawarto 502 umowy notarialne przeniesienia własności i sprzedaży lokali, w porównaniu do 157 lokali wydanych w analogicznym okresie 2019 roku.

## Bank gruntów Grupy Archicom S.A. wg stanu na 30 kwietnia 2020 roku

Inwestycja	Wprowadzenie do oferty sukcesywnie od:	Zakończenie budowy	Liczba lokali	Data zakupu/zabezpieczenia gruntu
Wrocław / Olimpia Port Mieszkania	III kw. 2020	III kw. 2023	452	2007 i 2018
Wrocław / Olimpia Port Apartamenty	I kw. 2021	III kw. 2022	60	2007
Wrocław / Krzyki	I kw. 2022	III kw. 2024	525	2016
Wrocław / Browar Piastowski	I kw. 2021	I kw. 2024	511	2016
Wrocław / Awipolis	I kw. 2021	III kw. 2024	530	2017
Wrocław / Fabryczna	I kw. 2021	I kw. 2024	553	2017
Wrocław / Krzyki Wschód	III kw. 2020	I kw. 2023	302	2019
Wrocław / Śródmieście Apartamenty	III kw. 2020	I kw. 2023	370	2019
Wrocław / Stare Miasto	II kw. 2021	III kw. 2023	320	2019
Kraków / Podgórze	III kw. 2021	I kw. 2023	87	2016
Kraków / Bieżanów Prokocim	II kw. 2020	II kw. 2022	99	2017
Archicom Polska / Kraków	II kw. 2021	II kw. 2024	497	2015
Archicom Polska / Łódź	I kw. 2021	II kw. 2023	226	2017
Archicom Polska / Gdynia Oksywie	I kw. 2021	IV kw. 2022	61	2018
Archicom Polska / Gdynia Chylonia	I kw. 2021	III kw. 2022	98	2017
Archicom Polska / Stegna	IV kw. 2021	III kw. 2025	214	2019
Archicom Polska / Poznań	I kw. 2021	IV kw. 2031	1 300	2019
JV Organika* / Łódź	I kw. 2021	IV kw. 2026	550	2019
<b>Razem</b>			<b>6 755</b>	

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

## 6.5 Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

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

Grupa prowadziła działalność na terenie Polski i 100% przychodów we wszystkich Segmentach działalności generowanych jest w Polsce. Grupa nie posiada jednostek działających poza granicami kraju.

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

**Tabela nr 1 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2020-31.03.2020**

	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Działalność pozostała	RAZEM
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>184 037</b>	<b>3 056</b>	<b>311</b>	<b>187 404</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	182 755	-	-	182 755
Przychody ze sprzedaży usług	1 274	3 056	311	4 641
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	8	-	-	8
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>131 666</b>	<b>1 245</b>	<b>148</b>	<b>133 059</b>
Koszt sprzedanych produktów	130 773	-	-	130 773
Koszt sprzedanych usług	882	1 245	148	2 275
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	11	-	-	11
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>52 371</b>	<b>1 811</b>	<b>163</b>	<b>54 345</b>
Koszty sprzedaży	3 114	204	-	3 318
Koszty ogólnego zarządu	9 739	861	122	10 722
Pozostałe przychody operacyjne	2 435	325	-	2 760
Pozostałe koszty operacyjne	2 265	124	-	2 389
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	7 264	-	7 264
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>39 688</b>	<b>8 211</b>	<b>41</b>	<b>47 940</b>
Przychody finansowe	465	126	-	591
Koszty finansowe	1 485	3 939	-	5 424
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	(6)	-	-	(6)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>38 662</b>	<b>4 398</b>	<b>41</b>	<b>43 101</b>
Podatek dochodowy	9 832	810	9	10 651
<b>Zysk (strata) netto z działalności</b>	<b>28 830</b>	<b>3 588</b>	<b>32</b>	<b>32 450</b>

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 471 tys. zł, a do działalności komercyjnej 180 tys. zł. Razem amortyzacja w I kwartale 2020 roku wynosiła 651 tys. zł.

**Tabela nr 2 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019-31.03.2019**

	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Działalność pozostała	RAZEM
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>55 156</b>	<b>1 662</b>	<b>278</b>	<b>57 096</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	54 496	-	-	54 496
Przychody ze sprzedaży usług	656	1 662	278	2 596
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4	-	-	4
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>40 139</b>	<b>699</b>	<b>69</b>	<b>40 907</b>
Koszt sprzedanych produktów	39 856	-	-	39 856
Koszt sprzedanych usług	277	699	69	1 045
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6	-	-	6
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>15 017</b>	<b>963</b>	<b>209</b>	<b>16 189</b>
Koszty sprzedaży	2 076	319	-	2 395
Koszty ogólnego zarządu	8 537	392	142	9 071
Pozostałe przychody operacyjne	111	27	-	138
Pozostałe koszty operacyjne	764	115	-	879
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>3 751</b>	<b>164</b>	<b>67</b>	<b>3 982</b>
Przychody finansowe	295	316	-	611
Koszty finansowe	525	837	-	1 362
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 521</b>	<b>(357)</b>	<b>67</b>	<b>3 231</b>
Podatek dochodowy	806	(361)		445
<b>Zysk (strata) netto z działalności</b>	<b>2 715</b>	<b>4</b>	<b>67</b>	<b>2 786</b>

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 485 tys. zł, a do działalności komercyjnej 179 tys. zł. Razem amortyzacja w I kwartale 2019 roku wynosiła 666 tys. zł.

## 6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

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

Wartość firmy nie występuje.

## 6.9 Wartości niematerialne

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

**Tabela nr 3 – Wartości niematerialne według stanów na 31.03.2020 oraz 31.12.2019**

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytworzenia	Razem
<b>Stan na 31.03.2020</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	-	1 611	2 204	-	-	224	4 039
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 554)	(1 030)	-	-	-	(2 584)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	-	57	1 174	-	-	224	1 455
<b>Stan na 31.12.2019</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	-	1 609	2 196	-	-	224	4 029
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 484)	(924)	-	-	-	(2 408)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	-	125	1 272	-	-	224	1 621

**Tabela nr 4 – Zmiany wartości niematerialnych w okresach 01.01.2020-31.03.2020 oraz 01.01.2019-31.12.2019**

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytworzenia	Razem
<b>za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020</b>	-	124	1 273	-	-	224	1 621
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	3	7	-	-	-	10
Amortyzacja (-)	-	(70)	(106)	-	-	-	(176)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2020</b>	-	57	1 174	-	-	224	1 455
<b>za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019</b>	-	536	1 687	-	-	1	2 224
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	13	18	-	-	245	276
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	(16)	(16)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	(6)	(6)
Amortyzacja (-)	-	(424)	(433)	-	-	-	(857)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019</b>	-	125	1 272	-	-	224	1 621

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

**Tabela nr 5 – Amortyzacja wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku**

Wyszczególnienie	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Koszt własny sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	176	222
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych WNiP	-	-
Inne	-	-
<b>Amortyzacja wartości niematerialnych razem</b>	<b>176</b>	<b>222</b>

## 6.10 Rzeczowe aktywa trwałe

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

**Tabela nr 6 - Rzeczowe aktywa trwałe według stanów na 31.03.2020 oraz 31.12.2019**

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	Razem
<b>Stan na 31.03.2020</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	<b>6 594</b>	<b>14 032</b>	<b>3 870</b>	<b>1 494</b>	<b>1 788</b>	<b>10 593</b>	<b>38 371</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(686)	(6 639)	(2 489)	(914)	(1 167)	-	(11 895)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>5 908</b>	<b>7 393</b>	<b>1 381</b>	<b>580</b>	<b>620</b>	<b>10 593</b>	<b>26 475</b>
<b>Stan na 31.12.2019</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	<b>6 595</b>	<b>13 974</b>	<b>3 557</b>	<b>1 478</b>	<b>1 859</b>	<b>19 640</b>	<b>47 103</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(663)	(6 317)	(2 364)	(883)	(1 199)	-	(11 426)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>5 932</b>	<b>7 657</b>	<b>1 193</b>	<b>595</b>	<b>659</b>	<b>19 640</b>	<b>35 676</b>



**Tabela nr 7 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 01.01.2020-31.03.2020 oraz 01.01.2019-31.12.2019**

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020</b>	<b>5 932</b>	<b>7 657</b>	<b>1 193</b>	<b>595</b>	<b>659</b>	<b>19 640</b>	<b>35 676</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	65	301	43	11	3 050	3 470
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(10)	(2)	-	(8)	-	-	(20)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.) **	-	(79)	-	-	-	(12 097)	(12 176)
Amortyzacja (-)	(14)	(248)	(113)	(50)	(50)	-	(475)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2020</b>	<b>5 908</b>	<b>7 393</b>	<b>1 381</b>	<b>580</b>	<b>620</b>	<b>10 593</b>	<b>26 475</b>
<b>za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019</b>	<b>4 214</b>	<b>8 397</b>	<b>1 021</b>	<b>652</b>	<b>544</b>	<b>11</b>	<b>14 839</b>
Zmiany zasad rachunkowości*	1 826	469	-	-	-	-	2 295
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 po zmianach zasad rachunkowości</b>	<b>6 040</b>	<b>8 866</b>	<b>1 021</b>	<b>652</b>	<b>544</b>	<b>11</b>	<b>17 134</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	556	190	315	156	1 217
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(53)	(210)	(4)	(73)	-	-	(340)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.) **	-	42	-	-	-	19 473	19 515
Amortyzacja (-)	(55)	(1 041)	(380)	(174)	(200)	-	(1 850)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019</b>	<b>5 932</b>	<b>7 657</b>	<b>1 193</b>	<b>595</b>	<b>659</b>	<b>19 640</b>	<b>35 676</b>

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

\*\* W związku z planowanym wykorzystaniem części budynku City One na potrzeby własne Grupy Archicom dokonano reklasyfikacji wskazanej części poniesionych nakładów z pozycji Nieruchomości Inwestycyjne do pozycji Rzeczowe Aktywa Trwałe w trakcie wytwarzania. Wartość nakładów poniesionych na potrzeby własne oszacowano w roku 2019 na 19,5 mln złotych. Następnie, w związku z podpisaną w I kwartale 2020 roku przedwstępny umową sprzedaży biurowca City One, dokonano reklasyfikacji części aktywa do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Reklasyfikacja została szczegółowo opisana w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

Grupa Archicom w pierwszym kwartale 2020 roku nie zawierała istotnych transakcji nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, wskazane w powyższej tabeli zwiększenia dotyczą w większości nakładów związanych ze zmianą siedziby Grupy Archicom (w tym m.in. nakłady na wyposażenie budynku oraz sprzęt IT) oraz przystosowaniem organizacji do czasowej pracy zdalnej w warunkach pandemii wywołanej koronawirusem.

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

## Tabela nr 8 - Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

	od 01.01 do 31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2019
Koszt własny sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	475	444
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
<b>Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>475</b>	<b>444</b>

## 6.11 Nieruchomości inwestycyjne

### W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 marca 2020 wchodziły:

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

### W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2019 wchodziły:

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

### Najistotniejsze zmiany pozycji Nieruchomości Inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

W okresie sprawozdawczym z uwagi na istotną zmianę kursu EUR/PLN, w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy, dokonano przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnej City Forum.

W związku z podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży dokonano reklasyfikacji biurowca City One do pozycji aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży, która została opisana w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

Ponadto w okresie sprawozdawczym sprzedana została część nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Jedności Narodowej we Wrocławiu.

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

## Tabela nr 9 – Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 01.01.2020-31.03.2020 oraz 01.01.2019-31.12.2019

	01.01- 31.03.2020	01.01 - 31.12.2019
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>192 197</b>	<b>189 366</b>
Zmiany zasad rachunkowości*	-	5 336
<b>Wartość bilansowa na początek okresu po zmianach zasad rachunkowości</b>	<b>192 197</b>	<b>194 702</b>
Nabycie nieruchomości	-	40 032
Aktywowanie późniejszych nakładów	6 610	42 094
Zbycie nieruchomości (-)	(1 526)	(91 281)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	(13 151)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	7 264	19 801
Reklasyfikacja do aktywów trwałych przeznaczonych do zbycia	(94 511)	-
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>110 034</b>	<b>192 197</b>

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

## 6.12 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

### 6.12.1 Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC) – pozycje wykazane w tej kategorii jako dane porównywalne w ubiegłym roku były w całości wykazane w kategorii „Pożyczki i należności”.
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI),
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI)

## Tabela nr 10 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
<b>Stan na 31.03.2020</b>						
<b>Aktywa trwałe:</b>						
Należności i pożyczki	9 198	-	-	-	-	9 198
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa obrotowe:</b>						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12 674	-	-	-	21 885	34 559
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	194 754	-	-	-	-	194 754
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>216 626</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21 885</b>	<b>238 511</b>
<b>Stan na 31.12.2019</b>						
<b>Aktywa trwałe:</b>						
Należności i pożyczki	9 430	-	-	-	-	9 430
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa obrotowe:</b>						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 690	-	-	-	37 173	43 863
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 153	-	-	-	-	130 153
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>146 273</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37 173</b>	<b>183 446</b>

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC) – pozycje wykazane w tej kategorii jako dane porównywalne w ubiegłym roku były w całości wykazane w kategorii „Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu”,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI).

**Tabela nr 11 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9**

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
<b>Stan na 31.03.2020</b>				
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	304 284	-	-	304 284
Zobowiązania leasingowe	-	-	15 059	15 059
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania*	43 085	-	-	43 085
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	96 672	-	329 410	426 082
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	50 785	-	-	50 785
Zobowiązania leasingowe	-	-	1 429	1 429
Pochodne instrumenty finansowe	-	665	-	665
<b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>	<b>494 826</b>	<b>665</b>	<b>345 898</b>	<b>841 389</b>
<b>Stan na 31.12.2019</b>				
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	198 267	-	-	198 267
Zobowiązania leasingowe	-	-	16 574	16 574
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania*	41 186	-	-	41 186
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	101 867	-	382 537	484 404
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	65 338	-	-	65 338
Zobowiązania leasingowe	-	-	2 020	2 020
Pochodne instrumenty finansowe	-	168	-	168
<b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>	<b>406 658</b>	<b>168</b>	<b>401 131</b>	<b>807 957</b>

\* 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 6.26 (tabela nr 37).

## 6.12.2 Należności i pożyczki

### Tabela nr 12 – Pożyczki udzielone

Wartości pożyczek udzielonych przedstawiono w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
<b>Stan na 31.03.2020</b>					
Pożyczka oprocentowana	PLN	-	7 069	WIBOR 3M + marża	31.12.2023
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2020</b>		<b>-</b>	<b>7 069</b>		
<b>Stan na 31.12.2019</b>					
Pożyczka oprocentowana	PLN	-	7 306	WIBOR 3M + marża	31.12.2023
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019</b>			<b>7 306</b>		

## 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

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 31.03.2020</b>							
Kredyt bankowy*	EUR	EURIBOR 1M + marża	30.03.2030	11 599	52 652	-	52 652
Kredyt bankowy*	EUR	EURIBOR 1M + marża	30.03.2032	1 253	5 277	-	5 277
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	01.12.2022	-	3 385	-	3 385
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	31.12.2021	-	8 729	-	8 729
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	25.09.2020	-	15 000	15 000	-
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	31.03.2021	-	1 276	1 276	-
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	30.04.2021	-	271	-	271
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	13.07.2022	-	50 559	-	50 559
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	59 652	-	59 652
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	07.02.2022	-	90 009	-	90 009
Obligacje krótkoterminowe	PLN	WIBOR 3M + marża	29.05.2020	-	22 916	22 916	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.09.2021	-	5 024	24	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.09.2020	-	5 020	5 020	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2022	-	6 309	59	6 250

Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2021	-	6 298	6 298	-	
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2022	-	11 355	105	11 250	
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2021	-	11 337	87	11 250	
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.03.2020</b>					<b>12 852</b>	<b>355 069</b>	<b>50 785</b>	<b>304 284</b>

\* Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji Grupa nie dysponuje harmonogramem spłat kredytu – zostanie on ustalony po konwersji na kredyt inwestycyjny przewidywanej na 31 grudnia 2020 r.

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

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

\* Zobowiązanie zostało aneksowane po 31 grudnia 2019 r. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok do publikacji Grupa nie dysponowała harmonogramem spłat kredytu – zostanie on ustalony po konwersji na kredyt inwestycyjny przewidywanej na 31 grudnia 2020 r.

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

## 6.14 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

Tabela nr 14 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

### ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ

Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt zaciągnięty w BRE Bankiem Hipotecznym S.A. (obecnie mBank Hipoteczny SA) na realizację budynku biurowego Liskego 7.	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2.055.000 euro ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja (kredyt został spłacony w I kwartale 2020).
Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie BNP Paribas Bank Polska S.A.) na realizację budynku biurowego West Forum IA (CRD/24135/07).	Hipoteka kaucyjna do wysokości 50.000.000 euro na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Strzegomskiej 140-146. Kredyt zamknięty w III kwartale 2019; również w III kwartale 2019 złożono wniosek o wykreślenie hipoteki.
Kredyt zaciągnięty w mBank SA 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 Gajkowie oraz na nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, której użytkownikiem wieczystym jest większościowy właściciel spółki Archicom SA, tj. DKR Investment Sp. z o.o.
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA.	Hipoteka łączna do kwoty 40.518.700 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 02.12.2016 roku). W I kwartale 2020 hipoteki zostały wykreślone.
Umowa Ramowa 09/013/15/Z/GX zawarta z mBank SA – limit gwarancyjny.	Hipoteka umowna łączna do wysokości 4.200.000 zł na nieruchomości będącej własnością spółki Grupy Archicom położonej we Wrocławiu, przy ulicy Rychalskiej 5/ Ustronie 9.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA (obecnie Santander Bank Polska SA) na realizację inwestycji River Point budynek KM3.	Hipoteka umowna do kwoty 43.550.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt zamknięty został w IV kwartale 2018, w I kwartale 2019 hipoteka została wykreślona.
Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Książno budynki P5, P6, P7.	Hipoteka umowna ustanowiona na pierwszym miejscu do kwoty 26.383.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt zamknięty został w I kwartale 2019, w II kwartale 2019 hipoteka 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 PLN ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesiony został budynek B. Hipoteka umowna ustanowiona na przysługującym udziale w nieruchomości lokalowej, stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT. Hipoteka umowna do sumy 35.200.000 EUR na nieruchomości City Forum budynek A.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 58.002.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Alior Bank S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1	Hipoteka umowna łączna do kwoty 84.285.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Forma budynki A3,A4,A5	Hipoteka umowna do kwoty 87.319.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. W I kwartale 2020 hipoteka została wykreślona.



Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek A	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wniesiony zostanie budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT. Hipoteka umowna do kwoty 18.200.000,00 PLN ustanowiona na nieruchomości, na której wniesiony zostanie budynek A, wniosek został złożony w IV kwartale 2019 roku. Hipoteka umowna do sumy 35.200.000,00 EUR na nieruchomości City Forum budynek B.
Kredyt zaciągnięty w Santander Bank Polska S.A. na realizację inwestycji Cztery Porty Roku budynki J16, J17, J18.	Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki J16, J17, J18 inwestycji Cztery Porty Roku, na podstawie oświadczenia o hipotece z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia.
Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynki BL1, BL2	Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki L1, L2 inwestycji Browary Wrocławskie, na podstawie oświadczenia o hipotece z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (wniosek o wpis został złożony w IV kwartale 2019).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M30, M31, M32, M33	Hipoteka umowna do kwoty 79.491.000 PLN ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Wniosek o wpis hipoteki został złożony w I kwartale 2020.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Awicenny budynki L1, L2	Hipoteka umowna do kwoty 66.484.500 PLN ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Wniosek o wpis hipoteki został złożony w I kwartale 2020.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Plany Racławickie budynki R1-R4	Hipoteka umowna łączna do kwoty 109.935.000 PLN ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Wniosek o wpis hipoteki został złożony w I kwartale 2020.

## 6.15 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Wartość aktywów zabezpieczających spłatę zobowiązań przedstawiono w poniższej tabeli:

**Tabela nr 15 – Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań**

	31.03.2020	31.12.2019
Wartości niematerialne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w leasingu	-	10 088
Nieruchomości inwestycyjne	152 965	139 208
Aktywa finansowe (inne niż należności)	-	-
Zapasy	254 019	188 569
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	-	29
Środki pieniężne	42 994	37 543
<b>Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem</b>	<b>449 978</b>	<b>375 437</b>

## 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 16 – Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą**

Klasa instrumentu finansowego	31.03.2020		31.12.2019	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>Aktywa:</b>				
Pożyczki	7 069	7 069	7 306	7 306
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	36 688	36 688	45 987	45 987
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	194 754	194 754	130 153	130 153
<b>Zobowiązania:</b>				
Kredyty w rachunku kredytowym	86 590	86 590	57 383	57 383
Dłużne papiery wartościowe	268 479	268 479	206 222	206 222
Zobowiązania leasingowe	16 488	16 488	18 594	18 594
Pochodne instrumenty finansowe	665	665	168	168
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	469 167	469 167	525 590	525 590

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

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

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

a) Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych 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 31 marca 2020 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

d) Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Na dzień 31 marca 2020 roku Grupa Kapitałowa nie wykazywała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w kwotach netto.

## 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 31 marca 2020 wynosiła 27 044 tys. PLN (2019 rok: 24 915 tys. PLN). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 11 014 tys. PLN), oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 7 976 tys. PLN). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety projektów realizowanych przez spółki Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

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

### Tabela nr 17 – Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

	31.03.2020	31.12.2019
	01.01.2020	01.01.2019
<b>Stan na początek okresu:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 915	22 482
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 865	4 748
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>16 050</b>	<b>17 734</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>		
Wynik (+/-)	678	(1 079)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	95	(606)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 044	24 915
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 222	8 865
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu</b>	<b>16 822</b>	<b>16 050</b>

**Tabela nr 18 – 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		
<b>Stan na 31.03.2020</b>						
<b>Aktywa:</b>	<b>01.01.2020</b>					<b>31.03.2020</b>
Nieruchomości inwestycyjne	1 769	208	-	-	-	1 977
Zapasy	10 086	928	-	-	-	11 014
Pozostałe aktywa	131	110	-	-	-	241
<b>Zobowiązania:</b>						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	739	268	-	-	-	1 007
Pozostałe rezerwy	2 316	380	-	-	-	2 696
Pochodne instrumenty finansowe	31	-	95	-	-	126
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 794	(833)	-	-	-	1 961
Inne zobowiązania	111	(65)	-	-	-	46
<b>Inne:</b>						
Nierozliczone straty podatkowe	6 938	1 038	-	-	-	7 976
<b>Razem</b>	<b>24 915</b>	<b>2 034</b>	<b>95</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27 044</b>
<b>Stan na 31.12.2019</b>						
<b>Aktywa:</b>	<b>01.01.2019</b>					<b>31.12.2019</b>
Nieruchomości inwestycyjne	5 915	(4 146)	-	-	-	1 769
Zapasy	8 754	1 332	-	-	-	10 086
Pozostałe aktywa	184	(53)	-	-	-	131
<b>Zobowiązania:</b>						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	871	(132)	-	-	-	739
Pozostałe rezerwy	1 145	1 171	-	-	-	2 316
Pochodne instrumenty finansowe	645	-	(614)	-	-	31
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 972	822	-	-	-	2 794
Inne zobowiązania	371	(260)	-	-	-	111
<b>Inne:</b>						
Nierozliczone straty podatkowe	2 625	4 313	-	-	-	6 938
<b>Razem</b>	<b>22 482</b>	<b>3 047</b>	<b>(614)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 915</b>

## Tabela nr 19 – 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		
<b>Stan na 31.03.2020</b>						
<b>Aktywa:</b>	<b>01.01.2020</b>					<b>31.03.2020</b>
Nieruchomości inwestycyjne	5 305	1 104	-	-	-	6 409
Zapasy	2 798	48	-	-	-	2 846
Pozostałe aktywa	558	203	-	-	-	761
<b>Zobowiązania:</b>						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	204	-	-	-	-	204
Pozostałe zobowiązania	-	2	-	-	-	2
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>8 865</b>	<b>1 357</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 222</b>
<b>Stan na 31.12.2019</b>						
<b>Aktywa:</b>	<b>01.01.2019</b>					<b>31.12.2019</b>
Nieruchomości inwestycyjne	842	4 463	-	-	-	5 305
Zapasy	2 680	118	-	-	-	2 798
Pozostałe aktywa	628	(70)	-	-	-	558
<b>Zobowiązania:</b>						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	444	(240)	-	-	-	204
Pozostałe zobowiązania	146	(146)	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	8	-	(8)	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>4 748</b>	<b>4 125</b>	<b>(8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 865</b>

## 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 MSSF16. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie pozycje przekwalifikowywane są do wyrobów gotowych.

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

### Tabela nr 20 – Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	31.03.2020	31.12.2019
Materiały	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	844 954	723 217
Wyroby gotowe	75 403	200 748
Towary	-	-
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>920 357</b>	<b>923 965</b>

### Tabela nr 21 – Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujęte w sprawozdaniu finansowym

	od 01.01 do 31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2019
Stan na początek okresu	1 084	1 095
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone lub wykorzystane w okresie (-)	-	-
Inne zmiany	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 084</b>	<b>1 095</b>

### Tabela nr 22 - Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	31.03.2020	31.12.2019
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20	33 904	26 189
Kredyt w Alior Bank na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1	57 054	49 540
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Awipolis budynki L1, L2	34 464	24 060
Kredyt w Santander Bank Polska na realizację inwestycji Cztery Pory Roku bud. J16, J17, J18	34 814	25 664
Kredyt w BOŚ S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BL1, BL2	23 595	18 616
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M30, M31, M32, M33	27 589	23 437
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Planty Racławickie bud. R1, R2, R3, R4	30 255	21 063
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M21, M22, M23	12 344	-
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>254 019</b>	<b>188 569</b>

Wzrost wartości zabezpieczeń wynika z wyższego stadium zaawansowania budowy realizowanych projektów oraz realizacji inwestycji Olimpia Port M21-M23.

## 6.19 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

**Tabela nr 23 – Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności**

	31.03.2020	31.12.2019
<b>Należności długoterminowe</b>	-	-
<b>Należności krótkoterminowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	34 753	27 062
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(22 953)	(21 161)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>11 800</b>	<b>5 901</b>
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	22	22
Inne należności	854	803
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(3)	(36)
<b>Pozostałe należności finansowe netto</b>	<b>873</b>	<b>789</b>
<b>Należności finansowe</b>	<b>12 673</b>	<b>6 690</b>
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	15 737	32 569
Przedpłaty i zaliczki	6 567	5 053
Pozostałe należności niefinansowe	32	1
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(450)	(450)
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>21 886</b>	<b>37 173</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>34 559</b>	<b>43 863</b>

Poszczególne pozycje zostały szerzej omówione w kolejnych tabelach.

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

## Tabela nr 24 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	od 01.01 do 31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2019
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>21 197</b>	<b>23 111</b>
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 854	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(61)	(3)
Odpisy wykorzystane (-)	(34)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>22 956</b>	<b>23 108</b>

W pierwszym kwartale roku 2020 Grupa naliczyła karę umowną podwykonawcy w związku z wypowiedzeniem umowy na prace budowlane. Jednocześnie został utworzony odpis na należności w kwocie 1 825 tys. zł związany ze stałym standin-giem finansowym podwykonawcy.

## Tabela nr 25 – Należności stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

	31.03.2020	31.12.2019
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny mBank Hipoteczny S.A. (ul. Liskego)	-	29
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>29</b>

## 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

	31.03.2020	31.12.2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	49 526	32 659
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	2 511	4 388
Środki pieniężne w kasie	34	25
Depozyty krótkoterminowe	99 519	55 668
Inne *	43 164	37 413
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>194 754</b>	<b>130 153</b>

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

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



## Tabela nr 27 – Środki pieniężne podlegające ograniczeniom w dysponowaniu

	31.03.2020	31.12.2019
Rachunki powiernicze i zablokowane (w tym split payment - VAT)	42 994	37 370
Kaucje	-	173
<b>Wartość bilansowa środków pieniężnych razem</b>	<b>42 994</b>	<b>37 543</b>

### 6.21 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

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

Zmianą klasyfikacji objęto 12 097 tys. zł rzeczowych aktywów trwałych z 21 747 tys. zł ogółu nakładów poniesionych w związku z planowanym wykorzystaniem części budynku City One na potrzeby własne Grupy. Na rzeczowych aktywach trwałych pozostała kwota 9 650 tys. zł odpowiadająca oszacowanej wartości prawa do użytkowania powierzchni biurowej wykorzystywanej na potrzeby prowadzenia działalności Grupy. Pozostała część nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, o wartości 94 512 tys. zł, prezentowana była do dnia bilansowego w grupie nieruchomości inwestycyjnych.

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

Wartość aktywów trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży oraz związanych z nimi zobowiązań na dzień 31 marca 2020 r. to odpowiednio 110 081 tys. zł i 70 tys. zł.

Oczekiwana cena transakcji sprzedaży nieruchomości wynosiła na dzień bilansowy ok 34 mln EUR, przy czym z ceny transakcji miał zostać sptacony kredyt w kwocie 12,8 mln EUR wynikający z umowy kredytu zawartej przez Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o. z bankiem Polska Kasa Opieki S.A. w dniu 19 września 2017 roku wraz z późniejszymi zmianami. Transakcja sprzedaży, mająca miejsce 27 maja 2020 roku, została szerzej opisana w punkcie 6.30 niniejszego sprawozdania.

## 6.22 Kapitał własny

Na dzień 31 marca 2020 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 257 422 980,00 zł i dzielił się na 25 742 298 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

### Tabela nr 28 – Kapitał podstawowy jednostki dominującej

	31.03.2020	31.12.2019
Liczba akcji	25 742 298	25 742 298
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>257 422 980</b>	<b>257 422 980</b>

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku nie dokonano zmian w kapitale podstawowym Spółki dominującej.

### Tabela nr 29 – Akcje (udziały) własne pozostające w posiadaniu jednostki lub jej jednostek powiązanych

	31.03.2020		31.12.2019	
	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia
Archicom S.A.	71 955	962	71 955	962
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>71 955</b>	<b>962</b>	<b>71 955</b>	<b>962</b>

## 6.23 Udziały nie dające kontroli

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

## Tabela nr 30 – Zestawienie zmian udziałów nie dających kontroli

	31.03.2020	31.12.2019
Udziały niedające kontroli (% głosów)	20,0%	20,0%
Udziały niedające kontroli (% udziałów własnościowych)	20,0%	20,0%
	31.03.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe	103 038	34 678
Aktywa obrotowe	184 501	215 880
<b>Aktywa razem</b>	<b>287 539</b>	<b>250 558</b>
Zobowiązania długoterminowe	63 723	57 194
Zobowiązania krótkoterminowe	60 030	45 071
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>123 753</b>	<b>102 265</b>
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>131 011</b>	<b>118 164</b>
<b>Udziały niedające kontroli</b>	<b>32 775</b>	<b>30 129</b>

## 6.24 Świadczenia i rezerwy pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych zaprezentowano w poniższej tabeli.

### Tabela nr 31 – Koszty świadczeń pracowniczych

	01.01- 31.03.2020	01.01- 31.03.2019
Koszty wynagrodzeń	7 332	5 691
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 436	987
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	-	172
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>8 768</b>	<b>6 850</b>

## Tabela nr 32 – Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	Zobowiązania i rezerwy	
	31.03.2020	31.12.2019
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</b>		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 508	2 699
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	1 010	1 569
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 606	1 152
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>5 124</b>	<b>5 420</b>
<b>Długoterminowe świadczenia pracownicze:</b>		
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	826	823
Pozostałe rezerwy	-	3
<b>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>826</b>	<b>826</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>5 950</b>	<b>6 246</b>

## 6.25 Pozostałe rezerwy

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

## Tabela nr 33 – Zestawienie pozostałych rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Rezerwy na sprawy sądowe	-	-	236	294
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	609	816	1 784	1 804
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Inne rezerwy	11 822	10 582	118	121
<b>Pozostałe rezerwy razem</b>	<b>12 431</b>	<b>11 398</b>	<b>2 138</b>	<b>2 219</b>

Główną pozycją innych rezerw Grupy na dzień 31 marca 2020, podobnie jak na koniec 2019 roku, są rezerwy na prace budowlane i koszty bezpośrednie.

## Tabela nr 34 – Wpływ zmiany stanu rezerw na sprawozdanie finansowe

	Rezerwy na:				razem
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty re-strukturyzacji	inne	
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2020</b>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>294</b>	<b>2 620</b>	<b>-</b>	<b>10 703</b>	<b>13 617</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	-	-	4 000	4 000
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(136)	-	-	(136)
Wykorzystanie rezerw (-)	(58)	(91)	-	(2 763)	(2 912)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.03.2020 roku</b>	<b>236</b>	<b>2 393</b>	<b>-</b>	<b>11 940</b>	<b>14 569</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2019</b>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>98</b>	<b>2 229</b>	<b>-</b>	<b>12 865</b>	<b>15 192</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	-	-	7 999	7 999
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(1)	-	(639)	(640)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	(53)	-	(3 894)	(3 947)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	193	193
<b>Stan rezerw na dzień 31.03.2019 roku</b>	<b>98</b>	<b>2 175</b>	<b>-</b>	<b>16 524</b>	<b>18 797</b>

Opis innych rezerw na koniec okresu zawarto w komentarzu do tabeli 33.

## 6.26 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 35 – Zobowiązania długoterminowe

	31.03.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	13 857	13 647
Kaucje otrzymane	29 228	27 539
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>43 085</b>	<b>41 186</b>

W pozycji „Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych” zaprezentowano długoterminową część zobowiązania z tytułu odroczonej płatności za nieruchomości przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu.

### Tabela nr 36 – Zobowiązania krótkoterminowe

	31.03.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	81 813	87 434
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	13 857	13 647
Inne zobowiązania finansowe	1 524	787
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>97 194</b>	<b>101 868</b>
<b>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</b>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 378	5 108
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	318 900	376 688
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	8 132	740
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>329 410</b>	<b>382 536</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>426 604</b>	<b>484 404</b>

W pozycji „Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych” zaprezentowano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu odroczonej płatności za nieruchomości przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu.

## Tabela nr 37 – Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich

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

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	
	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
<b>Wrocław:</b>		
Browary Wrocławskie	94 994	69 642
Olimpia Port	80 941	79 763
Forma	57 862	40 809
Słoneczne Stabłowice	24 635	49 188
Czwarty Wymiar	18 593	11 798
Cztery Pory Roku	17 600	49 469
Awipolis	8 129	2 580
Księżno	3 125	5 325
River Point	2 938	8 863
Akacyjny Zakątek	2 381	1 167
Planty Racławickie	1 954	-
Młodnik	797	1 151
Róży Wiatrów	456	722
Księcia Witolda	194	203
Na Ustroniu	-	612
Ogrody Hallera	-	85
<b>Poznań</b>		
Przylesie Marcelin	3 072	52 252
<b>Łódź:</b>		
Osiedle Łąkowa	138	2 907
Poleskie Ogrody	1 091	152
<b>RAZEM</b>	<b>318 900</b>	<b>376 688</b>

## 6.27 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Wyliczenie zysku na jedną akcję zaprezentowano poniżej:

**Tabela nr 38 – Zysk na jedną akcję**

	od 01.01 do 31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2019
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
Rozwodniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	29 804	2 858
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,16	0,11
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,16	0,11
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,16	0,11
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,16	0,11
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	29 804	2 858
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,16	0,11
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,16	0,11

### Dywidenda z zysku 2019

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

- 1) zaliczką zostały objęte 25 670 343 akcje;
- 2) 71 955 akcji własnych Spółki nie zostało objętych wypłatą zaliczki;
- 3) zaliczka została wypłacona w dniu 6 listopada 2019 roku;
- 4) do zaliczki byli uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 30 października 2019 roku, tj. na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki.



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

W dniu 23 kwietnia 2020 r. Zarząd Archicom S.A. podjął uchwałę w sprawie zawieszenia polityki dywidendowej w zakresie wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2019. Z uwagi na aktualną sytuację związaną z pojawieniem się pandemii wirusa SARS-CoV-2 powodującego chorobę COVID-19, której skutki rozprzestrzeniania są trudne do przewidzenia dla sytuacji gospodarczej w kraju oraz sytuacji ekonomicznej Archicom S.A. Zarząd postanowił zawiesić politykę dywidendową Archicom SA, które to zawieszenie ma mieć zastosowanie do wypłaty dywidendy z zysku netto za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019.

W związku z powyższym Zarząd postanowił zarekomendować Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu, aby część zysku netto Spółki za rok obrotowy 2019 w kwocie 44 601 299,01 zł (tj. kwota odpowiadająca zyskowi netto Archicom SA, wykazanemu w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2019 w kwocie 61 030 318,53 zł, pomniejszonemu o wypłacone w 2019 r. zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za 2019 rok w wysokości 16 429 019,52 zł) przeznaczyć na utworzenie w Spółce kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na wypłatę w przyszłości dywidend oraz zaliczek na dywidendę.

Rekomendacja Zarządu co do przeznaczenia zysku za 2019 rok została w dniu 19 maja 2020 r. pozytywnie oceniona uchwałą Rady Nadzorczej Spółki, a ostateczna decyzja co do przeznaczenia zysku zostanie podjęta przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Archicom S.A.

## 6.28 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

- Art- Hotel sp. z o. o.
- Archicom Development Sp. z o. o.
- DKR Holding Sp. z o.o. – Property - sp. k.
- DKR Holding Sp. z o.o. – Przedszkole – S.K.A.
- DKR Holding Sp. z o. o.
- DKR Invest S.A.
- DKR Investment Sp. z o. o.
- SK Inwestycje Sp. z o.o.

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

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

- Jędrzej Śródka
- Marek Gabryjelski

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

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Zarządu i Rady Nadzorczej Archicom SA oraz jej spółek dominujących. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

### Tabela nr 39 – Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	od 01.01 do 31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2019
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	658	631
Pozostałe świadczenia	-	-
<b>Razem</b>	<b>658</b>	<b>631</b>

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

### Tabela nr 40 – Sprzedaż i należności z jednostkami stowarzyszonymi i powiązanymi

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2019	31.03.2020	31.12.2019
<b>Sprzedaż do:</b>				
Jednostki dominujące	4	11	28	3
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	3 787	222	2 289	345
<b>Razem</b>	<b>3 791</b>	<b>233</b>	<b>2 317</b>	<b>348</b>

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

## Tabela nr 41 – Zakupy i zobowiązania z jednostkami stowarzyszonymi i powiązanimi

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2019	31.03.2020	31.12.2019
<b>Zakup od:</b>				
Jednostki dominującej	-	-	1	28
Kluczowego personelu kierowniczego	-	152	65	33
Pozostałych podmiotów powiązanych	160	118	348	11
<b>Razem</b>	<b>160</b>	<b>270</b>	<b>414</b>	<b>72</b>

W roku 2019 Grupa udzieliła podmiotowi powiązanemu SK Inwestycje Sp. z o.o. pożyczek o wartości nominalnej 7 115 tys. złotych, której warunki zostały wskazane w nocie 6.12.2 (Tabela 12). W okresie sprawozdawczym miała miejsce częściowa spłata pożyczek (w kwocie 315 tys. złotych) oraz naliczono wartość odsetek zgodnie z umowami.

## 6.29 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

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

### Tabela nr 42 – Zestawienie umów gwarancji finansowych

	31.03.2020	31.12.2019
Poręczenie spłaty zobowiązań	176 003	146 138
Gwarancje udzielone	12 126	11 344
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
<b>Gwarancje finansowe razem</b>	<b>188 129</b>	<b>157 482</b>

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

## 6.30 Zdarzenia po dniu bilansowym

### Sprzedaż budynku biurowego City One

W dniu 27 maja 2020 roku, spółka zależna Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. (Sprzedający), po spełnieniu w terminach umowy przedwstępnej warunków zawieszających, zawarła z osobą prawną przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Generata Romualda Traugutta 45 oznaczonej jako działka nr 100, obręb 0022 Południe, o powierzchni 4 585 m<sup>2</sup> wraz z prawem własności budynku biurowego City One o powierzchni zabudowy 2 067 m<sup>2</sup> położonego na Nieruchomości, posiadającego siedem kondygnacji naziemnych oraz jedną kondygnację podziemną.

Strony ustaliły cenę Transakcji na kwotę 33,8 mln EUR.

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

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

### Zmiana siedziby Grupy Archicom

W dniu 18 maja 2020 miała miejsce zmiana siedziby Grupy Archicom. Siedziba znajduje się w biurowcu City One (4 i 5 piętro) przy ul. Gen. R. Traugutta 45 we Wrocławiu. W związku z powyższym dotychczasowa siedziba Grupy (tj. budynek przy ul. Ksawerego Liskego 7 we Wrocławiu) zostanie wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę oraz będzie reklasyfikowana do Nieruchomości Inwestycyjnych.

### Pozostałe zdarzenia po dniu bilansowym

- **15 kwietnia 2020 r.** - jednostka zależna Emitenta – Archicom Polska S.A. rozwiązała przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Poznaniu – Jeżyce, o powierzchni 0,7311 ha, zawartą dnia 13 lutego 2020 roku („Umowa Przedwstępna”). Powodem rozwiązania umowy było niespełnienie się warunków z Umowy Przedwstępnej.
- **23 kwietnia 2020 r.** - jednostka zależna Emitenta – Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu („Sprzedająca”), zawarła z podmiotem zewnętrznym („Kupującym”) umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, obręb Kleczków, o powierzchni 0,3270 ha za cenę netto w wysokości 8 770 000,00 zł.
- **12 maja 2020 r.** - Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 355/2020 w sprawie wprowadzenia 19 maja 2020 roku do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 90 000 obligacji na okaziciela serii M5/2020 o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 90 000 000,00 zł („Obligacje”). Obligacje zostały wcześniej zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych („KDPW”) na podstawie uchwały nr 141/2020 z dnia 7 lutego 2020 roku w sprawie rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych.

## 6.31 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.03.2020: 4,5523 PLN/EUR, 31.12.2019: 4,2585 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01-31.03.2020: 4,3963 PLN/EUR; 01.01-31.03.2019: 4,3013 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 43 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR**

	od 01.01 do 31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2019
	tys. PLN		tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	187 404	57 096	42 628	13 285
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	47 940	3 982	10 905	927
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	43 101	3 231	9 804	752
Zysk (strata) netto	32 450	2 786	7 381	648
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	29 804	2 858	6 779	665
Zysk na akcję (PLN / EUR)	1,16	0,11	0,26	0,03
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	1,16	0,11	0,26	0,03
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>4,3963</b>	<b>4,2978</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(12 080)	917	(2 748)	213
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7 947)	(10 763)	(1 808)	(2 504)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	84 628	115	19 250	27
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	64 601	(9 731)	14 694	(2 264)
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>4,3963</b>	<b>4,2978</b>
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
	<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Aktywa	1 452 570	1 381 443	319 085	324 397
Zobowiązania długoterminowe	375 614	267 937	82 511	62 918
Zobowiązania krótkoterminowe	501 399	570 066	110 142	133 865
Kapitał własny	575 487	543 440	126 417	127 613
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	542 712	513 311	119 217	120 538
<b>Kurs PLN / EUR na koniec okresu</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>4,5523</b>	<b>4,2585</b>

## Struktura właścicielska kapitału podstawowego

**Tabela nr 44 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.03.2020**

Posiadacz akcji stan na 31.03.2020	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,29%	20 442 003	63,98%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,18%	8 026 999	25,12%
seria: B1	6 207 502	24,11%	12 415 004	38,86%
DKR Invest S.A.	4 843 950	18,82%	4 843 950	15,16%
Aviva OFE	2 540 000	9,87%	2 540 000	7,95%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	4 123 847	16,02%	4 123 847	12,91%
<b>RAZEM:</b>	<b>25 742 298</b>	<b>100,0%</b>	<b>31 949 800</b>	<b>100,0%</b>

**Tabela nr 45 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.12.2019**

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. pierwszym kwartale 2020 roku brak transakcji sprzedaży istotnych jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności. Po dniu bilansowym miała miejsce sprzedaż Nieruchomości Inwestycyjnej w postaci budynku biurowego City One, która została szerzej opisana w nocie 6.30.

## **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.

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

Na dzień 31 marca 2020 roku DKR Investment Sp. z o.o. i DKR Invest S.A., posiadały bezpośrednio, natomiast Dorota Jarodzka –Śródka, Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki posiadali pośrednio 19 078 451 szt. akcji Emitenta (stanowiących 74,11% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 25 285 953 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 79,14% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta), w tym:

- za pośrednictwem DKR Investment Sp. z o.o.:
  - 6 207 502 akcji imiennych (stanowiących 24,11% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 12 415 004 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 38,86% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),
  - 8 026 999 akcji na okaziciela (stanowiących 31,18% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 8 026 999 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 25,12% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),
- za pośrednictwem DKR Invest S.A.
  - 4 843 950 akcji na okaziciela (stanowiących 18,82% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 4 843 950 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 15,16% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta).

Na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu kwartalnego do publikacji, tj. na dzień 28 maja 2020 roku struktura akcjonariatu nie zmieniła się w stosunku do stanu na 31 marca 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sytuacja rynku mieszkaniowego w Polsce, w tym Archicomu, uzależniona jest od czynników makroekonomicznych. W obecnej sytuacji, wywołanej pandemią COVID-19 trudno jednoznacznie ocenić poziom zmian stopy bezrobocia i dochodów ludności w niedalekiej przyszłości, które to w sposób bezpośredni wpływają na decyzje konsumenckie dotyczące zakupu mieszkania.

Tempo wprowadzania zmian i regulacji mających na celu przeciwdziałanie negatywnym skutkom epidemii w Europie jest bardzo zróżnicowane. Stąd trudno dokonać oceny wpływu COVID-19 na gospodarkę tuż po zakończeniu I kwartału 2020 r.

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

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

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

- **Tempo wzrostu gospodarczego**

Według prognoz Programu Konwergencji to II kw. 2020 roku ma przynieść największe załamanie rynku. Odbicie aktywności gospodarczej prognozowane jest w III kw. br. jednak nie będzie to poziom sprzed COVID-19. W efekcie PKB ma obniżyć się o 3,4%. Zgodnie z prognozami Międzynarodowego Funduszu Walutowego obniżka ma wynosić nawet 4,6%.



Gwałtowny spadek PKB może przełożyć się na spadek cen mieszkań, jednak według szacunków Colliers, czas w jakim szacuje się odbicia wskaźnika wzrostu gospodarczego powinien być relatywnie krótki.

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

Przedsiębiorstwa we wszystkich obszarach gospodarki oceniają koniunkturę najgorzej w historii badania wskaźnika klimatu koniunktury. Najbardziej pesymistyczne oceny formują podmioty działające w zakresie zakwaterowania i gastronomii. Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury dla budownictwa, wyniósł pod koniec marca 2020 minus 47,1.

Jednocześnie znaczące spadki odnotował także wskaźnik ufności konsumenckiej, określający bieżące oraz oczekiwane tendencje konsumpcji indywidualnej (odpowiednio minus 36,4 oraz minus 47,4).

Od kilku tygodni obserwowana jest spadek zainteresowania klientów zakupem mieszkań. Zamknięte biura sprzedaży w końcówce I kwartału 2020 r. nie sprzyjały zwiększeniu popytu, pomimo intensywnemu wsparciu działań sprzedażowych akcjami promocyjnymi w Internecie. Jednocześnie aktywność poszukujących ofert w Internecie odnotowała nieznaczne spadki, utrzymując się na zadowalającym poziomie. Wskazuje to na trwające poszukiwania lokali, monitoring oferty Archicomu, ale wstrzymane zostały na chwilę obecna decyzje zakupowe. Wraz z powolnym ożywianiem gospodarki i mniejszymi obostrzeniami, można spodziewać się większej aktywności zakupowej ze strony Klientów i uwolnienia decyzji zakupowych.

- **Dochody ludności, poziom zamożności społeczeństwa**

Wg danych GUS, pod koniec marca 2020 r. utrzymał się wzrost przeciętnych miesięcznych nominalnych i realnych wynagrodzeń brutto w sektorze przedsiębiorstw (odpowiednio +3,0% m/m, +6,3% r/r oraz +2,8% m/m, +1,8% r/r). Tempo wzrostu w skali roku było słabsze niż w styczniu i lutym br.

W najbliższych miesiącach strona popytowa na rynku mieszkaniowym będzie determinowana sytuacją materialną gospodarstw domowych. Ryzyko związane z niepewnością zatrudnienia, może przełożyć decyzje o zakupie w czasie. Jednocześnie można spodziewać się, iż osoby, których sytuacja finansowa drastycznie nie pogorszyła się w ostatnich tygodniach, wkrótce wrócą na rynek mieszkaniowy, korzystając z szerokiej wówczas oferty lokali gotowych.

- **Poziom inflacji**

W I kw. 2020 r. inflacja wyniosła 4,5% (r/r). Zgodnie z przewidywaniami Programu Konwergencji, powinien to być najwyższy poziom w br. z uwagi na mniejszą presję inflacyjną. Przyjmuje się, że średnio w br. inflacja wyniesie 2,8%.

Dane GUS pokazują, iż wzrosły w szczególności ceny żywności oraz ceny związane z mieszkaniem.

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

- **Oprocentowanie i dostępność kredytów**

Skutki pandemii są szczególnie zauważalne w ofercie kredytów hipotecznych, która to zmieniła się diametralnie, porzucając od marż, polityki kredytowej, kontaktu z klientami, a na obniżce stóp procentowych kończąc. Ostrożna polityka banków zwięzła została ograniczoną akcją kredytową (wyższe marże, odejście od ofert promocyjnych).

Duże znaczenie dla strony popytowej będzie obecnie miał realny kształt spodziewanej, bardziej konserwatywnej polityki banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. Można spodziewać się zwiększenia poziomu wkładu własnego. Banki już dzisiaj zwracają szczególną uwagę na Klientów zatrudnionych w branżach wrażliwych na skutki pandemii, często ostrożnie podchodząc do ich dochodów przy szacowaniu zdolności kredytowej.

Wg danych Metrohouse, średnia zdolność kredytowa dla rodziny 2+2 zwiększyła się o niewielkie 1,3%, przy jednoczesnym obniżeniu zdolności kredytowej par i singli odpowiednio o 3,6% i 7,5%. Bez wątpienia będzie miało to duży wpływ na decyzje zakupowe nabywców nieruchomości mieszkaniowych. Klienci będą więc poszukiwali mieszkań tańszych. Zmniejszą się także oczekiwania co do wymaganej powierzchni lokalu.

- **Poziom oszczędności**

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

- **Sytuacja i jakość rynku pracy**

Wg danych GUS stopa bezrobocia pod koniec marca 2020 r., która wyniosła 5,4%, nieco obniżyła się w porównaniu z końcem lutego br. i była niższa od notowanej przed rokiem. Znacznie spadła natomiast liczba ofert zatrudnienia zgłoszonych do urzędu pracy.

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

- **Konkurencja innych opcji inwestycyjnych**

W obecnych warunkach lokaty bankowe wydają się mało atrakcyjną formą lokowania gotówki. Jednocześnie zmienność na rynku giełdowym, może utrzymywać się, zwiększając ryzyko tego typu inwestycji. Z tej perspektywy mieszkania ciągle są atrakcyjną inwestycją, nawet przy niższej rentowności najmu. Jednocześnie przy obniżkach cen, może pojawić się więcej zakupów o podłożu spekulacyjnym.

## Rynek mieszkaniowy:

- **Dane statystyczne**

Pierwszy kwartał 2020 roku był dla deweloperów bardzo dobrym okresem pod względem liczby sprzedanych mieszkań. Jednocześnie słabym biorąc pod uwagę liczbę mieszkań, których sprzedaż rozpoczęto.

Według danych JLL, łącznie na sześciu największych rynkach sprzedanych zostało 18,9 tys. jednostek, czyli o 7% więcej niż w poprzednim kwartale i o 14% więcej niż w pierwszym kwartale ubiegłego roku. Jednocześnie od początku roku do sprzedaży wprowadzono 13 tys. nowych mieszkań, czyli o 26% mniej niż w IV kwartale 2019 r. i o 23% mniej niż rok temu. Był to najniższy, liczony w czterech kolejnych kwartałach wynik podaży od 5 lat. Dla branży jest to bardzo dobra wiadomość. Dla rozwoju sytuacji rynkowej ważna jest bowiem wrażliwość podaży w stosunku do zmian popytu, a z takimi będziemy mieli do czynienia w najbliższym okresie. Relatywnie dobra sytuacja płynnościowa deweloperów nie zagraża obecnej podaży, aczkolwiek podkreślić należy, iż długoterminowo będzie uzależniona od tempa sprzedaży mieszkań. Rozsądny poziom zadłużenia spółek oraz brak kredytów zabezpieczonych gruntami pod przyszłe projekty będzie skutkowało brakiem konieczności przyspieszenia rotacji zapasów, a tym samym zmniejszy presję na obniżanie cen. Podobną rolę odegra niższa oferta.

Obecny poziom sprzedaży w inwestycjach planowanych do zakończenia w okresie najbliższych 12-24 miesięcy wynosi dziś we Wrocławiu 44%. Porównując tą wartość do najgorszego okresu od 2008 roku, czyli do 6% przypadłych w 2013 roku, można stwierdzić, iż obecna sytuacja rynkowa jest lepsza niż jesienią 2008 roku.

- **Strategie działania**

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

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

Archicom próbując odpowiedzieć na wyzwania obecnej sytuacji, w tym potrzeby konsumentów, wprowadził początkiem maja pakiet rozwiązań pt. „Tarcza ochronna Archicomu”. Tarcza wspiera decyzje zakupowe klientów i ma za zadanie wsparcie sprzedaży. Pakiet opiera się na 3 filarach: dofinansowania zakupu mieszkania, zabezpieczenia klientów w przypadku utraty pracy i spłatę rat kredytu do 12 miesięcy oraz gwarancję ceny, w przypadku jej obniżenia w najbliższych 6 miesiącach.

#### **Sektor komercyjny (rynek biurowy)**

Pandemia COVID-19 znacząco wpłynęła również na rynek biurowy. Zmusiła firmy do zmiany strategii i do zdefiniowania stylu pracy na nowo. Pracownicy w większości zostali skierowani do pracy zdalnej, a jedynie niewielka ich liczba pozostała w biurach. W dynamiczny sposób rozwinęła się dziedzina Proptech, wskazując jednocześnie na rosnącą rolę nowoczesnych usług biznesowych w Polsce. Nie bez znaczenia będzie więc obecnie konieczność podwyższenia standardów nieruchomości biurowych, poprzez wdrożenie zasad bezpieczeństwa i higieny. Aktywność na tym polu niewątpliwie wpłynie na atrakcyjność tego typu obiektów. Ponadto firmy zaczynają poszukiwać efektywności kosztowej, poprzez zlecenie części swojej działalności na zewnątrz.

Rynek elastycznych powierzchni biurowych (tzw. flex), choć w okresie pandemii przeżywa załamanie, już wkrótce, tuż po ożywieniu gospodarki, będzie jeszcze bardziej istotny niż kilka tygodni temu. Podobnie będzie w przypadku tych obiektów, które postawiły na nowoczesne, ekologiczne rozwiązania.

Na rynku daje się zauważyć strategię „wait and see” najemców budynków biurowych. Polega ona na zamrożeniu decyzji o relokacji i obserwacji zmian zachodzących w gospodarce oraz reakcję na nie w przyszłości. Przewiduje się, iż najemcy skupią się raczej na przedłużaniu umów najmu po obecnie obowiązujących bądź nieznacznie zmienionych stawkach.

- **Popyt**

Wg JLL całkowita aktywność najemców na głównych rynkach regionalnych poza Warszawą w I kwartale 2020 r., osiągnęła poziom 220 330 m<sup>2</sup>. Był to wynik znacznie lepszy w porównaniu z tym samym okresem roku ubiegłego. Należy podkreślić jednak, iż większość transakcji stanowiło zakończenie procesów rozpoczętych jeszcze przed pandemią.

W kolejnych miesiącach należy spodziewać się obniżenia popytu na biura, głównie ze względu na wydłużenie procesów decyzyjnych związanych z zawieraniem umów najmu.

- **Podaż**

Wg Cushman & Wakefield w I kwartale 2020 r. zaobserwowano niższą podaż w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Przyczyną tej sytuacji nie była jednak sytuacja związana z pandemią, lecz rozkład powierzchni planowanych do oddania w 2020 r.

- **Czynsze**

We wszystkich największych ośrodkach regionalnych w Polsce, czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe, pozostały niezmienione od ostatniego kwartału 2019 r.

- **Wrocław**

Po I kwartale 2020 r. Wrocław był drugim rynkiem wśród ośmiu największych rynków regionalnych w Polsce (poza Warszawą) pod względem wielkości popytu osiągając poziom 47 900 m<sup>2</sup>. Jednocześnie przy podaży wynoszącej 1 186 100 m<sup>2</sup>, Wrocław stając się drugim największym rynkiem regionalnym w Polsce osiągnął jeden z wyższych poziomów pustostanów (11,8%; wyższy poziom tj. 12,9% zaobserwowano jedynie w Poznaniu, aczkolwiek przy znacznie niższej podaży). Nowa podaż, która zasiła rynek w analizowanym okresie wyniosła 8 300 m<sup>2</sup>. Stawki czynszu nie były bardzo zróżnicowane i wysoły od 13,8 do 14,8 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

- **Branża budowlana**

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

## **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 I kwartale roku obrotowego.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w I kwartale roku obrotowego.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w I kwartale roku obrotowego.

## **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 I kwartale roku obrotowego.

## **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 roku obrotowym.

# 7. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A.

## 7.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	SF	SF
	31.03.2020	31.12.2019
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartości niematerialne	23 074	23 317
Rzeczowe aktywa trwałe	19 589	743
Inwestycje w jednostkach zależnych	359 718	366 427
Należności i pożyczki	567 961	527 988
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 711	6 267
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>975 054</b>	<b>924 742</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 065	16 010
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 352	401
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36 977	584
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>43 394</b>	<b>16 995</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 018 448</b>	<b>941 737</b>

## Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASywa	SF	
	31.03.2020	31.12.2019
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	257 423	257 423
Akcje własne (-)	(962)	(962)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	253 833	253 833
Pozostałe kapitały	5 435	5 435
Zyski zatrzymane:	44 953	44 602
- zysk (strata) z lat ubiegłych	44 602	-
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	351	61 030
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( kwota ujemna)	-	(16 429)
<b>Kapitał własny</b>	<b>560 682</b>	<b>560 331</b>
<b>Zobowiązania</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	398 742	311 369
Leasing	18 589	-
Pozostałe zobowiązania	104	104
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 068	13 556
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	198	198
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>428 701</b>	<b>325 227</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	539	3 509
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 843	834
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	22 916	50 156
Leasing	421	163
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 271	1 358
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	75	139
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	20
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>29 065</b>	<b>56 179</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>457 766</b>	<b>381 406</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 018 448</b>	<b>941 737</b>

## 7.2 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	SF	SF
	01.01- 31.03.2020	01.01- 31.03.2019
<b>Działalność kontynuowana</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>7 530</b>	<b>5 191</b>
Przychody ze sprzedaży usług	7 530	5 191
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>172</b>	<b>172</b>
Koszt sprzedanych usług	172	172
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>7 358</b>	<b>5 019</b>
Koszty sprzedaży	473	474
Koszty ogólnego zarządu	3 908	3 040
Pozostałe przychody operacyjne	87	1
Pozostałe koszty operacyjne	44	186
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>3 020</b>	<b>1 320</b>
Przychody finansowe	18 841	5 752
w tym przychody z tytułu odsetek	6 278	5 161
Koszty finansowe	18 598	3 423
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 263</b>	<b>3 649</b>
Podatek dochodowy	2 912	2 720
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>351</b>	<b>929</b>
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>351</b>	<b>929</b>



## 7.3 Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	SF	SF
	01.01- 31.03.2020	01.01- 31.03.2019
	PLN / akcję	PLN / akcję
<b>z działalności kontynuowanej</b>		
- podstawowy	0,01	0,04
- rozwodniony	0,01	0,04
<b>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>		
- podstawowy	0,01	0,04
- rozwodniony	0,01	0,04

## 7.4 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SF	SF
	01.01- 31.03.2020	01.01- 31.03.2019
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>351</b>	<b>929</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		
<b>Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego</b>		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
<b>Pozycje przenoszone do wyniku finansowego</b>		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
<b>Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>351</b>	<b>929</b>

## 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	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku</b>	257 423	(962)	253 833	5 435	44 602	560 331
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2020 roku</b>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku	-	-	-	-	351	351
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	-	351	351
<b>Saldo na dzień 31.03.2020 roku</b>	257 423	(962)	253 833	5 435	44 953	560 682

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	257 423	(962)	253 833	15 872	19 084	545 250
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2019 roku</b>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku	-	-	-	-	929	929
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	-	929	929
<b>Saldo na dzień 31.03.2019 roku</b>	257 423	(962)	253 833	15 872	20 013	546 179

## 7.6 Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SF	SF
	31.03.2020	31.03.2019
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 263</b>	<b>3 649</b>
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	277	148
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	244	279
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	2	-
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	(222)	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	30	1
Koszty odsetek	4 925	3 414
Przychody z odsetek i dywidend	(18 524)	(5 745)
<b>Korekty razem</b>	<b>(13 268)</b>	<b>(1 903)</b>
Zmiana stanu należności	26 697	8 464
Zmiana stanu zobowiązań	(47)	(2 565)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(7 044)	(1 573)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>19 605</b>	<b>4 326</b>
Zapłacony podatek dochodowy	(833)	(898)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>8 767</b>	<b>5 174</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1)	(30)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(79)	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	7	(1)
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(13 560)	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	370 900	-
Pożyczki udzielone	(426 378)	(8 900)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	6 821	-
Otrzymane odsetki	22 761	3 059
Otrzymane dywidendy	12 185	1 690
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(27 345)</b>	<b>(4 182)</b>

## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	117 895	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(54 500)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	13 625	6 100
Splaty kredytów i pożyczek	(18 700)	(3 350)
Splata zobowiązań z tytułu leasing	(397)	(91)
Odsetki zapłacone	(2 931)	(2 912)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>54 992</b>	<b>(253)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>36 414</b>	<b>739</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>584</b>	<b>3 424</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	21	2
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>36 998</b>	<b>4 163</b>

## 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 31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
<b>Sprzedaż do:</b>				
Jednostki dominującej	2	-	-	-
Jednostki zależnej	7 521	4 793	6 271	4 979
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	20
Pozostałych podmiotów powiązanych	34	37	1	104
<b>Razem</b>	<b>7 557</b>	<b>4 830</b>	<b>6 272</b>	<b>5 103</b>

## 7.7.2 Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

Wyszczególnienie	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
<b>Zakup od:</b>				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	140	364	270	212
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	522	366	119	118
Pozostałych podmiotów powiązanych	136	142	15	431
<b>Razem</b>	<b>798</b>	<b>872</b>	<b>404</b>	<b>761</b>

## 7.7.3 Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.03.2020	31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2019	31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2019
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe
<b>Pożyczki udzielone:</b>						
Jednostce dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostce zależnej	426 378	566 891	6 194	8 900	456 258	5 155
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>426 378</b>	<b>566 891</b>	<b>6 194</b>	<b>8 900</b>	<b>456 258</b>	<b>5 155</b>

## 7.7.4 Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.03.2020	31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2019	31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2019
	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty fi- nansowe	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty fi- nansowe
<b>Pożyczki otrzymane od:</b>						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	13 625	198 522	2 521	6 100	125 777	1 421
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierow- niczego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów po- wiązanych	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>13 625</b>	<b>198 522</b>	<b>2 521</b>	<b>6 100</b>	<b>125 777</b>	<b>1 421</b>

## 7.7.5 Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych	od 01.01 do 31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2019
<b>Wartość brutto</b>		
Saldo na początek okresu	527 980	445 262
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	426 378	8 900
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	6 194	5 155
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(393 661)	(3 059)
Wartość brutto na koniec okresu	566 891	456 258
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>		
Saldo na początek okresu	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>566 891</b>	<b>445 262</b>

<b>Zmiana wartości bilansowej pożyczek zaciągniętych</b>	<b>od 01.01 do 31.03.2020</b>	<b>od 01.01 do 31.03.2019</b>
<b>Wartość brutto</b>		
Saldo na początek okresu	201 249	121 606
Kwota pożyczek zaciągniętych w okresie	13 625	6 100
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	2 348	1 421
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(18 700)	(3 350)
Wartość brutto na koniec okresu	198 522	125 777
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>		
Saldo na początek okresu	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>198 522</b>	<b>125 777</b>

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

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostały opisane w tabeli nr 13.



# 8. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres od 1 stycznia 2020 do 31 marca 2020 (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 28 maja 2020 roku.

## Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
28.05.2020	Dorota Jarodzka-Śródka	Prezes Zarządu	
28.05.2020	Rafał Jarodźki	Wiceprezes Zarządu	
28.05.2020	Tomasz Ślęzak	Członek Zarządu	
28.05.2020	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
28.05.2020	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	
28.05.2020	Artur Więżnowski	Członek Zarządu	

## Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
28.05.2020	Dorota Stahl		



**archicom**



ADRES : ul. Traugutta 45  
50-416 Wrocław

---

TELEFON : 71 78 58 800

---

EMAIL : [archicom@archicom.pl](mailto:archicom@archicom.pl)

---

WWW : [www.archicom.pl](http://www.archicom.pl)