

# Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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



2022

# Spis treści

<b>1.</b>	<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym... </b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....</b>	<b>14</b>
6.1	Informacje ogólne.....	14
6.2	Informacje o Grupie Kapitałowej.....	15
6.3	Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości.....	19
6.4	Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym.....	37
6.5	Segmenty operacyjne .....	38
6.6	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi .....	46
6.7	Wartość firmy .....	47
6.8	Wartości niematerialne .....	47
6.9	Rzeczowe aktywa trwałe.....	49
6.10	Nieruchomości inwestycyjne.....	51
6.11	Aktywa oraz zobowiązania finansowe .....	53
6.12	Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	55
6.13	Zobowiązania zabezpieczone hipoteką.....	57
6.14	Zabezpieczenie spłaty zobowiązań .....	58
6.15	Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych.....	58
6.16	Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczoney .....	60
6.17	Zapasy.....	62
6.18	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	64
6.19	Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe .....	65
6.20	Środki pieniężne .....	65
6.21	Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązania z nimi związane.....	66
6.22	Kapitał własny.....	68
6.23	Świadczenia i rezerwy pracownicze .....	69

6.24	Pozostałe rezerwy .....	69
6.25	Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu.....	70
6.26	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	71
6.27	Przychody i koszty finansowe .....	73
6.28	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy.....	74
6.29	Zmiany kapitału obrotowego .....	75
6.30	Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	76
6.31	Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe .....	78
6.32	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	78
6.33	Pozostałe informacje.....	79
6.34	Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom S.A.....	85
<b>7.</b>	<b>Zatwierdzenie do publikacji.....</b>	<b>94</b>

1 669

lokali w budowie

382

przekazane lokale

161 950

PUM w przygotowaniu



Grupa  
z tradycjami

225,7 mln zł przychodów

50,2 mln zł zysku

# 1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>tabela</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021 dane prze- kształcone*</b>	<b>1.01.2021 dane prze- kształcone*</b>
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartość firmy	7	165	165	165
Wartości niematerialne	8, 9	1 510	1 446	1 630
Rzeczowe aktywa trwałe	11, 12	11 924	12 310	16 167
Nieruchomości inwestycyjne	14, 15	11 770	126 353	151 722
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach		-	-	15 776
Należności długoterminowe	30	631	67 042	1 386
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	16	37 000	37 355	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24, 25	19 564	29 001	30 140
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>82 564</b>	<b>273 672</b>	<b>216 986</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	27	634 770	639 535	953 437
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30	196 425	92 064	28 481
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 665	3 096	6 971
Należności z tytułu pozostałych podatków		21 301	25 346	18 587
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	32	17 305	16 005	38 521
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33	298 993	264 146	174 112
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	34	138 657	-	11 454
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 311 116</b>	<b>1 040 192</b>	<b>1 231 563</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 393 680</b>	<b>1 313 864</b>	<b>1 448 549</b>

\* Przychylny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w notcie 6.3.3

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd.

<b>PASYWA</b>	<b>tabela</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021 dane prze- kształcone*</b>	<b>1.01.2021 dane prze- kształcone*</b>
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki domi- nującej:				
Kapitał podstawowy	39	256 703	256 703	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		134 497	134 497	134 497
Pozostałe kapitały		(119 371)	(119 371)	(119 371)
Zyski zatrzymane		427 804	381 228	317 388
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki domi- nującej		699 633	653 057	589 217
Udziały niedające kontroli		-	-	32 481
<b>Kapitał własny</b>		<b>699 633</b>	<b>653 057</b>	<b>621 698</b>
<b>Zobowiązania</b>				
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	18, 19	110 000	80 905	301 660
Zobowiązania z tytułu leasingu	44, 45	21 716	21 831	30 754
Pozostałe zobowiązania	46	15 498	20 737	30 547
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24, 26	16 478	19 066	15 137
Pozostałe rezerwy długoterminowe	41, 42	6 821	6 248	7 276
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>170 513</b>	<b>148 787</b>	<b>385 374</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	48, 49	303 904	282 671	277 106
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobow- wiązania	47	60 509	64 499	83 417
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 099	4 939	5 633
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		1 566	4 926	8 912
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieru- chomości przeznaczone do sprzedaży	18, 19	21 130	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe	18, 19	114 031	130 454	37 820
Zobowiązania z tytułu leasingu	44, 45	3 730	2 996	2 934
Pochodne instrumenty finansowe		-	-	64
Rezerwy krótkoterminowe	41, 42	17 565	21 535	23 372
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	35	-	-	2 219
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>523 534</b>	<b>512 020</b>	<b>441 477</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>694 047</b>	<b>660 807</b>	<b>826 851</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 393 680</b>	<b>1 313 864</b>	<b>1 448 549</b>

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w nocie 6.3.3

## 2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	tabela	1.01- 30.06.2022	1.01- 30.06.2021 dane prze- kształcone*
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>225 725</b>	<b>236 010</b>
Przychody ze sprzedaży produktów		218 838	230 851
Przychody ze sprzedaży usług		4 990	5 150
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		1 897	9
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		<b>146 402</b>	<b>151 411</b>
Koszt sprzedanych produktów		142 620	148 883
Koszt sprzedanych usług		1 894	2 520
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		1 888	8
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>79 323</b>	<b>84 599</b>
Koszty sprzedaży		7 135	7 003
Koszty ogólnego zarządu		8 584	5 247
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		16 369	16 006
Pozostałe przychody operacyjne		1 800	3 313
Pozostałe koszty operacyjne		2 868	4 643
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)		14 480	(4 211)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		-	(332)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>60 647</b>	<b>50 470</b>
Przychody finansowe	50	10 022	2 293
Koszty finansowe	51	5 838	2 554
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)		-	(152)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>64 831</b>	<b>50 057</b>
Podatek dochodowy		14 660	18 289
- część bieżąca		7 812	14 388
- część odroczone		6 848	3 901
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>50 171</b>	<b>31 768</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>50 171</b>	<b>31 768</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		50 171	31 304
- podmiotom niekontrolującym		-	464

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w nocie 6.3.3

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

Wyszczególnienie	1.01- 30.06.2022	1.01- 30.06.2021 dane prze- kształcone*
	PLN / akcję	PLN / akcję
<b>z działalności kontynuowanej</b>		
- podstawowy	1,95	1,22
- rozwodniony	1,95	1,22
<b>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>		
- podstawowy	1,95	1,22
- rozwodniony	1,95	1,22

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w notcie 6.3.3



### 3. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01- 30.06.2022	1.01- 30.06.2021 dane prze- kształcone*
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>50 171</b>	<b>31 768</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>	-	-
<b>Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu</b>	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>50 171</b>	<b>31 768</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	50 171	31 304
- podmiotom niekontrolującym	-	464

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w nocie 6.3.3

## 4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
<b>Saldo na dzień 1.01.2022 roku dane przekształcone*</b>	<b>256 703</b>	<b>134 497</b>	<b>-</b>	<b>(119 371)</b>	<b>381 228</b>	<b>653 057</b>	<b>-</b>	<b>653 057</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.06.2022 roku</b>								
Dywidendy	-	-	-	-	(3 595)	(3 595)	-	(3 595)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 595)</b>	<b>(3 595)</b>	<b>-</b>	<b>(3 595)</b>
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.06.2022 roku	-	-	-	-	50 171	50 171	-	50 171
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50 171</b>	<b>50 171</b>	<b>-</b>	<b>50 171</b>
<b>Saldo na dzień 30.06.2022 roku</b>	<b>256 703</b>	<b>134 497</b>	<b>-</b>	<b>(119 371)</b>	<b>427 804</b>	<b>699 633</b>	<b>-</b>	<b>699 633</b>

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w nocie 6.3.3

**Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 1.01.2021 roku dane przekształcone*</b>	256 703	134 497	-	(119 371)	317 388	589 217	32 481	621 698
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.06.2021 roku dane przekształcone</b>								
Zmiana struktury grupy kapitałowej (sprzedaż jednostek zależnych, w których Grupa nie posiadała 100% akcji)	-	-	-	-	-	-	(32 945)	(32 945)
Dywidendy	-	-	-	-	(30 291)	(30 291)	-	(30 291)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	168	-	(168)	-	-	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	-	-	168	-	(30 459)	(30 291)	(32 945)	(63 236)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.06.2021 roku	-	-	-	-	31 304	31 304	464	31 768
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	-	31 304	31 304	464	31 768
<b>Saldo na dzień 30.06.2021 roku dane przekształcone</b>	256 703	134 497	168	(119 371)	318 233	590 230	-	590 230

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w nocie 6.3.3

# 5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	tabela	1.01- 30.06.2022	1.01- 30.06.2021 dane prze- kształcone*
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>64 831</b>	<b>50 057</b>
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja		1 428	1 395
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(14 480)	4 211
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		8	(984)
(Zysk) strata ze sprzedaży jednostek zależnych		-	332
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		420	(153)
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania		4 546	2 205
Przychody z odsetek i dywidend		(915)	(1 065)
Inne		506	931
<b>Korekty razem</b>		<b>(8 487)</b>	<b>6 872</b>
Zmiana stanu zapasów	53	10 584	(14 984)
Zmiana stanu należności	54	(42 387)	(49)
Zmiana stanu zobowiązań	55	5 029	110 674
Zmiana stanu rezerw		(3 399)	749
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych		(953)	(7 228)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>		<b>(31 126)</b>	<b>89 162</b>
Zapłacony podatek dochodowy		(12 199)	(18 947)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>13 019</b>	<b>127 144</b>

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w nocie 6.3.3

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd.

	1.01- 30.06.2022	1.01- 30.06.2021 dane prze- kształcone*
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(358)	(64)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(184)	(524)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	59	94
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(1 010)	(5 040)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	16 118
Pożyczki udzielone	-	(1 480)
Otrzymane odsetki	922	204
Nadwyżka wypływu środków pieniężnych należących do zbywanych spółek nad wpływem z tytułu ich sprzedaży	-	(15 025)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(571)</b>	<b>(5 717)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	109 277	-
Wypuk dłużnych papierów wartościowych	(78 500)	(6 250)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	307	10 060
Splaty kredytów i pożyczek	(632)	(33 978)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(1 321)	(2 102)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(7 015)	(5 019)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>22 116</b>	<b>(37 289)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych netto razem</b>	<b>34 564</b>	<b>84 138</b>
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>34 847</b>	<b>83 570</b>
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	283	(568)
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>264 146</b>	<b>174 112</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>298 993</b>	<b>257 682</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	854	2 513

\* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w nocie 6.3.3

# 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”, „Emitentem”).

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

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

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

Jednostką dominującą wobec Archicom S.A. jest DKR Echo Investment sp. z o.o., a jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres.

### 6.1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu śródrocznego do publikacji tj. na dzień 14 września 2022 roku wchodził:

**Waldemar Olbryk** – Prezes Zarządu

**Tomasz Sujak** – Członek Zarządu

**Agata Skowrońska-Domańska** – Członek Zarządu

**Rafał Zboch** – Członek Zarządu

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

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu śródrocznego do publikacji tj. na dzień 14 września 2022 roku wchodził:

**Nicklas Lindberg** – Przewodniczący Rady Nadzorczej

**Marek Gabryjelski** – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

**Konrad Płochocki** – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

**Maciej Drozd** – Członek Rady Nadzorczej

**Małgorzata Turek** – Członek Rady Nadzorczej

**Rafał Mazurczak** – Członek Rady Nadzorczej

W okresie od przekazania ostatniego sprawozdania finansowego w składzie Rady Nadzorczej Emitenta nie zaszyły żadne zmiany.

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

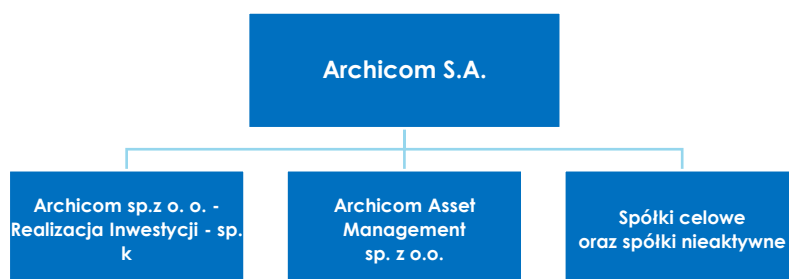
### 6.2.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na 30 czerwca 2022 roku wchodziły m.in. spółki operacyjne:

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

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

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



W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 30 czerwca 2022 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 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Consulting sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000863142	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.895.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,97%), Archicom sp. z o.o. (0,03%).
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom Consulting sp. z o.o. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725093	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 532.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom Consulting sp. z o.o. (1,13%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000724881	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom Consulting sp. z o.o. (90%).
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000759742	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000761499	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725878	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000726003	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.003.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,95%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,05%).
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777643	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).



Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777145	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000748433	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745397	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Poznań sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000831893	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000841813	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o. (98,04%) Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000842962	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Spółka (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000779714	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio	Kapitał zakładowy: 56.000 zł. Udziałowcy: Spółka (26,96%), Archicom Consulting sp. z o.o. (73,04%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000749043	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000750281	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000746441	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000768227	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio	Kapitał zakładowy: 551.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90,75%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,18%), Archicom Holding sp. z o.o. (9,07%).
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000850649	0,78% bezpośrednio; 99,22% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.400 zł. Udziałowcy: Spółka (0,78%), Archicom Residential sp. z o.o. (1,95%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (97,28%).
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom Consulting sp. z o.o. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000776919	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 500.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).

Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722075	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725986	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (96,01%) Archicom Consulting sp. z o.o. (3,99%).
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725250	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.134.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,58%), Archicom Consulting sp. z o.o. (0,42%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725430	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom Consulting sp. z o.o. (1,13%).
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000763144	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722286	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom Consulting sp. z o.o. (13,79%).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 77.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom Consulting sp. z o.o. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 1.067.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o. (35,52%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (0,10%).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Alfona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (100%).
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Wrocław sp. z o.o. w organizacji	Wrocław		100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Łódź sp. z o.o. w organizacji	Wrocław		100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).

Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. w strukturze Grupy Archicom nie doszło do zmian, które skutkowałyby połączeniem jednostek, uzyskaniem lub utratą kontroli nad jednostkami zależnymi, podziałem, restrukturyzacją lub zaniechaniem działalności.

## 6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

### 6.3.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 14 września 2022 roku.

### 6.3.2 Podstawa sporządzenia

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze półroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Archicom za rok 2021.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w okresie 12 miesięcy od daty zatwierdzenia 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. Zmiany zasad rachunkowości oraz prezentacji zostały ujawnione w punkcie 6.3.3 poniżej.

### 6.3.3 Zmiany standardów lub interpretacji

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

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

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

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

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

Według zmienionej polityki rachunkowości Grupy przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych powinny być ujmowane w dacie wydania kupującemu nieruchomości. Następuje to na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego praktycznie 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Za mieszkania opłacone uznaje się także przypadki drobnych niedopłat, na przykład w przypadku występowania należności z tytułu zmian lokatorskich oraz końcowych obmiarów powierzchni, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu. W incydentalnych przypadkach większych niedopłat, wynikających ze wspólnych ustaleń z klientem, możliwe jest rozpoznanie przychodu w kwocie dokonanej płatności.

Jednocześnie Zarząd podjął decyzję o konieczności uwzględniania w koszcie wytworzenia zapasów kosztów prowizji sprzedawców oraz kosztów amortyzacji aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego składnik zapasów, a także decyzję o potrzebie dokonywania aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej co najmniej raz na kwartał.

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

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

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

	31.12.2021 dane zatwierdzone	Zmiana	31.12.2021 dane przekształcone
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>273 672</b>	<b>-</b>	<b>273 672</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	678 193	(38 658)	639 535
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	117 410	(25 346)	92 064
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 096	-	3 096
Należności z tytułu pozostałych podatków		25 346	25 346
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		16 005	16 005
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	280 151	(16 005)	264 146
- w tym środki na rachunkach powierniczych i zablokowanych	17 720	(17 720)	
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>1 078 850</b>	<b>(38 658)</b>	<b>1 040 192</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 352 522</b>	<b>(38 658)</b>	<b>1 313 864</b>

## Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.12.2021 - cd.

	31.12.2021 dane zatwierdzone	Zmiana	31.12.2021 dane przekształcone
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	256 703	-	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	134 497	-	134 497
Pozostałe kapitały	(119 371)	-	(119 371)
Zyski zatrzymane:	359 420	21 808	381 228
- zysk (strata) z lat ubiegłych	279 098	(279 098)	
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	111 985	(111 985)	
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	(31 663)	31 663	
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	631 249	21 808	653 057
<b>Kapitał własny</b>	<b>631 249</b>	<b>21 808</b>	<b>653 057</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	80 905	-	80 905
Zobowiązania z tytułu leasingu	21 831	-	21 831
Pozostałe zobowiązania	20 737	-	20 737
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 332	4 734	19 066
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	73	(73)	
Pozostałe rezerwy długoterminowe	6 175	73	6 248
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>144 053</b>	<b>4 734</b>	<b>148 787</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		282 671	282 671
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	417 296	(352 797)	64 499
- w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	363 863	(363 863)	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 939	-	4 939
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		4 926	4 926
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	130 454	-	130 454
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 996	-	2 996
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3 815	(3 815)	
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17 720	(17 720)	
Rezerwy krótkoterminowe		21 535	21 535
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>577 220</b>	<b>(65 200)</b>	<b>512 020</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>721 273</b>	<b>(60 466)</b>	<b>660 807</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 352 522</b>	<b>(38 658)</b>	<b>1 313 864</b>

Zmiany polityki rachunkowości dotyczyły poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z sytuacji finansowej na 31.12.2021 r.):

- Aktywowanie dodatkowych kosztów:
  - Wzrost wartości zapasów o 2.796 tys. zł;
  - Wzrost wartości rezerwy na podatek odroczony o 222 tys. zł;
  - Wzrost wartości zysków zatrzymanych o 2.574 tys. zł.
- Zmiana momentu ujęcia przychodu:
  - Spadek wartości zapasów o 41.454 tys. zł;
  - Spadek zobowiązań z tytułu przedpłat i zaliczek otrzymanych na mieszkania o 65.200 tys. zł;
  - Wzrost wartości rezerwy na podatek odroczony o 4.512 tys. zł;
  - Wzrost wartości zysków zatrzymanych o 19.234 tys. zł.

Przedstawione zmiany spowodowały wzrost rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 4.734 tys. zł.

Oprócz powyższego zostały wprowadzone poniższe zmiany prezentacyjne (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z sytuacji finansowej na 31.12.2021 r.):

- Wyodrębnienie z pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” pozycji „Należności z tytułu pozostałych podatków” w kwocie 25.346 tys. zł;
- Wyodrębnienie z pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zablokowanych na rachunkach kaucji i zaprezentowanie ich w pozycji „Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe” w kwocie 16.005 tys. zł;
- Niewydziałanie w ramach pozycji „Zyski zatrzymane” dodatkowych pozycji: „zysk (strata) z lat ubiegłych”, „zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej”, „odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)”;
- Wyodrębnienie z pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” zobowiązań z tytułu przedpłat i zaliczek na mieszkania, zwolnionych z mieszkaniowych rachunków powierniczych, i zaprezentowanie ich w pozycji „Zobowiązania z tytułu umów z klientami” w kwocie 282.671 tys. zł;
- Wyodrębnienie z pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” pozycji „Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków” w kwocie 4.926 tys. zł;
- Prezentacja rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych łącznie z pozostałymi rezerwami – długoterminowych w kwocie 73 tys. zł oraz krótkoterminowych w kwocie 3.815 tys. zł.

## Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.12.2020

	31.12.2020 dane zatwierdzone	Zmiana	31.12.2020 dane przekształcone
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>216 986</b>	<b>-</b>	<b>216 986</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	964 915	(11 478)	953 437
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47 068	(18 587)	28 481
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6 971	-	6 971
Należności z tytułu pozostałych podatków		18 587	18 587
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		38 521	38 521
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	212 633	(38 521)	174 112
- w tym środki na rachunkach powierniczych i zablokowanych	38 323	(38 323)	
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	11 454	-	11 454
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>1 243 041</b>	<b>(11 478)</b>	<b>1 231 563</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 460 027</b>	<b>(11 478)</b>	<b>1 448 549</b>

## Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.12.2020 – cd.

<b>PASYWA</b>	<b>31.12.2020 dane zatwierdzone</b>	<b>Zmiana</b>	<b>31.12.2020 dane przekształcone</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	256 703	-	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	134 497	-	134 497
Pozostałe kapitały	(119 371)	-	(119 371)
Zyski zatrzymane:	309 557	7 831	317 388
- zysk (strata) z lat ubiegłych	193 450	(193 450)	
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	132 845	(132 845)	
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	(16 738)	16 738	
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	581 386	7 831	589 217
Udziały niedające kontroli	32 481	-	32 481
<b>Kapitał własny</b>	<b>613 867</b>	<b>7 831</b>	<b>621 698</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	301 660	-	301 660
Zobowiązania z tytułu leasingu	30 754	-	30 754
Pozostałe zobowiązania	30 547	-	30 547
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 583	1 554	15 137
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 007	(1 007)	
Pozostałe rezerwy długoterminowe	6 269	1 007	7 276
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>383 820</b>	<b>1 554</b>	<b>385 374</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		277 106	277 106
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	390 298	(306 881)	83 417
- w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	318 422	(318 422)	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 633	-	5 633
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		8 912	8 912
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	37 820	-	37 820
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 934	-	2 934
Pochodne instrumenty finansowe	64	-	64
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6 387	(6 387)	
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	16 985	(16 985)	
Rezerwy krótkoterminowe		23 372	23 372
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	2 219	-	2 219
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>462 340</b>	<b>(20 863)</b>	<b>441 477</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>846 160</b>	<b>(19 309)</b>	<b>826 851</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 460 027</b>	<b>(11 478)</b>	<b>1 448 549</b>



Zmiany polityki rachunkowości dotyczyły poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z sytuacji finansowej na 31.12.2020 r.):

- Aktywowanie dodatkowych kosztów:
  - Wzrost wartości zapasów o 2.838 tys. zł;
  - Wzrost wartości rezerwy na podatek odroczony o 311 tys. zł;
  - Wzrost wartości zysków zatrzymanych o 2.527 tys. zł.
- Zmiana momentu ujęcia przychodu:
  - Spadek wartości zapasów o 14.316 tys. zł;
  - Spadek zobowiązań z tytułu przedpłat i zaliczek otrzymanych na mieszkania o 20.863 tys. zł;
  - Wzrost wartości rezerwy na podatek odroczony o 1.243 tys. zł;
  - Wzrost wartości zysków zatrzymanych o 5.304 tys. zł.

Przedstawione zmiany spowodowały wzrost rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 1.554 tys. zł.

Oprócz powyższego zostały wprowadzone poniższe zmiany prezentacyjne (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z sytuacji finansowej na 31.12.2020 r.):

- Wyodrębnienie z pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” pozycji „Należności z tytułu pozostałych podatków” w kwocie 18.587 tys. zł;
- Wyodrębnienie z pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zablokowanych na rachunkach kaucji i zaprezentowanie ich w pozycji „Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe” w kwocie 38.521 tys. zł;
- Niewydziałanie w ramach pozycji „Zyski zatrzymane” dodatkowych pozycji: „zysk (strata) z lat ubiegłych”, „zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej”, „odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)”;
- Wyodrębnienie z pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” zobowiązań z tytułu przedpłat i zaliczek na mieszkania, zwolnionych z mieszkaniowych rachunków powierniczych, i zaprezentowanie ich w pozycji „Zobowiązania z tytułu umów z klientami” w kwocie 277.106 tys. zł;
- Wyodrębnienie z pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” pozycji „Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków” w kwocie 8.912 tys. zł;
- Prezentacja rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych łącznie z pozostałymi rezerwami – długoterminowych w kwocie 1.007 tys. zł oraz krótkoterminowych w kwocie 6.387 tys. zł.

## Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2021-30.06.2021

	1.01- 30.06.2021 dane zatwier- dzone	Zmiana	1.01- 30.06.2021 dane prze- kształcone
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>161 375</b>	<b>74 635</b>	<b>236 010</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	156 216	74 635	230 851
Przychody ze sprzedaży usług	5 150	-	5 150
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	9	-	9
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>107 614</b>	<b>43 797</b>	<b>151 411</b>
Koszt sprzedanych produktów	105 086	43 797	148 883
Koszt sprzedanych usług	2 520	-	2 520
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	8	-	8
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>53 761</b>	<b>30 838</b>	<b>84 599</b>
Koszty sprzedaży	6 212	791	7 003
Koszty ogólnego zarządu	23 223	(17 976)	5 247
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		16 006	16 006
Pozostałe przychody operacyjne	3 377	(64)	3 313
Pozostałe koszty operacyjne	4 643	-	4 643
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	(1 101)	(3 110)	(4 211)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	(296)	(36)	(332)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>21 663</b>	<b>28 807</b>	<b>50 470</b>
Przychody finansowe	2 293	-	2 293
Koszty finansowe	2 554	-	2 554
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	(152)	-	(152)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>21 250</b>	<b>28 807</b>	<b>50 057</b>
Podatek dochodowy:	12 841	5 448	18 289
- część bieżąca		14 388	14 388
- część odroczone		3 901	3 901
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>8 409</b>	<b>23 359</b>	<b>31 768</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>8 409</b>	<b>23 359</b>	<b>31 768</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	7 875	23 429	31 304
- podmiotom niekontrolującym	534	(70)	464

Zmiany polityki rachunkowości dotyczyły poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z wyniku za okres 1.01.2021-30.06.2021 r.):

- Aktywowanie dodatkowych kosztów:
  - Spadek kosztów sprzedaży o 937 tys. zł;
  - Spadek kosztów ogólnego zarządu o 242 tys. zł.
- Zmiana momentu ujęcia przychodu:
  - Wzrost przychodów ze sprzedaży produktów o 74.635 tys. zł;
  - Wzrost kosztów sprzedanych produktów o 43.797 tys. zł;
- Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (w trakcie poprzednich lat Grupa dokonywała wyceny do wartości godziwej raz w roku dla celów sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego; w 2022 roku Zarząd dokonał zmiany częstotliwości dokonywania wyceny w tym zakresie z okresów rocznych na okresy kwartalne i, w celu zapewnienia lepszej porównywalności danych, dokonał analogicznych korekt w poszczególnych kwartałach roku 2021):
  - Wzrost straty z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 3.110 tys. zł;

Przedstawione zmiany spowodowały wzrost kosztów z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 5.448 tys. zł.

Oprócz powyższego zostały wprowadzone poniższe zmiany prezentacyjne (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z wyniku za okres 1.01.2021-30.06.2021 r.):

- Wyodrębnienie z pozycji „Koszty sprzedaży” oraz pozycji „Koszty ogólnego zarządu” kosztów administracyjnych związanych z realizacją projektów w kwocie 16.006 tys. zł (w celu lepszego odzwierciedlenia sytuacji majątkowo-finansowej Grupy, w tym przede wszystkim charakteru ponoszonych kosztów; w ramach tej pozycji sprawozdania z wyniku ujmowane są wszystkie koszty związane z realizacją projektów, które, zgodnie z MSR 2 oraz obowiązującą praktyką rynkową, nie stanowią kosztu wytworzenia zapasów);
- Zmiana prezentacyjna kosztów wynagrodzeń działów sprzedaży i marketingu w kwocie 3.151 tys. zł z pozycji „Koszty ogólnego zarządu” do pozycji „Koszty sprzedaży”;
- Wyodrębnienie z pozycji „Podatek dochodowy” informacji o jego części bieżącej w kwocie 14.388 tys. zł oraz części odroczonej w kwocie 3.901 tys. zł.

Pozostałe zmiany do sprawozdania z wyniku były nieistotne.

## Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 1.01.2021-30.06.2021

	1.01- 30.06.2021 dane zatwier- dzone	Zmiana	1.01- 30.06.2021 dane prze- kształcone
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>21 250</b>	<b>28 807</b>	<b>50 057</b>
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja	1 395	-	1 395
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1 101	3 110	4 211
(Zysk) strata z wyceny aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	779	-	779
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(1 048)	64	(984)
(Zyski) straty ze sprzedaży jednostek zależnych	296	36	332
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(721)	568	(153)
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	2 205	-	2 205
Przychody z odsetek i dywidend	(1 065)	-	(1 065)
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	152	-	152
<b>Korekty razem</b>	<b>3 094</b>	<b>3 778</b>	<b>6 872</b>
Zmiana stanu zapasów	(57 602)	42 618	(14 984)
Zmiana stanu należności	178	(227)	(49)
Zmiana stanu zobowiązań	187 578	(76 904)	110 674
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(1 748)	1 748	-
Zmiana stanu rezerw		749	749
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych		(7 228)	(7 228)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>128 406</b>	<b>(39 244)</b>	<b>89 162</b>
Zapłacony podatek dochodowy	(18 947)	-	(18 947)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>133 803</b>	<b>(6 659)</b>	<b>127 144</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(5 717)</b>	<b>-</b>	<b>(5 717)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(37 289)</b>	<b>-</b>	<b>(37 289)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych netto razem</b>	<b>90 797</b>	<b>(6 659)</b>	<b>84 138</b>
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>		<b>(7 227)</b>	<b>83 570</b>
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(568)	(568)
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>212 633</b>	<b>(38 521)</b>	<b>174 112</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>303 430</b>	<b>(45 748)</b>	<b>257 682</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	48 261	(45 748)	2 513

Zmiany polityki rachunkowości dotyczyły poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 1.01.2021-30.06.2021 r.):

- Aktywowanie dodatkowych kosztów:
  - Wzrost zysku przed opodatkowaniem o 1.179 tys. zł;
  - Spadek kapitału obrotowego z tytułu zmiany stanu zapasów o 1.179 tys. zł.
- Zmiana momentu ujęcia przychodu:
  - Wzrost zysku przed opodatkowaniem o 30.838 tys. zł;
  - Wzrost kapitału obrotowego z tytułu zmiany stanu zapasów o 43.797 tys. zł;
  - Spadek kapitału obrotowego z tytułu zmiany stanu zobowiązań o 74.635 tys. zł;
- Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej:
  - Spadek zysku przed opodatkowaniem o 3.110 tys. zł;
  - Wzrost korekty z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 3.110 tys. zł;

Oprócz powyższego zostały wprowadzone poniższe zmiany prezentacyjne (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 1.01.2021-30.06.2021 r.):

- W związku z wyodrębnieniem z pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zablokowanych na rachunkach kaucji i zaprezentowaniem ich w pozycji „Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe” dokonano wyodrębnienia z rachunku przepływów pieniężnych zmiany stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych w kwocie 7.228 tys. zł;
- Wyodrębnienie z rachunku przepływów pieniężnych zmiany stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych w kwocie 568 tys. zł;
- Wyodrębnienie zmiany kapitału obrotowego z tytułu zmiany stanu rezerw w kwocie 749 tys. zł;
- Włączenie zmiany kapitału obrotowego z tytułu zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych w kwocie 227 tys. zł do pozycji zmiany stanu należności.

Pozostałe zmiany do sprawozdania z przepływów pieniężnych były nieistotne.

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

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

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

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

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

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

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

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

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

- Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:
  - MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
  - MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
  - MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
  - MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

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

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

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

- Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

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

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

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

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

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

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

Grupa nie jest w stanie określić wpływu zmian prezentacyjnych na jej sprawozdanie finansowe, ponieważ będzie on uzależniony od sald zobowiązań na dzień wejścia w życie standardu.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych

okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandaryzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych jest istotną informacją.

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

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

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

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

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

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

- Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy”

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

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

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

- Zmiana do MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

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

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

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

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

Od 1 stycznia 2021 roku obowiązują, zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską, zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16 dotyczące reformy wskaźnika referencyjnego stopy procentowej (reformy IBOR) – Etap 2. Grupa na bieżąco monitoruje zmiany obowiązujących przepisów i analizuje potencjalny wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Zgodnie z aktualnymi decyzjami podmiotów wyznaczonych do przeprowadzenia reformy, zastąpieniu ulegną poszczególne wskaźniki stopy LIBOR, które zostaną zamienione na stopę wolną od ryzyka, bazującą na stawce overnight. Grupa nie posiada instrumentów finansowych opartych o stawki LIBOR, wobec czego zmiana ta nie będzie mieć wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

13 lipca 2022 roku Ministerstwo Finansów poinformowało o rozpoczęciu prac Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych, która została powołana w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych, zakładającą m.in.

wprowadzenie nowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje overnight. Celem prac Narodowej Grupy Roboczej jest przygotowanie „mapy drogowej” oraz harmonogramu działań służących sprawnemu i bezpiecznemu wdrożeniu poszczególnych elementów procesu prowadzącego do zastąpienia wskaźnika referencyjnego stopy procentowej WIBOR nowym wskaźnikiem referencyjnym. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa nie była w stanie oszacować potencjalnego wpływu na wyniki Grupy z tego tytułu z uwagi na wczesny etap prowadzonych prac.

### 6.3.4 Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

#### Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę w okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przyniesienia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przyniesienia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach nr 6.8 i 6.9.

#### Nieruchomości inwestycyjne

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została ustalona przez wewnętrzny Dział Finansowy w porozumieniu z Zarządem, na podstawie danych z aktywnego rynku, ofert, umów przedwstępnych oraz wiedzy i doświadczenia lub w oparciu o zewnętrzne wyceny przygotowywane przez rzeczoznawców. Wartość nieruchomości inwestycyjnych na 2 poziomie wartości godziwej określona została za pomocą metody rynkowej przez niezależnych rzeczoznawców. Na poziomie 3 wykorzystano metodę dochodową uwzględniającą założenia aktualnego planu inwestycyjnego. Wyceny nieruchomości biurowych, w których spółka prowadzi aktywny proces przygotowywania nieruchomości na sprzedaż przygotowywane są wewnętrznie przez Spółkę, w oparciu o dostępne dane rynkowe, w szczególności poziom stopy dyskonta (yield) dyskutowany z potencjalnymi nabywcami oraz w oparciu o poziomy czynszów i innych warunków najmu wynikające z podpisywanych bądź negocjowanych umów najmu. Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych przepływów netto (DCF). W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena jest pomniejszana o zdyskontowane nakłady konieczne do zakończenia inwestycji, z uwzględnieniem marży dewelopera (tzw. developer profit). Skutki wyceny nieruchomości do wartości godziwej zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w pozycji Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-). Szczegóły zostały opisane w notach 6.10 i 6.21.

#### Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, oraz prawdopodobne jest, że wypięnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypięwu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo spółki, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.



Grupa tworzy rezerwy na niewykorzystane urlopy pracowników. Rezerwa jest kalkulowana raz na kwartał. Rezerwa jest szacowana dla każdego pracownika indywidualnie, jako iloczyn wynagrodzenia brutto powiększonego o składki ZUS, będące kosztem pracodawcy oraz dni przysługującego, a niewykorzystanego urlopu na dzień bilansowy, na który liczona jest rezerwa. Rezerwy na niewykorzystywane urlopy prezentowane są w pozycji rezerwy krótkoterminowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, a zmiana wartości rezerwy w okresie odnoszona jest w koszty wynagrodzeń.

Grupa tworzy rezerwy na odprawy emerytalne. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo w momencie przejścia pracownika na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych. Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

## Utrata wartości aktywów niefinansowych

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Grupy.

## Utrata wartości aktywów finansowych

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Grupa szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym ('ECL').

Grupa kalkuluje odpis w następujący sposób dla poszczególnych kategorii aktywów:

- Należności handlowe

Grupa stosuje uproszczone podejście i w związku z tym nie monitoruje zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia, a odpis z tytułu utraty wartości wycenia w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym ('ECL') w horyzoncie życia należności. Spółka do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych stosuje macierz rezerw wykonaną raz do roku na 31 grudnia, na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy. Macierz rezerw oparta jest na analizie spłacalności należności w poszczególnych grupach przeterminowania i określeniu prawdopodobieństwa niespłacenia należności z danego przedmiotu wiekowania na bazie danych historycznych.

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

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

Macierz rezerw na oczekiwane straty kredytowe na dzień 30.06.2022 r. prezentuje się następująco:

Okres przeterminowania	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności handlowych	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	5,1%	1 175	60
1-30 dni	3,5%	613	21
31-90 dni	13,3%	313	41
91-360 dni	18,5%	1 119	207
powyżej 361 dni	63,8%	7 888	5 036
<b>Razem</b>		<b>11 108</b>	<b>5 365</b>

- Pożyczki udzielone oraz objęte obligacje

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

Grupa szacuje przepływy pieniężne, które spodziewa się otrzymać na podstawie wskaźnika defaultu ustalonego na podstawie marży na obligacjach wyemitowanych przez Grupę i skorygowanego o wskaźnik odzysku jako wiarygodnego szacunku poziomu ryzyka kredytowego.

Dodatkowo Grupa poddaje indywidualnej analizie pożyczki udzielone i obligacje objęte ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców, i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Takie pożyczki i obligacje są wyłączone z opisanej wyżej analizy opartej o wskaźnik defaultu, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

Na dzień 30.06.2022 r. nie zidentyfikowano istotnych oczekiwanych strat kredytowych z tytułu objętych obligacji. Grupa nie posiada należności z tytułu udzielonych pożyczek.

## Okres leasingu

Przy ustalaniu zobowiązania z tytułu leasingu Grupa szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa z tej opcji skorzysta,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Grupa uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

## Podatek dochodowy bieżący, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien. Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględniła także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. W konsekwencji ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych.

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

## Porównanie wartości księgowej Grupy Archicom z kapitalizacją giełdową

Zarząd przeanalizował kontekst wartości księgowej Grupy Archicom (ok. 27 zł/akcja) w odniesieniu do aktualnej kapitalizacji giełdowej (ok. 18,50 zł/akcja). Dodatkowo 23 sierpnia 2022 r. akcjonariusze Archicom S.A. tj. Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o. ogłosili dobrowolne wezwanie do sprzedaży 8.724.854 akcji Archicom S.A. uprawniających łącznie do 10.838.468 głosów na Walnym Zgromadzeniu po cenie 18,30 zł/akcja. W ocenie Zarządu cena spełnia kryteria minimalne określone w ustawie o ofercie, tj. znajduje się powyżej średnich cen rynkowych odpowiednio za ostatnie 6 oraz 3 miesiące notowań, a na bazie sporządzonej przez firmę Grant Thornton wyceny, w dniu 31.08.2022 Zarząd Spółki opublikował raport giełdowy Nr 20/2022 w przedmiocie Stanowiska w sprawie Wezwania w którym zaprezentował konkluzję co do wartości godziwej akcji Spółki, oszacowanej przez wyżej wspomnianą firmę jako mieszczącą się w dolnym przedziale wartości godziwej.

W ocenie Zarządu kapitalizacja na GPW nie odzwierciedla realnej wartości odzyskiwalnej m.in. z uwagi na niski free float oraz małą płynność walorów Spółki. Dodatkowo, biorąc pod uwagę czynniki makroekonomiczne, notowania Spółek GPW znajdują się obecnie pod silną presją – obserwowane w ostatnich miesiącach spadki kursu poszczególnych podmiotów niekoniecznie muszą być skutkiem zmiany ich sytuacji fundamentalnej. Jednocześnie Grupa, osiągając rok-rocznie ponadprzeciętne marże i wyniki, nie ma problemu z uzyskaniem finansowania dla realizowanych projektów i refinansowaniem zadłużenia, czego szczególnym dowodem jest przeprowadzona w marcu (czyli w okresie największej niepewności spowodowanej początkiem wojny w Ukrainie) historycznie najwyższa emisja obligacji. Zaufania inwestorów zewnętrznych dowodzi również niski poziom marży za wyemitowane obligacje – co oznacza, że niepowiązani inwestorzy traktują Grupę jako „bezpieczną przystań” nie oczekując w zamian wysokiej premii za ryzyko.

Należy wziąć pod uwagę również fakt, że w pierwszym półroczu 2021 roku, po wnikliwej analizie Due Diligence, niepowiązany podmiot (Grupa Echo Investment) zapłacił za Archicom równowartość 25,29 zł/akcja. Od tego czasu miał miejsce szereg zmian otoczenia makroekonomicznego korzystnie wpływających na wartość Grupy, w szczególności ponad dwucyfrowy

(w % r/r) wzrost średnich cen mieszkań w ofercie (przy w większości stałych, bo zakontraktowanych wcześniej kosztach budowy). Miało to istotny wpływ na wartość aktywów netto i tym samym wartość księgową Grupy. Jednocześnie w księgach Grupy ujawniony został wynik z kolejnych etapów rewaluacji nieruchomości City 2 (oraz 100% komercjalizacja budynku).

Archicom wypłaca dywidendę zgodnie z polityką dywidendową, w związku z czym za 2021 rok Spółka wypłaciła ponad 50% wypracowanego zysku jako dywidendę, wypełniając tym samym zapisy polityki dywidendowej i Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Jednocześnie pozostawienie pozostałej części wyniku w Grupie spowodowało wzrost wartości aktywów netto.

Aktywa posiadane przez Grupę wyceniane są zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości oraz obowiązującymi standardami, w tym w szczególności około 90% łącznej sumy aktywów stanowią:

- Zapasy, które wycenione są poniżej cen sprzedaży możliwych do uzyskania, czego dowodem są ponadprzeciętne marże (w ostatnich kwartalach przekraczające 30%) oraz detaliczne analizy budżetów poszczególnych etapów w odniesieniu do bieżącej sytuacji makroekonomicznej;
- Nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa przeznaczone do sprzedaży, które są wycenione do wartości godziwej, z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań rynkowych;
- Aktywa z tytułu podatku odroczonego, które analizowane są pod kątem odzyskiwalności na bazie prognoz podatkowych;
- Aktywa MSSF 9, takie jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności handlowe i pozostałe należności oraz inne aktywa finansowe, które wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe kalkulowane w oparciu o aktualne krzywe PD pozyskiwane z niezależnego źródła;

Pozostałe aktywa, stanowiące około 10% sumy aktywów, również wycenione są z uwzględnieniem zapisów odpowiednich standardów, w tym w szczególności zasad ostrożnej wyceny.

W związku z powyższym, w ocenie Zarządu, wartość kapitalizacji giełdowej poniżej wartości aktywów netto Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej, nie stanowiła przesłanki do przeprowadzenia testu na utratę wartości na dzień 30.06.2022 r.

## 6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

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

### Zawarcie umowy współpracy strategicznej z Echo Investment

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

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

### Podwyższenie maksymalnej wartości programu emisji obligacji oraz emisja obligacji

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

### Wykup obligacji

W dniu 7 lutego 2022 roku Archicom S.A. dokonał terminowego wykupu wszystkich pozostających w obiegu obligacji serii M5/2022 o wartości 78.500 tys. zł.

### Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnej City2 do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

W związku z zaawansowaniem procesu poszukiwania nabywcy i planowanym zbyciem w ciągu najbliższego roku nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynek City 2), dokonano reklasyfikacji tej nieruchomości do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Wraz z reklasyfikacją nieruchomości dokonano adekwatnej zmiany prezentacji innych aktywów, które w momencie sprzedaży budynku City 2 zostaną rozliczone w wynik okresu. Jednocześnie dokonano zmiany prezentacji kredytu finansującego budynek City 2 i ujęto go w odrębnej pozycji bilansu „Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży”. Szczegóły zostały przedstawione w nocie 6.21 niniejszego sprawozdania.

## Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w Poznaniu

W dniu 24 czerwca 2022 r. podmiot zależny Spółki, tj. spółka pod firmą Archicom Poznań sp. z o.o. podpisała z GALERIA NOVA – „GRUPA ECHO” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo-akcyjna, będąca spółką zależną Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, przedwstępną umowę zakupu nieruchomości położonej w Poznaniu w rejonie ulicy Klemensa Janickiego. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowej, będącej przedmiotem transakcji, wynosi około 10.818,67 m<sup>2</sup>. Cena netto za nieruchomość wyniesie łącznie 50.910,5 tys. zł netto, powiększona o podatek VAT. Zawarcie umowy przyrzeczonej powinno nastąpić nie później niż do 31 grudnia 2023 r., po spełnieniu się warunków zastrzeżonych w umowie przedwstępnej.

Na poczet zapłaty ceny kupujący dokonał zapłaty zaliczki w wysokości 100% ceny, tj. 50.910,5 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT. Zwrot zaliczki, przewidziany w przypadkach określonych w umowie przedwstępnej, został zabezpieczony: oświadczeniem sprzedającego o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego (do kwoty 68.882 tys. zł), hipoteką ustanowioną w przyszłości na nieruchomości na żądanie kupującego po dokonaniu niezbędnego podziału geodezyjnego (do kwoty 68.882 tys. zł) oraz gwarancją Echo Investment S.A. - na warunkach określonych w umowie przedwstępnej. W przypadku gdyby zaliczka podlegała zwrotowi, zostanie zwrócona spółce wraz z odsetkami w wysokości WIBOR6M + 4% wartości zaliczki w stosunku rocznym.

Umowa przedwstępna zawiera postanowienia, które nie odbiegają od postanowień stosowanych w tego typu transakcjach, w szczególności zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności stron.

Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, na której zostanie wybudowanych około 504 mieszkania.

## 6.5 Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

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

Grupa prowadziła działalność na terenie Polski i 100% przychodów we wszystkich Segmentach działalności generowanych jest w Polsce. Grupa nie posiada jednostek działających poza granicami kraju. Przychody nie są uzależnione od jednego odbiorcy – Grupa posiada wielu rozproszonych odbiorców.

W związku z planowanym zbyciem nieruchomości inwestycyjnej City2, o którym mowa w punkcie 6.4 powyżej, Zarząd będzie analizować możliwe zmiany segmentów operacyjnych w kolejnych okresach sprawozdawczych, a ich ostateczne wprowadzenie będzie uzgodnione z głównym akcjonariuszem.

**Tabela nr 1 - Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 30.06.2022**

<b>AKTYWA</b>	<b>Segment mieszkaniowy</b>	<b>Segment komercyjny</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartość firmy	165	-	165
Wartości niematerialne	1 510	-	1 510
Rzeczowe aktywa trwałe	9 830	2 094	11 924
Nieruchomości inwestycyjne	-	11 770	11 770
Należności długoterminowe	631	-	631
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	28 658	8 342	37 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 923	641	19 564
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>59 717</b>	<b>22 847</b>	<b>82 564</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	634 770	-	634 770
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	177 662	18 763	196 425
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 665	-	3 665
Należności z tytułu pozostałych podatków	20 642	659	21 301
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	17 218	87	17 305
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	276 334	22 659	298 993
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	138 657	138 657
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>1 130 291</b>	<b>180 825</b>	<b>1 311 116</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 190 008</b>	<b>203 672</b>	<b>1 393 680</b>

<b>PASYWA</b>	<b>Segment mieszkaniowy</b>	<b>Segment komercyjny</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Kapitał własny</b>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>532 856</b>	<b>166 777</b>	<b>699 633</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	110 000	-	110 000
Zobowiązania z tytułu leasingu	17 354	4 362	21 716
Pozostałe zobowiązania	15 475	23	15 498
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 689	5 789	16 478
Pozostałe rezerwy długoterminowe	6 100	721	6 821
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>159 618</b>	<b>10 895</b>	<b>170 513</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	303 904	-	303 904
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	59 629	880	60 509
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 083	16	1 099
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	1 328	238	1 566
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	21 130	21 130
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe	114 031	-	114 031
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 903	827	3 730
Rezerwy krótkoterminowe	14 656	2 909	17 565
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>497 534</b>	<b>26 000</b>	<b>523 534</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>657 152</b>	<b>36 895</b>	<b>694 047</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 190 008</b>	<b>203 672</b>	<b>1 393 680</b>



**Tabela nr 2 - Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.12.2021**

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

<b>PASYWA</b>	<b>Segment mieszkaniowy</b>	<b>Segment komercyjny</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Kapitał własny</b>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>505 329</b>	<b>147 728</b>	<b>653 057</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	60 598	20 307	80 905
Zobowiązania z tytułu leasingu	17 532	4 299	21 831
Pozostałe zobowiązania	20 710	27	20 737
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 757	6 309	19 066
Pozostałe rezerwy długoterminowe	5 694	554	6 248
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>117 291</b>	<b>31 496</b>	<b>148 787</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	282 671	-	282 671
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	62 675	1 824	64 499
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 939	-	4 939
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	4 926	-	4 926
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	129 836	618	130 454
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 358	638	2 996
Rezerwy krótkoterminowe	18 534	3 001	21 535
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>505 939</b>	<b>6 081</b>	<b>512 020</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>623 230</b>	<b>37 577</b>	<b>660 807</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 128 559</b>	<b>185 305</b>	<b>1 313 864</b>

**Tabela nr 3 - Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2022-30.06.2022**

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>221 084</b>	<b>4 529</b>	<b>112</b>	<b>225 725</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	218 838	-	-	218 838
Przychody ze sprzedaży usług	349	4 529	112	4 990
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 897	-	-	1 897
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>144 530</b>	<b>1 872</b>	<b>-</b>	<b>146 402</b>
Koszt sprzedanych produktów	142 620	-	-	142 620
Koszt sprzedanych usług	22	1 872	-	1 894
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 888	-	-	1 888
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>76 554</b>	<b>2 657</b>	<b>112</b>	<b>79 323</b>
Koszty sprzedaży	6 682	453	-	7 135
Koszty ogólnego zarządu	8 287	189	108	8 584
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	16 242	127	-	16 369
Pozostałe przychody operacyjne	1 770	30	-	1 800
Pozostałe koszty operacyjne	1 987	881	-	2 868
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	14 480	-	14 480
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>45 126</b>	<b>15 517</b>	<b>4</b>	<b>60 647</b>
Przychody finansowe	9 311	711	-	10 022
Koszty finansowe	5 161	677	-	5 838
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>49 276</b>	<b>15 551</b>	<b>4</b>	<b>64 831</b>
Podatek dochodowy	11 713	2 946	1	14 660
<b>Zysk (strata) netto z działalności</b>	<b>37 563</b>	<b>12 605</b>	<b>3</b>	<b>50 171</b>

Kwota amortyzacji przypisana do segmentu mieszkaniowego to 1 426 tys. zł, a do segmentu komercyjnego 2 tys. zł. Razem amortyzacja w I półroczu 2022 roku wynosiła 1 428 tys. zł.

**Tabela nr 4 – Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.04.2022-30.06.2022**

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>71 522</b>	<b>2 389</b>	<b>32</b>	<b>73 943</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	71 203	-	-	71 203
Przychody ze sprzedaży usług	244	2 389	32	2 665
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	75	-	-	75
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>50 029</b>	<b>953</b>	<b>-</b>	<b>50 982</b>
Koszt sprzedanych produktów	49 934	-	-	49 934
Koszt sprzedanych usług	22	953	-	975
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	73	-	-	73
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>21 493</b>	<b>1 436</b>	<b>32</b>	<b>22 961</b>
Koszty sprzedaży	3 352	32	-	3 384
Koszty ogólnego zarządu	4 104	153	41	4 298
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	9 015	54	-	9 069
Pozostałe przychody operacyjne	541	30	-	571
Pozostałe koszty operacyjne	1 154	821	-	1 975
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	2 750	-	2 750
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>4 409</b>	<b>3 156</b>	<b>(9)</b>	<b>7 556</b>
Przychody finansowe	5 764	463	-	6 227
Koszty finansowe	1 985	489	-	2 474
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>8 188</b>	<b>3 130</b>	<b>(9)</b>	<b>11 309</b>
Podatek dochodowy	1 869	719	(1)	2 587
<b>Zysk (strata) netto z działalności</b>	<b>6 319</b>	<b>2 411</b>	<b>(8)</b>	<b>8 722</b>

**Tabela nr 5 – Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2021-30.06.2021**

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>232 041</b>	<b>3 606</b>	<b>363</b>	<b>236 010</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	230 851	-	-	230 851
Przychody ze sprzedaży usług	1 181	3 606	363	5 150
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	9	-	-	9
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>149 217</b>	<b>2 096</b>	<b>98</b>	<b>151 411</b>
Koszt sprzedanych produktów	148 883	-	-	148 883
Koszt sprzedanych usług	326	2 096	98	2 520
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	8	-	-	8
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>82 824</b>	<b>1 510</b>	<b>265</b>	<b>84 599</b>
Koszty sprzedaży	6 671	332	-	7 003
Koszty ogólnego zarządu	4 694	262	291	5 247
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	15 247	759	-	16 006
Pozostałe przychody operacyjne	1 766	1 547	-	3 313
Pozostałe koszty operacyjne	4 436	207	-	4 643
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	(4 211)	-	(4 211)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	(324)	(8)	-	(332)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>53 218</b>	<b>(2 722)</b>	<b>(26)</b>	<b>50 470</b>
Przychody finansowe	2 108	185	-	2 293
Koszty finansowe	2 395	159	-	2 554
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	(152)	-	-	(152)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>52 779</b>	<b>(2 696)</b>	<b>(26)</b>	<b>50 057</b>
Podatek dochodowy	18 799	(505)	(5)	18 289
<b>Zysk (strata) netto z działalności</b>	<b>33 980</b>	<b>(2 191)</b>	<b>(21)</b>	<b>31 768</b>

Kwota amortyzacji przypisana do segmentu mieszkaniowego to 1 384 tys. zł, a do segmentu komercyjnego 11 tys. zł. Razem amortyzacja w I półroczu 2021 roku wynosiła 1 395 tys. zł.

**Tabela nr 6 – Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.04.2021-30.06.2021**

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>136 503</b>	<b>1 194</b>	<b>200</b>	<b>137 897</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	136 229	-	-	136 229
Przychody ze sprzedaży usług	265	1 194	200	1 659
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	9	-	-	9
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>85 708</b>	<b>850</b>	<b>17</b>	<b>86 575</b>
Koszt sprzedanych produktów	85 645	-	-	85 645
Koszt sprzedanych usług	55	850	17	922
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	8	-	-	8
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>50 795</b>	<b>344</b>	<b>183</b>	<b>51 322</b>
Koszty sprzedaży	3 741	140	-	3 881
Koszty ogólnego zarządu	3 145	154	190	3 489
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	4 871	81	-	4 952
Pozostałe przychody operacyjne	1 326	108	-	1 434
Pozostałe koszty operacyjne	2 430	-	-	2 430
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	(3 110)	-	(3 110)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	(324)	(8)	-	(332)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>37 610</b>	<b>(3 041)</b>	<b>(7)</b>	<b>34 562</b>
Przychody finansowe	2 015	67	-	2 082
Koszty finansowe	630	4	-	634
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>38 995</b>	<b>(2 978)</b>	<b>(7)</b>	<b>36 010</b>
Podatek dochodowy	15 719	(734)	(1)	14 984
<b>Zysk (strata) netto z działalności</b>	<b>23 276</b>	<b>(2 244)</b>	<b>(6)</b>	<b>21 026</b>

## 6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W okresie porównywalnym nastąpiła utrata kontroli nad Archicom Studio Projekt sp. z o.o., wystąpienie przez Archicom S.A. (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz utrata kontroli nad Archicom Polska S.A. i jej spółkami zależnymi, co zostało opisane szerzej w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2021 r.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. w strukturze Grupy Archicom nie doszło do zmian, które skutkowałyby uzyskaniem lub utratą kontroli nad jednostkami zależnymi.

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

## 6.7 Wartość firmy

**Tabela nr 7 – Wartość firmy według stanów na 30.06.2022 oraz 31.12.2021**

	1.01- 30.06.2022	1.01- 31.12.2021
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>165</b>	<b>165</b>
Zwiększenia z tytułu nabycia podmiotów	-	-
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>165</b>	<b>165</b>

## 6.8 Wartości niematerialne

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

**Tabela nr 8 – Wartości niematerialne według stanów na 30.06.2022 oraz 31.12.2021**

	Patenty i licen- cje	Oprogramowa- nie kompute- rowe	Wartości nie- materialne w trakcie wytwa- rzania	Razem
<b>Stan na 30.06.2022</b>				
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	<b>2 676</b>	<b>1 905</b>	<b>403</b>	<b>4 984</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 915)	(1 559)	-	(3 474)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>761</b>	<b>346</b>	<b>403</b>	<b>1 510</b>
<b>Stan na 31.12.2021</b>				
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	<b>2 420</b>	<b>1 905</b>	<b>327</b>	<b>4 652</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 818)	(1 388)	-	(3 206)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>602</b>	<b>517</b>	<b>327</b>	<b>1 446</b>

**Tabela nr 9 – Zmiany wartości niematerialnych w okresach 1.01.2022-30.06.2022 oraz 1.01.2021-31.12.2021**

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
<b>za okres od 1.01.2022 do 30.06.2022</b>				
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2022</b>	<b>602</b>	<b>517</b>	<b>327</b>	<b>1 446</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	95	-	262	357
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	166	-	(186)	(20)
Amortyzacja (-)	(102)	(171)	-	(273)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2022</b>	<b>761</b>	<b>346</b>	<b>403</b>	<b>1 510</b>
<b>za okres od 1.01.2021 do 31.12.2021</b>				
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2021</b>	<b>687</b>	<b>870</b>	<b>73</b>	<b>1 630</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	64	2	327	393
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(73)	(73)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	(1)	-	(1)
Amortyzacja (-)	(149)	(354)	-	(503)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021</b>	<b>602</b>	<b>517</b>	<b>327</b>	<b>1 446</b>

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

**Tabela nr 10 – Amortyzacja wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku**

Wyszczególnienie	1.01-30.06.2022	1.01-30.06.2021
Koszty ogólnego zarządu	273	254
<b>Amortyzacja wartości niematerialnych razem</b>	<b>273</b>	<b>254</b>



## 6.9 Rzeczowe aktywa trwałe

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

**Tabela nr 11 - Rzeczowe aktywa trwałe według stanów na 30.06.2022 oraz 31.12.2021**

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Stan na 30.06.2022</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	-	16 409	3 378	634	2 064	-	22 485
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(7 180)	(2 083)	(116)	(1 182)	-	(10 561)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	-	9 229	1 295	518	882	-	11 924
<b>Stan na 31.12.2021</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	-	15 850	3 394	447	2 066	-	21 757
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(6 580)	(1 799)	(36)	(1 032)	-	(9 447)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	-	9 270	1 595	411	1 034	-	12 310

**Tabela nr 12 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 1.01.2022-30.06.2022 oraz 1.01.2021-31.12.2021**

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>za okres od 1.01.2022 do 30.06.2022</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2022</b>	-	9 270	1 595	411	1 034	-	12 310
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	551	87	187	11	-	836
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(53)	-	(14)	-	(67)
Amortyzacja (-)	-	(592)	(334)	(80)	(149)	-	(1 155)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2022</b>	-	9 229	1 295	518	882	-	11 924
<b>za okres od 1.01.2021 do 31.12.2021</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2021</b>	209	11 926	2 167	542	1 224	99	16 167
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	29	304	189	192	-	714
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(35)	(18)	(18)	-	(71)
Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi*	(209)	(1 532)	(258)	(165)	(36)	(99)	(2 299)
Amortyzacja (-)	-	(1 153)	(583)	(137)	(328)	-	(2 201)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021</b>	-	9 270	1 595	411	1 034	-	12 310

\* Zbycie udziałów i akcji w jednostkach zależnych, opisane szerzej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok.

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

**Tabela nr 13 - Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku**

	1.01-30.06.2022	1.01-30.06.2021
Koszt własny sprzedaży	37	37
Koszty ogólnego zarządu	1 118	1 104
<b>Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>1 155</b>	<b>1 141</b>

## 6.10 Nieruchomości inwestycyjne

### W skład nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2022 wchodziły:

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

### W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2021 wchodziły:

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

### Najistotniejsze zmiany pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

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

W związku z aktywnym poszukiwaniem nabywcy i planowanym zbyciem i nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynek City 2) w ciągu roku, po spełnieniu wszystkich warunków MSSF 5, dokonano reklasyfikacji tej nieruchomości do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21.

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

### Tabela nr 14 – Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 1.01.2022-30.06.2022 oraz 1.01.2021-31.12.2021

	1.01- 30.06.2022	1.01- 31.12.2021
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>126 353</b>	<b>151 722</b>
Aktywowanie późniejszych nakładów	389	10 760
Zbycie nieruchomości (-)	-	(668)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	11 730	4 172
Reklasyfikacja do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(126 702)	(39 633)
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>11 770</b>	<b>126 353</b>

Zyski lub straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są przez Grupę w sprawozdaniu z wyniku w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,

- poziom 2 – dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Wartość poszczególnych nieruchomości według hierarchii wycen do wartości godziwej kształtowała się na poszczególne dni bilansowe następująco:

## Tabela nr 15 – Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
<b>Stan na 30.06.2022</b>					
Archicom Sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji Sp. k.	Nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie	-	-	1 810	1 810
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 049	-	1 049
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Nieruchomość inwestycyjna przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	8 911	-	8 911
<b>Nieruchomości inwestycyjne razem na 30.06.2022</b>		<b>-</b>	<b>9 960</b>	<b>1 810</b>	<b>11 770</b>
<b>Stan na 31.12.2021 dane przekształcone</b>					
Archicom Sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji Sp. k.	Nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie	-	-	1 810	1 810
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City One - pierwszy budynek kompleksu biurowego City Forum	-	1 049	-	1 049
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum	-	-	114 584	114 584
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Nieruchomość inwestycyjna przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	8 910	-	8 910
<b>Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2021</b>		<b>-</b>	<b>9 959</b>	<b>116 394</b>	<b>126 353</b>

## Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

### poziom 2

Wartość godziwa została określona za pomocą metody rynkowej, która odzwierciedla transakcje na podobnych nieruchomościach przeprowadzone w ostatnim okresie. Wartość tę skorygowano o czynniki związane z wycenianą nieruchomością, jednak ich wpływ na wycenę był znikomy. Wycena została przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego.

### poziom 3

Wartość godziwa została określona za pomocą metody dochodowej, która uwzględnia przychody z najmu pomniejszone o koszty utrzymania nieruchomości, zdyskontowane stopą procentową, która pochodzi z analizy transakcji zaobserwowanych

na rynku w ostatnim okresie. Szacowane wpływy z najmu uwzględniają aktualne obciążenie najmowanej powierzchni, szacowane przyszłe obciążenie, przyszłe zmiany stawek. Dane wejściowe do wyceny są nieobserwowalne. Najbardziej znaczące dane wejściowe to szacowane stawki za najem, założenia dotyczące obciążenia i stopa dyskontowa. Szacowana wartość godziwa wzrośnie, jeżeli szacowane stawki wzrosną, obciążenie wzrośnie, a stopa dyskontowa spadnie. Wycena jest wrażliwa na wszystkie te czynniki. Zarząd spółki dominującej uważa, że zakres możliwych alternatywnych założeń jest największy dla stawek i poziomu obciążenia i że te czynniki zależą od siebie nawzajem.

## 6.11 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

### 6.11.1 Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

#### Tabela nr 16 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	
<b>Stan na 30.06.2022</b>				
<b>Aktywa trwale:</b>				
Należności długoterminowe	432	-	-	432
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37 000	-	-	37 000
<b>Aktywa obrotowe:</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	72 181	-	-	72 181
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	17 305	-	-	17 305
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	298 993	-	-	298 993
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>425 911</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>425 911</b>
<b>Stan na 31.12.2021</b>				
<b>dane przekształcone</b>				
<b>Aktywa trwale:</b>				
Należności długoterminowe	60 409	-	-	60 409
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37 355	-	-	37 355
<b>Aktywa obrotowe:</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 684	-	-	22 684
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	16 005	-	-	16 005
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	264 146	-	-	264 146
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>400 599</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>400 599</b>

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

## Tabela nr 17 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9		Poza MSSF 9	Razem
	AC	FVP&L		
<b>Stan na 30.06.2022</b>				
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	110 000	-	-	110 000
Pozostałe zobowiązania	15 474	-	-	15 474
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	40 371	-	2 515	42 886
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	135 161	-	-	135 161
<b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>	<b>301 006</b>	<b>-</b>	<b>2 515</b>	<b>303 521</b>
<b>Stan na 31.12.2021 dane przekształcone</b>				
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	80 905	-	-	80 905
Pozostałe zobowiązania	20 700	-	-	20 700
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	44 958	-	2 974	47 932
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	130 454	-	-	130 454
<b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>	<b>277 017</b>	<b>-</b>	<b>2 974</b>	<b>279 991</b>

Wzrost wartości zobowiązań finansowych dotyczy przede wszystkim pozycji Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne i związany jest z wykupem obligacji serii M5/2020 o wartości 78.500 tys. zł oraz emisją obligacji serii M6/2022 o wartości 110.000 tys. zł.

## 6.12 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 18 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 30.06.2022

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 30.06.2022</b>							
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 1M + marża	22.12.2031*	4 514	21 130	21 130	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 944	50 944	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	62 486	62 486	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	15.03.2024	-	110 601	601	110 000
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 30.06.2022</b>				<b>4 514</b>	<b>245 161</b>	<b>135 161</b>	<b>110 000</b>

\*Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w punkcie 6.21 sprawozdania. W związku z planowaną spłatą kredytu przed zbyciem nieruchomości – w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego, podjęto decyzję o prezentacji jako zobowiązanie krótkoterminowe.

W pierwszym półroczu 2022 roku oraz po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

Umowy przewidują obowiązki spełnienia standardowych w tego typu zobowiązaniach warunków, w tym w szczególności:

- Dla kredytu w EUR, finansującego nieruchomość City 2 - utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
  - wskaźnika kredytu do wartości rynkowej nieruchomości (LTV),
  - wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR),
  - wskaźnika pokrycia obsługi odsetek (ISCR).
- Dla wyemitowanych serii obligacji – utrzymanie zdefiniowanego w warunkach emisji wskaźnika zadłużenia na poziomie nie wyższym niż 0,9.
- Dla kredytu w rachunku bieżącym Archicom S.A., którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 0 zł – utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
  - wskaźnika LTV;
  - wskaźnika dług netto/EBITDA,
  - wskaźnik długu netto/kapitały własne.
- Dla kredytu odnawialnego w PLN udzielonego spółce Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – Sp. k. - utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
  - średniomiesięcznych wpływów na rachunki prowadzone w banku udzielającym kredytu,
  - rocznych przychodów ze sprzedaży,
  - marży zysku netto,
  - wskaźnika płynności bieżącej,
  - wskaźnika zadłużenia.

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla udziałowców i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Grupy.

Na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych Grupa oblicza wskaźnik Długu netto (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych pomniejszonych o środki pieniężne) do kapitału własnego. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie wyższym niż 0,8.

Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Grupa oblicza wskaźnik Długu netto do EBITDA. Grupa definiuje EBITDA jako zysk (stratę) przed opodatkowaniem skorygowany o przychody i koszty finansowe oraz koszty amortyzacji (EBITDA nie jest miarą zdefiniowaną w MSSF i inne jednostki mogą tę miarę definiować inaczej).

<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>30.06.2022</b>
A. Zobowiązania finansowe	270 607
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	315 951
<b>Dług netto (A-B)</b>	<b>(45 344)</b>
Kapitał własny ogółem	699 633
<b>Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne</b>	<b>-6,48%</b>
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	64 831
D. Przychody finansowe	10 022
E. Koszty finansowe	5 838
F. Amortyzacja	1 428
<b>EBITDA (C-D+E+F)</b>	<b>62 075</b>
<b>Wskaźnik Dług netto / EBITDA</b>	<b>-0,73</b>

## Tabela nr 19 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.12.2021

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

W 2021 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.



## Tabela nr 20 – Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przeływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<b>Stan na 30.06.2022</b>						
Kredyty w rachunku kredytowym*	21 130	-	-	-	-	21 130
Dłużne papiery wartościowe	59 746	68 485	118 210	-	-	246 441
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 710	2 454	7 842	7 401	14 734	34 141
<b>Razem</b>	<b>82 586</b>	<b>70 939</b>	<b>126 052</b>	<b>7 401</b>	<b>14 734</b>	<b>301 712</b>

\*Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w punkcie 6.21 sprawozdania. W związku z planowaną spłatą kredytu przed zbyciem nieruchomości – w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego, podjęto decyzję o prezentacji jako zobowiązanie krótkoterminowe.

W tabeli wykazano wartość umowną zobowiązań, bez uwzględnienia skutków dyskonta w związku z wyceną zobowiązań według zamortyzowanego kosztu, stąd prezentowane kwoty mogą odbiegać od ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

## 6.13 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

### Tabela nr 21 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

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

\* Kredyt odnawialny na finansowanie kontraktów budowlanych o przyznanym limicie 15.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi zero zł.

\*\* Kredyt w rachunku bieżącym o przyznanym limicie 80.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi zero zł.

## 6.14 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Wartość aktywów zabezpieczających spłatę zobowiązań przedstawiono w poniższej tabeli:

**Tabela nr 22 – Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań**

	30.06.2022	31.12.2021
Nieruchomości inwestycyjne	-	114 584
Nieruchomości inwestycyjne prezentowane jako aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	138 657	-
Zapasy	139 790	72 935
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	17 812	17 734
<b>Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem</b>	<b>296 259</b>	<b>205 253</b>

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

## 6.15 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 23 – Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą**

Klasa instrumentu finansowego	30.06.2022		31.12.2021 dane przekształcone	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>Aktywa:</b>				
Dłużne papiery wartościowe	32 355	37 347	35 486	37 355
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	197 129	197 056	159 170	159 106
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	315 951	315 951	280 151	280 151
<b>Zobowiązania:</b>				
Kredyty	20 969	21 130	20 924	20 924
Dłużne papiery wartościowe	221 534	224 031	189 415	190 435
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	76 007	76 007	85 236	85 236

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 przyjętych w celu ujawnienia ich wartości godziwej:

- Dłużne papiery wartościowe  
Wartość godziwa objętych obligacji została ustalona w oparciu o wycenę domu maklerskiego na podstawie publicznych notowań.
- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe  
Wartość godziwa należności z tytułu zbycia akcji w jednostkach zależnych została ustalona jako wartość oczekiwanej zapłaty, tj. nominalna wartość powiększona o naliczone odsetki.

Wartość bilansowa należności handlowych i pozostałych należności została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

- Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe  
Wartość bilansowa środków pieniężnych i pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.
- Otrzymane kredyty, wyemitowane papiery dłużne  
Wartość godziwa zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów oraz wyemitowanych papierów dłużnych została ustalona jako wartość oczekiwanej zapłaty, tj. nominalna wartość powiększona o naliczone odsetki.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe  
Wartość bilansowa zobowiązań leasingowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

b) Przekwalifikowanie

Grupa Kapitałowa nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy stosowaną dotychczas metodą zamortyzowanego kosztu a wyceną według wartości godziwej lub według ceny nabycia.

c) Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

d) Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa Kapitałowa nie kompensowała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

e) Zmiany warunków prowadzenia działalności i sytuacji gospodarczej, które mają wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy po koszcie zamortyzowanym

Informacje na temat warunków prowadzenia działalności i sytuacji gospodarczej zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za I półrocze 2022 r.

## 6.16 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 wystarczającej dla realizacji składnika aktywów. Kwota tych aktywów na 30 czerwca 2022 wynosiła 19.564 tys. zł (2021 rok: 29.001 tys. zł). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 32.869 tys. zł), oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 9.582 tys. zł). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety projektów realizowanych przez spółki Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

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

### Tabela nr 24 – Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

	1.01.2022	1.01.2021
	dane przekształcone	dane przekształcone
<b>Stan na początek okresu</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 001	30 140
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 066	15 137
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>9 935</b>	<b>15 003</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>		
Wynik (+/-)	(6 848)	(6 067)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	dane przekształcone	dane przekształcone
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 564	29 001
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 478	19 066
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu</b>	<b>3 086</b>	<b>9 935</b>

## Tabela nr 25 – Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	
<b>Stan na 30.06.2022</b>				
<b>Aktywa:</b>	<b>1.01.2022 dane przekształcone</b>			<b>30.06.2022</b>
Zapasy	19 783	13 086	-	32 869
Pozostałe aktywa	100	(53)	-	47
<b>Zobowiązania:</b>				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	375	457	-	832
Pozostałe rezerwy	4 445	(13)	-	4 432
Leasing	3 826	(1 582)	-	2 244
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	737	402	-	1 139
Inne zobowiązania	321	(321)	-	-
<b>Inne:</b>				
Nierozliczone straty podatkowe	7 266	2 316	-	9 582
<b>Kompensata</b>	<b>(7 852)</b>	<b>(23 729)</b>	<b>-</b>	<b>(31 581)</b>
<b>Razem</b>	<b>29 001</b>	<b>(9 437)</b>	<b>-</b>	<b>19 564</b>
<b>Stan na 31.12.2021</b>				
<b>Aktywa:</b>	<b>1.01.2021 dane przekształcone</b>			<b>31.12.2021 dane przekształcone</b>
Nieruchomości inwestycyjne	11	(11)	-	-
Zapasy	13 037	6 746	-	19 783
Pozostałe aktywa	180	(80)	-	100
<b>Zobowiązania:</b>				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	2 041	(1 666)	-	375
Pozostałe rezerwy	4 528	(83)	-	4 445
Pochodne instrumenty finansowe	(1)	1	-	-
Leasing	3 849	(23)	-	3 826
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 538	(801)	-	737
Inne zobowiązania	473	(152)	-	321
<b>Inne:</b>				
Nierozliczone straty podatkowe	7 174	92	-	7 266
<b>Kompensata</b>	<b>(2 690)</b>	<b>(5 162)</b>	<b>-</b>	<b>(7 852)</b>
<b>Razem</b>	<b>30 140</b>	<b>(1 139)</b>	<b>-</b>	<b>29 001</b>

## Tabela nr 26 – Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	
<b>Stan na 30.06.2022</b>				
<b>Aktywa:</b>	<b>1.01.2022 dane przekształcone</b>			<b>30.06.2022</b>
Nieruchomości inwestycyjne	6 523	(5 287)	-	1 236
Zapasy	4 584	1 942	-	6 526
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	8 747	-	8 747
Pozostałe aktywa	3 118	(1 431)	-	1 687
<b>Zobowiązania:</b>				
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	-	1 618	-	1 618
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	12 388	15 857	-	28 245
Pozostałe zobowiązania	305	(305)	-	-
<b>Kompensata</b>	<b>(7 852)</b>	<b>(23 729)</b>	<b>-</b>	<b>(31 581)</b>
<b>Razem</b>	<b>19 066</b>	<b>(2 588)</b>	<b>-</b>	<b>16 478</b>
<b>Stan na 31.12.2021</b>				
<b>Aktywa:</b>	<b>1.01.2021 dane przekształcone</b>			<b>31.12.2021 dane przekształcone</b>
Nieruchomości inwestycyjne	5 981	542	-	6 523
Zapasy	5 133	(549)	-	4 584
Pozostałe aktywa	2 113	1 005	-	3 118
<b>Zobowiązania:</b>				
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	246	(246)	-	-
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	3 964	8 424	-	12 388
Pozostałe zobowiązania	390	(85)	-	305
<b>Kompensata</b>	<b>(2 690)</b>	<b>(5 162)</b>	<b>-</b>	<b>(7 852)</b>
<b>Razem</b>	<b>15 137</b>	<b>3 929</b>	<b>-</b>	<b>19 066</b>

## 6.17 Zapasy

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

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

## Tabela nr 27 – Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	30.06.2022	31.12.2021 dane prze- kształcone
Półprodukty i produkcja w toku	600 926	549 370
Wyroby gotowe	33 844	90 165
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>634 770</b>	<b>639 535</b>

## Tabela nr 28 – Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujęte w sprawozdaniu finansowym

	1.01-30.06.2022	1.01-30.06.2021
Stan na początek okresu	2 478	1 129
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	1 368
Inne zmiany	-	(19)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 478</b>	<b>2 478</b>

## Tabela nr 29 - Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	30.06.2022	31.12.2021
Kredyt odnawialny w mBank na finansowanie kontraktów budowlanych realizowanych przez spółkę Archicom sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - sp. k.*	10 613	5 486
Kredyt w rachunku bieżącym Archicom S.A. - zabezpieczenie na inwestycji Browary Wrocławskie bud BA2BA3**	95 354	67 449
Kredyt w rachunku bieżącym Archicom S.A. - zabezpieczenie na inwestycji Kępa Mieszkańska bud KM4**	33 823	-
<b>Zabezpieczenia na zapasach razem</b>	<b>139 790</b>	<b>72 935</b>

\* Kredyt odnawialny na finansowanie kontraktów budowlanych o przyznanej limicie 15.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi zero zł.

\*\* Kredyt w rachunku bieżącym o przyznanej limicie 80.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi zero zł.

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

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

**Tabela nr 30 – Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności**

	30.06.2022	31.12.2021 dane prze- kształcone
<b>Należności długoterminowe</b>		
Należności z tytułu zbycia jednostek zależnych i udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	-	55 389
Kaucje wpłacone	432	5 020
Rozliczenia międzyokresowe	199	6 633
<b>Należności długoterminowe razem</b>	<b>631</b>	<b>67 042</b>
<b>Należności krótkoterminowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	27 462	28 489
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(16 985)	(16 818)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>10 477</b>	<b>11 671</b>
Kaucje wpłacone z innych tytułów	4 481	30
Należności z tytułu zbycia jednostek zależnych i udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	56 608	-
Inne należności	3 572	13 962
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(2 957)	(2 979)
<b>Pozostałe należności finansowe netto</b>	<b>61 704</b>	<b>11 013</b>
<b>Należności finansowe</b>	<b>72 181</b>	<b>22 684</b>
Przedpłaty i zaliczki	121 246	67 472
Rozliczenia międzyokresowe	1 676	1 766
Pozostałe należności niefinansowe	1 322	142
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>124 244</b>	<b>69 380</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>196 425</b>	<b>92 064</b>

Spadek należności długoterminowych z tytułu zbycia jednostek zależnych i udziałów we wspólnym przedsięwzięciu wynika z przeklasyfikowania tej pozycji do należności krótkoterminowych w związku z planowanym jej rozliczeniem w terminie do dnia 15 czerwca 2023 r. Transakcja zbycia jednostek zależnych została szerzej opisana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok.

Spadek wartości długoterminowych rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym wynika z przeklasyfikowania do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21.

Wzrost wartości należności krótkoterminowych w okresie sprawozdawczym dotyczy głównie, poza reklasyfikacją należności z tytułu zbycia jednostek zależnych i udziałów we wspólnym przedsięwzięciu, wzrostu wartości pozycji należności z tytułu przedpłat i zaliczek i wynika z zapłaconej zaliczki w kwocie 50.910,5 tys. zł w związku z zawarciem przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w Poznaniu, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania.



Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

## Tabela nr 31 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	1.01- 30.06.2022	1.01- 30.06.2021
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>19 796</b>	<b>23 780</b>
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	425	13
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(213)	(104)
Odpisy wykorzystane (-)	(66)	(3)
Inne zmiany	-	(17)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>19 942</b>	<b>23 669</b>

## 6.19 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

### Tabela nr 32 – Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	30.06.2022	31.12.2021
Rachunki powiernicze i zablokowane	16 949	15 991
Kaucje	9	14
Odsetki od objętych obligacji	347	-
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>17 305</b>	<b>16 005</b>

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

## 6.20 Środki pieniężne

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

### Tabela nr 33 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.06.2022	31.12.2021 dane prze- kształcone
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	276 077	239 866
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	22 062	22 551
Środki pieniężne na rachunkach split payment	854	1 729
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>298 993</b>	<b>264 146</b>

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

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

W związku z aktywnym poszukiwaniem nabywcy i planowanym zbyciem nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynki City 2) w ciągu roku, w pierwszym kwartale 2022 roku dokonano reklasyfikacji tej nieruchomości do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Wraz z reklasyfikacją nieruchomości dokonano adekwatnej zmiany prezentacji innych aktywów, które w momencie sprzedaży budynku City 2 zostaną rozliczone w wynik okresu. Po dokonaniu reklasyfikacji poniesiono dodatkowe nakłady w kwocie 1.564 tys. zł oraz dokonano aktualizacji wyceny aktywa do wartości godziwej powiększając wartość pozycji o kolejne 2.750 tys. zł. Nie zidentyfikowano zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży. W odrębnej pozycji bilansu „Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży” zaprezentowano kredyt finansujący budynek przeznaczony do sprzedaży, o wartości na dzień bilansowy 21.130 tys. zł.

### Tabela nr 34 – Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1.01- 30.06.2022	1.01- 31.12.2021
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	-	<b>11 454</b>
Reklasyfikacja wartości niematerialnych	20	1
Reklasyfikacja rzeczowych aktywów trwałych	-	2 200
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych	126 702	39 633
Reklasyfikacja inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach	-	15 624
Reklasyfikacja zapasów	-	191 517
Reklasyfikacja rozliczeń międzyokresowych	7 621	636
Reklasyfikacja środków pieniężnych	-	44 664
Reklasyfikacja pozostałych aktywów	-	2 204
Poniesione nakłady	1 564	-
Wycena aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	2 750	(779)
Sprzedaż aktywów	-	(307 154)
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>138 657</b>	<b>-</b>

## Tabela nr 35 – Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1.01- 30.06.2022	1.01- 31.12.2021
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	-	<b>2 219</b>
Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych	-	45 644
Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu leasingu	-	6 058
Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	-	71 242
Reklasyfikacja zobowiązań i rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych	-	4 493
Reklasyfikacja pozostałych rezerw	-	1 042
Reklasyfikacja pozostałych kategorii zobowiązań	-	2 425
Sprzedaż aktywów	-	(133 123)
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	-	-

## Tabela nr 36 – Klasyfikacja aktywów przeznaczonych do sprzedaży według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
<b>Stan na 30.06.2022</b>					
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum	-	-	138 657	138 657
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		-	-	<b>138 657</b>	<b>138 657</b>

## Tabela nr 37 – Charakterystyka danych wejściowych do wyceny nieruchomości inwestycyjnej City 2 wchodzącej w skład kompleksu biurowego City Forum

	30.06.2022	31.12.2021
<b>Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.</b>		
Średnia ważona stawka za m <sup>2</sup> wynajętej powierzchni	14,75 EUR/m <sup>2</sup>	14,66 EUR/m <sup>2</sup>
Obłożenie na dzień bilansowy	98,4%	82,8%
Obłożenie na dzień zatwierdzenia Sprawozdania	98,4%	82,8%
Stoпа dyskontowa	6,75%	6,5%

## Tabela nr 38 – Analiza wrażliwości wyceny nieruchomości inwestycyjnej City 2 wchodzącej w skład kompleksu biurowego City Forum na wahania stopy dyskontowej i czynszu

	Zmiana	Wartość nieruchomości	Wpływ na wynik finansowy
<b>Wahania stopy dyskontowej</b>			
Wzrost stopy dyskontowej	+1%	138 090	(567)
Spadek stopy dyskontowej	-1%	139 232	575
<b>Wahania czynszu</b>			
Wzrost czynszu	+10%	154 033	15 376
Spadek czynszu	-10%	123 281	(15 376)

## 6.22 Kapitał własny

Na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 256 703 430,00 zł i dzieli się na 25 670 343 akcje o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

### Tabela nr 39 – Kapitał podstawowy jednostki dominującej

	30.06.2022	31.12.2021
Liczba akcji	25 670 343	25 670 343
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>256 703 430</b>	<b>256 703 430</b>

Struktura akcji i kapitału zakładowego na dzień 30 czerwca 2022 roku przedstawia się następująco:

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

Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 1 września 2015 r. dokonano uprzywilejowania 6.207.502 akcji serii B1 w ten sposób, że na każdą z akcji uprzywilejowanych przypadają 2 głosy co do praw głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Kapitał zapasowy jednostki dominującej wynosi na dzień 30.06.2022 r. 289.453 tys. zł. Minimalna wartość kapitału zapasowego na pokrycie strat, zgodnie z art. 396 kodeksu spółek handlowych (Dz.U.2022.0.1467), wynosi 85.568 tys. zł.

## 6.23 Świadczenia i rezerwy pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych zaprezentowano w poniższej tabeli.

**Tabela nr 40 – Koszty świadczeń pracowniczych**

	1.01- 30.06.2022	1.01- 30.06.2021
Koszty wynagrodzeń	15 488	15 799
Koszty ubezpieczeń społecznych	2 528	3 838
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>18 016</b>	<b>19 637</b>

**Tabela nr 41 – Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych**

	Rezerwy	
	30.06.2022	31.12.2021
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</b>		
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 490	1 264
Rezerwy na premie	2 409	2 551
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>3 899</b>	<b>3 815</b>
<b>Długoterminowe świadczenia pracownicze:</b>		
Rezerwy na odprawy emerytalne	89	73
<b>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>89</b>	<b>73</b>
<b>Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>3 988</b>	<b>3 888</b>

## 6.24 Pozostałe rezerwy

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

**Tabela nr 42 – Zestawienie pozostałych rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym**

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Rezerwy na sprawy sądowe	152	221	3 355	3 104
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	3 165	2 947	1 261	2 197
Inne rezerwy	10 349	14 552	2 116	874
<b>Pozostałe rezerwy razem</b>	<b>13 666</b>	<b>17 720</b>	<b>6 732</b>	<b>6 175</b>

Główną pozycją innych rezerw Grupy na dzień 30 czerwca 2022, podobnie jak na koniec 2021 roku, są rezerwy na prace budowlane i koszty bezpośrednie.

## Tabela nr 43 – Wpływ zmiany stanu rezerw na sprawozdanie finansowe

	Rezerwy na:			razem
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	inne	
<b>za okres od 1.01 do 30.06.2022</b>				
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>3 325</b>	<b>5 144</b>	<b>15 426</b>	<b>23 895</b>
Zwiększenie rezerw	209	852	9 907	10 968
Rozwiązanie rezerw	(11)	(594)	(1 424)	(2 029)
Wykorzystanie rezerw	(16)	(976)	(11 444)	(12 436)
<b>Stan rezerw na dzień 30.06.2022 roku</b>	<b>3 507</b>	<b>4 426</b>	<b>12 465</b>	<b>20 398</b>
<b>za okres od 1.01 do 30.06.2021</b>				
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>4 464</b>	<b>4 951</b>	<b>13 839</b>	<b>23 254</b>
Zwiększenie rezerw	20	3 632	11 443	15 095
Rozwiązanie rezerw	(51)	(3 221)	(1 741)	(5 013)
Wykorzystanie rezerw	(5)	(650)	(8 654)	(9 309)
Pozostałe zmiany*	(797)	-	(1 009)	(1 806)
<b>Stan rezerw na dzień 30.06.2021 roku</b>	<b>3 631</b>	<b>4 712</b>	<b>13 878</b>	<b>22 221</b>

\* Przeklasyfikowanie rezerw do pozycji zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży, opisana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok.

Opis innych rezerw na koniec okresu zawarto w komentarzu do tabeli 42.

## 6.25 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

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

### Tabela nr 44 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 30.06.2022

AKTYWA	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo użytkowania powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
<b>Aktywa trwałe razem, w tym:</b>	-	<b>7 983</b>	<b>273</b>	<b>8 256</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	-	7 983	273	8 256
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>5 865</b>	-	-	<b>5 865</b>
Zapasy	5 865	-	-	5 865
<b>Aktywa razem</b>	<b>5 865</b>	<b>7 983</b>	<b>273</b>	<b>14 121</b>
<b>PASYWA</b>				
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>4 957</b>	<b>16 631</b>	<b>128</b>	<b>21 716</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>424</b>	<b>3 154</b>	<b>152</b>	<b>3 730</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>5 381</b>	<b>19 785</b>	<b>280</b>	<b>25 446</b>

## Tabela nr 45 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.12.2021

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym spłacono 1 321 tys. zł zobowiązań oraz 591 tys. zł odsetek z tytułu leasingu.

## 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 46 – Zobowiązania długoterminowe

	30.06.2022	31.12.2021
Kaucje otrzymane	15 474	20 700
Dotacje otrzymane	24	37
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>15 498</b>	<b>20 737</b>

## Tabela nr 47 – Zobowiązania krótkoterminowe

	30.06.2022	31.12.2021 dane prze- kształcone
<b>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	26 903	35 939
Kaucje otrzymane	8 896	8 674
Zobowiązania z tytułu dywidendy	3 594	-
Inne zobowiązania finansowe	978	345
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>40 371</b>	<b>44 958</b>
<b>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</b>		
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	16 949	15 992
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń i ZUS	2 515	2 974
Dotacje otrzymane	26	26
Przychody przyszłych okresów	648	545
Inne zobowiązania niefinansowe	-	4
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>20 138</b>	<b>19 541</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>60 509</b>	<b>64 499</b>

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

## Tabela nr 48 – Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich na 30.06.2022

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzy- mane na mieszkania	w tym zwolnione z MRP*
<b>Stan na 30.06.2022</b>		
<b>Wrocław:</b>		
Planty Racławickie	79 992	78 305
Browary Wrocławskie	69 643	68 138
Awipolis	68 278	67 537
Olimpia Port	63 809	54 441
Sady nad Zieloną	28 275	25 294
River Point	9 680	9 061
Słoneczne Stabłowice	742	694
Cztery Pory Roku	426	426
Księżno	6	6
Forma	2	2
<b>RAZEM</b>	<b>320 853</b>	<b>303 904</b>

\*MRP – mieszkaniowe rachunki powiernicze



## Tabela nr 49 – Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich na 31.12.2021

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	w tym zwolnione z MRP*
<b>Stan na 31.12.2021 (dane przekształcone)</b>		
<b>Wrocław:</b>		
Olimpia Port	90 227	88 590
Browary Wrocławskie	87 630	74 602
Planty Racławickie	41 279	41 018
Awipolis	37 373	36 879
Słoneczne Stabłowice	27 609	27 519
Sady nad Zieloną	13 119	12 637
Cztery Pory Roku	926	926
Akacjowy Zakątek	465	465
Księżno	33	33
Forma	2	2
<b>RAZEM</b>	<b>298 663</b>	<b>282 671</b>

\*MRP – mieszkaniowe rachunki powiernicze

## 6.27 Przychody i koszty finansowe

### Tabela nr 50 – Przychody finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	1.01-30.06.2022	1.01-30.06.2021	1.04.-30.06.2022*	1.04.-30.06.2021*
Odsetki od lokat, pożyczek i obligacji	2 577	385	2 100	369
Pozostałe odsetki	1 369	680	694	567
Różnice kursowe	194	68	183	48
Dyskonto kaucji	5 736	755	3 129	755
Inne przychody finansowe	146	405	121	343
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>10 022</b>	<b>2 293</b>	<b>6 227</b>	<b>2 082</b>

\*Dane niepodlegające przeglądowi

## Tabela nr 51 – Koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	1.01- 30.06.2022	1.01- 30.06.2021	1.04.- 30.06.2022*	1.04.- 30.06.2021*
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	3 726	1 082	1 565	394
Pozostałe odsetki	634	1 083	322	346
Wycena leasingu	669	245	80	74
Różnice kursowe	580	69	378	(209)
Koszty związane z pozyskaniem finansowania (prowizje, gwarancje, poręczenia)	229	40	129	21
Dyskonto kaucji	-	-	-	(24)
Inne koszty finansowe	-	35	-	32
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>5 838</b>	<b>2 554</b>	<b>2 474</b>	<b>634</b>

\*Dane niepodlegające przeglądowi

## 6.28 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

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

### Tabela nr 52 – Zysk na jedną akcję

	1.01- 30.06.2022	1.01- 30.06.2021 dane prze- kształcone	1.04.- 30.06.2022*	1.04.- 30.06.2021* dane prze- kształcone
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>				
Średnia ważona liczba akcji	25 670 343	25 670 343	25 670 343	25 670 343
<b>Działalność kontynuowana</b>				
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	50 171	31 304	8 722	21 026
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,95	1,22	0,34	0,82
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,95	1,22	0,34	0,82

\*Dane niepodlegające przeglądowi

### Dywidenda z zysku za 2021 rok

W dniu 23 czerwca 2022 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło, zgodnie z rekomendacją Zarządu i po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, przeznaczyć zysk netto Spółki za rok obrotowy 2021 w wysokości 70.146.818,53 zł wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2021, w następujący sposób:

1. zysk w kwocie 35.257.073,34 zł przeznaczyć do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki na zasadach określonych w pkt. 3 - 5 poniżej;
2. zysk w kwocie 34.889.745,19 zł przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki;
3. Zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 168.000,00 zł, zgromadzoną na kapitale rezerwowym Spółki, co stanowi łącznie kwotę 35.425.073,34 zł, przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki tj. w kwocie 1,38 zł na 1 akcję;

4. zaliczyć na poczet dywidendy kwotę 31.831.225,32 zł wypłaconą przez Spółkę w dniu 26 listopada 2021 roku tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2021 w kwocie 1,24 zł na 1 akcję;
5. wypłacić tytułem dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą zaliczkę dywidendową w wysokości 3.593.848,02 zł, tj. 0,14 zł na 1 akcję.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom SA ustaliło jako dzień dywidendy 14 lipca 2022 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy 29 lipca 2022 roku. Dywidenda została wypłacona.

## 6.29 Zmiany kapitału obrotowego

Uzgodnienie zmiany kapitału obrotowego zaprezentowanego w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych do zmian poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowano w poniższych tabelach:

### Tabela nr 53 – Zmiana stanu zapasów

Zmiana stanu zapasów	1.01- 30.06.2022
<b>Spadek (wzrost) stanu zapasów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>4 765</b>
Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego	4 885
Wpływ aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	934
<b>Zmiana stanu zapasów wykazana w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>10 584</b>

### Tabela nr 54 – Zmiana stanu należności

Zmiana stanu należności	1.01- 30.06.2022
<b>Spadek (wzrost) stanu należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>(34 474)</b>
Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(7 621)
Wpływ aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	(861)
Zmiana stanu należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	569
<b>Zmiana stanu należności wykazana w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>(42 387)</b>

### Tabela nr 55 – Zmiana stanu zobowiązań

Zmiana stanu zobowiązań	1.01- 30.06.2022
<b>Wzrost (spadek) stanu zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>39 225</b>
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych	(34 421)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dywidend	(3 595)
Zmiana stanu należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 840
Inne	(20)
<b>Zmiana stanu zobowiązań wykazana w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>5 029</b>

## 6.30 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

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

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

- Waldemar Olbryk
- Agata Skowrońska-Domańska
- Rafał Zboch
- Tomasz Sujak
- Nicklas Lindberg
- Maciej Drozd
- Małgorzata Turek
- Rafał Mazurczak
- Konrad Płochocki
- Marek Gabryjelski

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

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

### Tabela nr 56 – Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	1.01- 30.06.2022	1.01- 30.06.2021
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 458	3 296
<b>Razem</b>	<b>2 458</b>	<b>3 296</b>

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

## Tabela nr 57 – Sprzedaż i należności z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi

	Przychody z działalności operacyjnej				Należności	
	1.01- 30.06.2022	1.01- 30.06.2021	1.04.- 30.06.2022*	1.04.- 30.06.2021*	30.06.2022	31.12.2021
<b>Sprzedaż do / należności od:</b>						
Jednostek dominujących	2	3 270	-	3 270	65 115	65 197
Kluczowego personelu kierowniczego	-	134 806	-	134 451	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	12 033	-	1 374	50 921	57
<b>Razem</b>	<b>2</b>	<b>150 109</b>	<b>-</b>	<b>139 095</b>	<b>116 036</b>	<b>65 254</b>

\*Dane niepodlegające przeglądowi

Należności od jednostek dominujących na dzień 30.06.2022 r. i na dzień 31.12.2021 r. obejmują przede wszystkim wartość zapłaconej zaliczki na zakup gruntu w Warszawie, co zostało szerzej opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2021 rok oraz opublikowanym raporcie bieżącym nr 57/2021.

Należności od pozostałych podmiotów powiązanych na dzień 30.06.2022 r. wynikają z zapłaconej zaliczki w kwocie 50.910,5 tys. zł w związku z zawarciem przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w Poznaniu, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania oraz opublikowanym raporcie bieżącym nr 16/2022.

Przychody od kluczowego personelu kierowniczego za okres 1.01.-30.06.2021 r. obejmują przychód w kwocie 133.400 tys. zł z tytułu zbycia akcji i udziałów w jednostkach zależnych. Przychody od pozostałych podmiotów powiązanych za ten sam okres dotyczą głównie sprzedaży nieruchomości przy ul. Liskego we Wrocławiu. Transakcje zostały szerzej opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2021 rok.

## Tabela nr 58 – Zakupy i zobowiązania z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi

	Zakup (koszty, aktywa)				Zobowiązania	
	1.01- 30.06.2022	1.01- 30.06.2021	1.04.- 30.06.2022*	1.04.- 30.06.2021*	30.06.2022	31.12.2021
<b>Zakup od / zobowiązania do:</b>						
Jednostek dominujących	4 900	-	2 758	-	3 713	49
Kluczowego personelu kierowniczego	2	35	2	10	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	194	165	176	64	689	7
<b>Razem</b>	<b>5 096</b>	<b>200</b>	<b>2 936</b>	<b>74</b>	<b>4 402</b>	<b>56</b>

\*Dane niepodlegające przeglądowi

W dniu 20 czerwca 2022 roku zawarta została umowa pomiędzy Archicom S.A. a Midpoint 71 – Cornwall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo – akcyjna (podmiot zależny od Echo Investment), której przedmiotem jest powierzchnia biurowa znajdująca się w budynku MidPoint71 we Wrocławiu. Umowa została zawarta na czas określony, wynoszący 84 miesiące od dnia przekazania powierzchni najmu, co planowane jest na marzec 2023 roku. Miesięczny czynsz, zabezpieczenia oraz inne warunki najmu ustalone przez strony nie odbiegają od rynkowych stawek czynszu i warunków powszechnie stosowanych dla obiektów o zbliżonym standardzie i lokalizacji.

Jednocześnie wraz z umową najmu powierzchni MidPoint71 zawarte zostało porozumienie, na mocy którego Spółka Echo Investment gwarantuje wynajęcie dotychczas zajmowanej powierzchni w City 1 na obecnie obowiązujących warunkach

finansowych od dnia przekazania powierzchni do końca obowiązywania okresu najmu Archicom w City 1 wraz z pokryciem potencjalnych kosztów związanych z rearanżacją powierzchni na potrzeby nowego najemcy.

## 6.31 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

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

### Tabela nr 59 – Zestawienie umów gwarancji finansowych

	30.06.2022	31.12.2021
Poręczenie spłaty zobowiązań	39 000	38 540
Gwarancje udzielone	62 253	61 287
<b>Gwarancje finansowe razem</b>	<b>101 253</b>	<b>99 827</b>

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

## 6.32 Zdarzenia po dniu bilansowym

### Wykup obligacji

W dniu 13 lipca 2022 roku Archicom S.A. dokonał terminowego wykupu obligacji serii M3/2018 o wartości 50.000 tys. zł.

### Informacja o transakcjach wykonywanych przez osoby pełniące obowiązki zarządcze

W dniu 26 lipca 2022 Archicom S.A. otrzymał powiadomienia o ustanowieniu zastawów na akcjach Emitenta złożone w trybie art. 19 ust. 1 rozporządzenia MAR przez osoby blisko związane z osobami pełniącymi obowiązki zarządcze w Spółce.

Zarząd Archicom S.A. w związku z otrzymaniem zawiadomienia od akcjonariuszy tj. spółki DKR Echo Invest S.A. i DKR Echo Investment Sp. z o.o. o ustanowieniu na rzecz banku Bank Polska Kasa Opieki S.A., przez:

- DKR Echo Invest S.A. (dalej Zastawca 1) zastawu finansowego i rejestrowego na 4.843.950 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela, kod ISIN PLARHCM00016, o wartości nominalnej 10 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 48.439.500 PLN, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych,
- DKR Echo Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (dalej Zastawca 2) zastawu finansowego i rejestrowego na:
  - 8.007.649 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela, kod ISIN PLARHCM00016, o wartości nominalnej 10 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 80.076.490 PLN, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych,
  - 4.093.888 zdematerializowanych akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu, kod ISIN PLARHCM00081, o wartości nominalnej 10 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 40.938.880 PLN, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych,

zgodnie z postanowieniami zawartych w dniu 22 lipca 2022 r. umów o ustanowienie zastawów rejestrowego i finansowego na Akcjach Zastawcy 1 i Akcjach Zastawcy 2 oraz wniosku Zastawcy 1 i Zastawcy 2 o podjęcie uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na wykonywanie prawa głosu z Akcji Zastawcy 1 i Akcji Zastawcy 2 przez 2 Zastawnika, Zarząd Archicom S.A. wyraził zgodę na wykonywanie prawa głosu przez Zastawnika z Akcji Zastawcy 1 i z Akcji Zastawcy 2 po wystąpieniu Przypadku

Naruszenia i otrzymaniu przez Spółkę kopii zawiadomienia Zastawnika o zamiarze wykonywania przezeń przysługujących mu na podstawie Umowy Zastawu praw, oraz przez okres jego trwania oraz na warunkach i zasadach zgodnie z Umową Zastawu.

## **Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Archicom S.A. ogłoszone przez Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o.**

23 sierpnia 2022 r. akcjonariusze Archicom S.A. tj. Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o. ogłosili dobrowolne wezwanie do sprzedaży 8.724.854 akcji Archicom S.A. uprawniających łącznie do 10.838.468 głosów na Walnym Zgromadzeniu, to znaczy:

- 6.611.240 akcji zwykłych na okaziciela serii A, z których jedna taka akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 6.611.240 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 20,74% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz ok. 25,75% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, notowanych i wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”), zdematerializowanych i zarejestrowanych w Krajowym Depozyście Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) pod kodem ISIN: PLARHCM00016 („Akcje Zwykłe”); oraz
- 2.113.614 akcji imiennych serii B1, z których jedna taka akcja uprawnia do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 4.227.228 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 13,26% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz ok. 8,23% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, zdematerializowanych i zarejestrowanych w KDPW pod kodem ISIN: PLARHCM00081 („Akcje Imienne”);

Zgodnie z treścią wezwania, Echo Investment zamierza powiększyć swój większościowy udział w Spółce, by kontynuować dotychczasowy kierunek rozwoju Spółki i zwiększyć skalę jej działalności, jak również kontynuować uruchamianie nowych projektów mieszkaniowych mających na celu zwiększenie wartości Spółki i zwiększenie jej konkurencyjności na rynku nieruchomości, rozwijając współpracę strategiczną w segmencie mieszkaniowym w zakresie nabywania gruntów, projektowania, zarządzania procesem budowy i sprzedażą, a także w obszarze funkcji wsparcia takich jak IT, księgowość czy zarządzanie zasobami ludzkimi, w szczególności poprzez wykorzystanie synergii kosztowych, a także dzięki wdrożeniu sprawdzonych rozwiązań biznesowych oraz rozwijaniu wymiany know-how i wzrostowi kompetencji kadry menadżerskiej i pracowniczej.

Ponadto, Wzywający wskazują, że w najbliższej przyszłości nie planują wycofywać akcji Spółki z obrotu na GPW.

Zapisy rozpoczęły się 24 sierpnia i zakończą się 22 września 2022 r.

Z uwagi na fakt, iż Wzywający posiadają aktualnie dominującą pozycję w Spółce Zarząd ocenił, że zakończenie sukcesem ogłoszonego Wezwania i zwiększenie posiadanego udziału będzie miało pozytywny wpływ na interes Spółki i pozytywnie wpłynie na dalszy jej rozwój, a w rezultacie doprowadzi do umocnienia pozycji Spółki w branży.

Na bazie sporządzonej przez firmę Grant Thornton wyceny, w dniu 31 sierpnia 2022 r. Zarząd Spółki opublikował raport giełdowy Nr 20/2022 w przedmiocie Stanowiska w sprawie Wezwania w którym zaprezentował konkluzję co do wartości godziwej akcji Spółki, oszacowanej przez wyżej wspomnianą firmę jako mieszczącą się w dolnym przedziale wartości godziwej.

## **6.33 Pozostałe informacje**

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.06.2022: 4,6806 PLN/EUR, 31.12.2021: 4,5994 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 1.01-30.06.2022: 4,6427 PLN/EUR; 1.01-30.06.2021: 4,5472 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 60 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	1.01- 30.06.2022	1.01- 30.06.2021 dane prze- kształcone	1.01- 30.06.2022	1.01- 30.06.2021 dane prze- kształcone
	tys. PLN		tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	225 725	236 010	48 619	51 902
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	60 647	50 470	13 063	11 099
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	64 831	50 057	13 964	11 008
Zysk (strata) netto	50 171	31 768	10 806	6 986
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	50 171	31 304	10 806	6 884
Zysk na akcję (PLN / EUR)	1,95	1,22	0,42	0,27
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	1,95	1,22	0,42	0,27
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>			<b>4,6427</b>	<b>4,5472</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 019	127 144	2 804	27 961
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(571)	(5 717)	(123)	(1 257)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	22 116	(37 289)	4 764	(8 200)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	34 564	84 138	7 445	18 503
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>			<b>4,6427</b>	<b>4,5472</b>
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
	30.06.2022	31.12.2021 dane prze- kształcone	30.06.2022	31.12.2021 dane prze- kształcone
Aktywa	1 393 680	1 313 864	297 757	285 660
Zobowiązania długoterminowe	170 513	148 787	36 430	32 349
Zobowiązania krótkoterminowe	523 534	512 020	111 852	111 323
Kapitał własny	699 633	653 057	149 475	141 987
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	699 633	653 057	149 475	141 987
<b>Kurs PLN / EUR na koniec okresu</b>			<b>4,6806</b>	<b>4,5994</b>



## Tabela nr 61 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR – cd.

	1.04.- 30.06.2022*	1.04.- 30.06.2021* dane prze- kształcone	1.04.- 30.06.2022*	1.04.- 30.06.2021* dane prze- kształcone
	tys. PLN		tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	73 943	137 897	15 958	30 443
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 556	34 562	1 639	7 620
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 309	36 010	2 447	7 936
Zysk (strata) netto	8 722	21 026	1 887	4 637
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	8 722	21 026	1 887	4 636
Zysk na akcję (PLN / EUR)	0,34	0,82	0,07	0,18
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	0,34	0,82	0,07	0,18

\*Dane niepodlegające przeglądowi

## Struktura właścicielska kapitału podstawowego

### Tabela nr 62 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 30.06.2022

Posiadacz akcji stan na 30.06.2022	Liczba akcji	Udział w kapi- tale zakłado- wym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogóln- nej liczbie gło- sów na WZ (%)
<b>Echo Investment S.A., w tym:</b>	<b>16 945 489</b>	<b>66,01%</b>	<b>21 039 377</b>	<b>66,00%</b>
bezpośrednio	2	0,00001%	2	0,00001%
pośrednio, poprzez:	16 945 487	66,01%	21 039 375	66,00%
DKR Echo Investment sp. z o.o., w tym:	12 101 537	47,14%	16 195 425	50,80%
seria: A	8 007 649	31,19%	8 007 649	25,12%
seria: B1	4 093 888	15,95%	8 187 776	25,68%
DKR Echo Invest S.A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
<b>DKRA sp. z o.o., w tym:</b>	<b>2 132 964</b>	<b>8,31%</b>	<b>4 246 578</b>	<b>13,32%</b>
seria: A	19 350	0,08%	19 350	0,06%
seria: B1	2 113 614	8,23%	4 227 228	13,26%
<b>Aviva OFE Aviva Santander</b>	<b>3 637 000</b>	<b>14,17%</b>	<b>3 637 000</b>	<b>11,41%</b>
<b>Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)</b>	<b>2 954 890</b>	<b>11,51%</b>	<b>2 954 890</b>	<b>9,27%</b>
<b>RAZEM:</b>	<b>25 670 343</b>	<b>100,0%</b>	<b>31 877 845</b>	<b>100,0%</b>

**Tabela nr 63 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.12.2021**

Posiadacz akcji stan na 31.12.2021	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
<b>Echo Investment S.A., w tym:</b>	<b>16 945 489</b>	<b>66,01%</b>	<b>21 039 377</b>	<b>66,00%</b>
bezpośrednio	2	0,00001%	2	0,00001%
pośrednio, poprzez:	16 945 487	66,01%	21 039 375	66,00%
DKR Echo Investment sp. z o.o., w tym:	12 101 537	47,14%	16 195 425	50,80%
seria: A	8 007 649	31,19%	8 007 649	25,12%
seria: B1	4 093 888	15,95%	8 187 776	25,68%
DKR Echo Invest S.A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
<b>DKRA sp. z o.o., w tym:</b>	<b>2 132 964</b>	<b>8,31%</b>	<b>4 246 578</b>	<b>13,32%</b>
seria: A	19 350	0,08%	19 350	0,06%
seria: B1	2 113 614	8,23%	4 227 228	13,26%
<b>Aviva OFE Aviva Santander</b>	<b>3 356 057</b>	<b>13,07%</b>	<b>3 356 057</b>	<b>10,53%</b>
<b>Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)</b>	<b>3 235 833</b>	<b>12,61%</b>	<b>3 235 833</b>	<b>10,15%</b>
<b>RAZEM:</b>	<b>25 670 343</b>	<b>100,0%</b>	<b>31 877 845</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. pierwszego półrocza 2022 roku nie wystąpiły transakcje sprzedaży lub przejęcia jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

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

Zarząd Spółki dominującej nie publikował prognoz finansowych na rok 2022.

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

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

### Tabela nr 64 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na dzień zatwierdzenia raportu finansowego do publikacji

Posiadacz akcji stan na 14.09.2022	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
<b>Echo Investment S.A., w tym:</b>	<b>16 945 489</b>	<b>66,01%</b>	<b>21 039 377</b>	<b>66,00%</b>
bezpośrednio	2	0,00001%	2	0,00001%
pośrednio, poprzez:	16 945 487	66,01%	21 039 375	66,00%
DKR Echo Investment sp. z o.o., w tym:	12 101 537	47,14%	16 195 425	50,80%
seria: A	8 007 649	31,19%	8 007 649	25,12%
seria: B1	4 093 888	15,95%	8 187 776	25,68%
DKR Echo Invest S.A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
<b>DKRA sp. z o.o., w tym:</b>	<b>2 132 964</b>	<b>8,31%</b>	<b>4 246 578</b>	<b>13,32%</b>
seria: A	19 350	0,08%	19 350	0,06%
seria: B1	2 113 614	8,23%	4 227 228	13,26%
<b>Aviva OFE Aviva Santander</b>	<b>3 637 000</b>	<b>14,17%</b>	<b>3 637 000</b>	<b>11,41%</b>
<b>Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)</b>	<b>2 954 890</b>	<b>11,51%</b>	<b>2 954 890</b>	<b>9,27%</b>
<b>RAZEM:</b>	<b>25 670 343</b>	<b>100,0%</b>	<b>31 877 845</b>	<b>100,0%</b>

W okresie od daty przekazania ostatniego sprawozdania finansowego Emitent nie otrzymał żadnego zawiadomienia dotyczące zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji.

### Akcje Emitenta będące w posiadaniu Zarządu Archicom S.A. na dzień przekazania raportu półrocznego:

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

**Tomasz Sujak** – posiada 46.000 akcji Emitenta o łącznej wartości nominalnej 460.000,00 zł. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

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

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

## **Akcje Emitenta będące w posiadaniu Rady Nadzorczej Archicom S.A. na dzień przekazania raportu półrocznego:**

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

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

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

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

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

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

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

Czynniki zostały szerzej opisane w punkcie 1.14 Sprawozdania Zarządu z Działalności Archicom S.A. oraz Grupy Kapitałowej za I półrocze 2022.

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

W spółce Archicom S.A. nie wystąpiły zdarzenia tego rodzaju w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

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

## **Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.**

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

## **Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych**

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

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

# **6.34 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom S.A.**

Opisane poniżej czynniki ryzyka zostały przedstawione przez Emitenta zgodnie z jego najlepszą wiedzą, na podstawie informacji dostępnych na moment tworzenia opisu. Działalność Emitenta ma charakter ciągły oraz zmienny w zależności od specyfiki i indywidualnego charakteru danego projektu, tak, więc i czynniki ryzyka mogą ulegać zmianie. Poniższa prezentacja zawiera ogólną kategoryzację czynników, na które Emitent nie ma wpływu oraz te, na które ma ograniczony wpływ. Zarówno kolejność poszczególnych grup jak i poszczególnych czynników w ramach grup nie została zaprezentowana w porządku prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ważności wpływu na prowadzoną działalność.

## **Ryzyko sytuacji makroekonomicznej**

Wydarzeniem o globalnym charakterze mającym wpływ na rynki całego świata jest trwająca obecnie wojna w Ukrainie, która rozpoczęła się w lutym 2022 roku. Niekorzystny wpływ na światowe gospodarki, w tym gospodarkę polską, miały m.in. ograniczenie dostaw gazu do Europy przez Rosję, zaburzenia w handlu z Ukrainą, Rosją i Białorusią oraz wyraźny wzrost niepewności, uwidaczniający się w decyzjach podmiotów gospodarczych jak i inwestorów indywidualnych. Sytuacja gospodarcza w nadchodzących miesiącach będzie silnie skorelowana z dalszym przebiegiem inwazji Rosji na Ukrainę oraz podejmowanymi decyzjami z zakresu regulacji epidemicznej przeciw COVID-19.

Zgodnie z prognozami makroekonomicznymi opublikowanymi w lipcu 2022 roku przez NBP, koniunktura krajowa będzie wciąż pozostawała pod wpływem negatywnego szoku podaźowego, w konsekwencji czego rozwój polskiej gospodarki ulegnie spowolnieniu. Po okresie widocznej odbudowy aktywności gospodarczej w 2021 roku, w nadchodzących kwartałach obniży się tempo wzrostu PKB. Wzrost PKB w Polsce w 2022 roku oraz w 2023 roku osiągnie wartość odpowiednio 4,7% i 1,4% rok do roku. Zgodnie z projekcją NBP, średnioroczna inflacja szacowana jest na poziomie 14,2% i 12,3% odpowiednio w roku 2022 i 2023.

Działalność deweloperska jest ściśle powiązana z siłą nabywczą oraz zdolnością kredytową nabywców, a co za tym idzie z sytuacją makroekonomiczną. Sytuacja ekonomiczna kraju w stopniu znaczącym wpływa na poziom popytu na nieruchomości. Czynniki takie jak zmiany PKB, wzrost wysokości stóp procentowych, podaż kredytów, dostępność finansowania dla

inwestycji, bezrobocie, inflacja, mają pośredni i bezpośredni wpływ na sytuację nabywców lokali i najemców oraz nabywców obiektów biurowych, a co za tym idzie mogą przełożyć się na wyniki działalności Grupy.

**Działania Spółki:** Grupa na bieżąco monitoruje sytuację makroekonomiczną kraju w oparciu o zasoby wewnętrzne, z uwzględnieniem raportów zewnętrznych doradców i firm badających rynek. Zarząd Grupy uwzględnia ryzyko zmian sytuacji ekonomicznej w opracowywaniu planów oraz w bieżącej aktywności rynkowej, dopasowując swoje działania do zmiennego otoczenia.

Spółka nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terenach Ukrainy, Białorusi ani Rosji i nie jest bezpośrednio narażona na skutki działań wojennych ani sankcji gospodarczych.

W ramach funkcjonujących procedur zarządzania płynnością spółka regularnie monitoruje stan środków pieniężnych na poziomie grupy, optymalizując działania pod kątem zapewnienia stabilności działania. Modelowane i analizowane są także scenariusze kryzysowe o różnym stopniu nasilenia – pozwalając ocenić odporność Spółki, przygotować się na sytuację kryzysową oraz dostosować bieżące działania.

## Ryzyko związane z pandemią SARS-CoV-2

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

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

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

## Ryzyko realizacji inwestycji deweloperskich

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatkowe miesięczne przepływy pieniężne uzyskuje się dopiero po ok. 6-8 miesiącach od rozpoczęcia robót budowlanych (lub jeszcze później). Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty obciążone są wieloma ryzykami, w szczególności: nieuzyskaniem pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z założonymi planami,

opóźnieniami w zakończeniu budowy, kosztami przewyższającymi wielkości założone w budżecie (np. w związku z niekorzystnymi warunkami pogodowymi, znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców, wzrostem kosztów finansowania działalności, nieszczęśliwymi wypadkami, nieprzewidywanymi trudnościami technicznymi itp.) oraz brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na oddanie do użytkowania budynku. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu danej inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach uniemożliwić zakończenie inwestycji. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki.

**Działania Spółki:** Spółka działa w oparciu o profesjonalną organizację procesu inwestycyjnego od wyboru i zakupu gruntu, przez etap projektowania, realizacji, sprzedaży po zakończenie inwestycji. Optymalne ułożenie poszczególnych etapów, rozwinięty bank gruntów, profesjonalne mechanizmy raportowania, doskonale przygotowane kadry zarządcze i wykonawcze oraz precyzyjne obliczenia w powiązaniu z wieloletnim doświadczeniem Grupy na rynku pozwalają na znaczące ograniczenie ryzyka, a w razie potrzeby na realizację działań korygujących z wyprzedzeniem.

## Ryzyko stopy procentowej

Realizowane przez Grupę projekty deweloperskie finansowane są w znacznej części z zewnętrznych źródeł finansowania, głównie kredytów bankowych oraz wyemitowanych obligacji. W przypadku wzrostu poziomu stóp procentowych następuje wzrost kosztów obsługi finansowania dłużnego pozyskanego na realizację projektów, co prowadzi do spadku rentowności realizowanych inwestycji. Równocześnie wzrost poziomu stóp procentowych zmniejsza skłonność i zdolność potencjalnych nabywców mieszkań do zaciągania kredytów hipotecznych, które stanowią podstawowe źródło finansowania zakupu mieszkań oferowanych przez Grupę i w konsekwencji mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w związku z tym spadek zainteresowania projektami deweloperskimi.

**Działania Spółki:** W celu zarządzania potencjalnym ryzykiem zmian stopy procentowej Grupa prowadzi cykliczną analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów. Analizujemy wypowiedzi m.in. Prezesa NBP, Członków RPP oraz zachowania banków centralnych w innych krajach Unii Europejskiej.

## Ryzyko ograniczenia dostępności kredytów hipotecznych oraz zdolności kredytowej klientów

Banki udzielają kredytów mieszkaniowych nabywcom mieszkań, których zabezpieczeniem jest hipoteka na prawie własności danego lokalu mieszkalnego. Kredyt bankowy jest kluczowym źródłem finansowania zakupu mieszkań dla większości klientów Grupy. Podstawą do udzielania kredytów przez banki, obok oceny wiarygodności kredytowej klientów, poziomu stóp procentowych oraz poziomu cen rynkowych mieszkań, jest też sytuacja makroekonomiczna oraz regulacyjna warunkująca zdolność banków do prowadzenia akcji kredytowej. Banki, w przypadku negatywnej oceny lub prognoz warunków makroekonomicznych lub sytuacji materialnej potencjalnych kredytobiorców, mogą ograniczyć zakres prowadzonej akcji kredytowej lub wprowadzić większe wymagania wobec klientów, co w konsekwencji może wpłynąć na zmniejszenie prowadzonej przez nie akcji kredytowej. Na skalę udzielanych kredytów przez banki mają również istotny wpływ regulacje oraz rekomendacje wydawane przez Komisję Nadzoru Finansowego („KNF”).

Jednym z kluczowych czynników, który wpłynął na spadek popytu efektywnego na rynku mieszkaniowym obserwowany w I połowie roku była restrykcyjna polityka Rady Polityki Pieniężnej („RPP”) oraz Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego w zakresie podnoszenia stóp procentowych. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,5% w lipcu bieżącego roku. Przekłada się to na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów (liczba wnioskujących o kredyt mieszkaniowy w czerwcu 2022 r. była o 59,7% niższa w porównaniu do analogicznego miesiąca roku ubiegłego). Wysokie stopy procentowe dotyczą inwestorów oraz klientów indywidualnych, którzy zmagają się z pogorszeniem zdolności kredytowej oraz wyższymi kosztami kredytów hipotecznych.

## Ryzyko wzrostów kosztów budowy

W poprzednich latach notowano istotny wzrost kosztów budowy. Wynikał on zarówno ze wzrostu kosztów materiałów budowlanych, jak i kosztu siły roboczej. Zmiana poziomu cen robót budowlanych ma istotny wpływ na rentowność realizowanych inwestycji deweloperskich. W efekcie, pośrednio, wzrost tych kosztów może przełożyć się na obniżenie rentowności Grupy. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka prowadzi stały monitoring kosztów budowy, w szczególności cen materiałów budowlanych oraz kosztów wykonawstwa. Rośnie profesjonalizacja procesów zakupowych z uwzględnieniem benchmarkingu i przetargów. Ma miejsce bieżąca analiza rentowności projektów deweloperskich, w tym aktualizacja cen produktów oparta o przesłanki rynkowe z uwzględnieniem zmian poziomów oraz struktury kosztów.

## Ryzyko wzrostów cen oraz braku podaży gruntu

Zasadnicze znaczenie dla przyszłego rozwoju Grupy ma zdolność pozyskania atrakcyjnych - z punktu widzenia lokalizacji, uzbrojenia i warunków finansowych - gruntów, głównie pod budownictwo apartamentowe i mieszkaniowe stanowiące najważniejszą część aktywności biznesowej Grupy. Właściwa lokalizacja jest czynnikiem warunkującym osiągnięcie celu podstawowego każdego projektu deweloperskiego, jakim jest uzyskanie zadowalającej marży ze sprzedaży oraz satysfakcjonującego tempa sprzedaży. Proces pozyskania gruntów napotyka szereg trudności, a wśród nich można wymienić m.in.: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą i odpowiednim przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka prowadzi stały monitoring kosztów gruntów w oparciu o specjalistów Działu Ekspansji oraz ekspertyzę współpracujących podmiotów zewnętrznych. W ramach swojej bieżącej działalności Grupa z wyprzedzeniem planuje i realizuje zakupy gruntów inwestycyjnych, utrzymując dzięki tym działaniom bank gruntów zakupionych w cenach odzwierciedlających kilkuletnią średnią i zapewniający bazę pod realizację projektów w horyzoncie długoterminowym.

## Ryzyko koncentracji działalności

Znaczna część działalności Grupy koncentruje się w segmencie mieszkaniowym, w ramach projektów realizowanych na terenie Wrocławia. Zdecydowana większość przychodów ze sprzedaży jest realizowana na wrocławskim rynku. W związku z powyższym generowane przez Grupę przychody i zyski będą uzależnione w istotnym stopniu od sytuacji panującej na wrocławskim rynku mieszkaniowym i komercyjnym. Grupa nie może dać gwarancji utrzymania obecnie panującej dobrej sytuacji lokalnych rynków, co w przyszłości w przypadku ich pogorszenia może mieć negatywny wpływ na perspektywy Grupy. Niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka aktywnie dąży do dywersyfikacji obszarów działania oraz źródeł przychodów w znaczeniu segmentów produktowych i grup klientów, dla których przygotowuje ofertę. Segmentacja taka mityguje ryzyko związane z koncentracją pozwalając w pełni wykorzystać pozycję lidera mieszkaniowego we Wrocławiu.

## Ryzyko regulacyjne

Grupa działa na uregulowanym rynku, w szczególności w oparciu o „Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkaniowego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym” – znowelizowanej dnia 20 maja 2021 roku (tzw. ustawa deweloperska). Nowelizacja przepisów przeprowadzona w 2021 roku wprowadza szereg poprawek oraz zmian



wpływających bezpośrednio na organizację procesu sprzedażowego oraz powiązane z nim procesy zarówno po stronie dewelopera jak i banków zarządzających powiązanymi rachunkami powierniczymi. Na mocy ustawy utworzono także bezwrotny Funduszu Gwarancyjny. Nowe regulacje zaczęły obowiązywać deweloperów, banki oraz nabywców od 1 lipca 2022 roku. Szeroki zakres zmian wprowadzany przez ustawę, oraz potencjalne rozbieżności interpretacyjne pomiędzy zaangażowanymi stronami mogą negatywnie wpłynąć na efektywność powiązanych procesów deweloperskich zwłaszcza w początkowym okresie obowiązywania przepisów.

Kolejnym czynnikiem ryzyka prawnego są potencjalne zmiany przepisów w zakresie:

- prowadzenia robót budowlanych,
- wymaganych parametrów technicznych obiektów,
- postępowań administracyjnych związanych z prowadzeniem projektów deweloperskich,
- prawa pracy.

**Działania Spółki:** Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Prawny (w tym komórkę odpowiadającą za compliance - badającą zgodność przepisów wewnętrznych z przepisami obowiązującego prawa). Dział Prawny monitoruje potencjalne zmiany legislacyjne oraz ich wpływ na prowadzoną działalność. Ponadto Spółka korzysta ze współpracy z podmiotami zewnętrznymi, zarówno kancelariami prawnymi jak i stowarzyszeniami branżowymi, celem udziału w kształtowaniu przepisów dotyczących branży deweloperskiej, budowania świadomości skutków planowanych w wdrażanych zmian oraz wczesnego reagowania na zmiany otoczenia prawnego.

## Ryzyko postępowań administracyjnych i prawnych

W związku z uregulowanym charakterem działalności deweloperskiej, realizacja projektów mieszkaniowych i biurowych wymaga szeregu decyzji administracyjnych oraz działań Grupy we współpracy z organami administracji publicznej i samorządowej, w szczególności zgód, zaświadczeń i pozwoleń. Decyzje takie mogą być wydłużane w czasie lub opóźniane, także w wyniku działań osób trzecich mogących je zaskarżać. Występują również ryzyka wystąpienia wad prawnych kupowanych gruntów inwestycyjnych oraz zmian w istniejących sposobach dopuszczalnego zagospodarowania nieruchomości. W konsekwencji powyższych istnieje ryzyko opóźnienia lub wstrzymania projektów inwestycyjnych oraz zmiany założeń planów inwestycyjnych wraz ze wszystkimi negatywnymi konsekwencjami dla Grupy.

**Działania Spółki:** Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Formalnej Obsługi Inwestycji, 30 letnie doświadczenie oraz profesjonalne narzędzia prowadzenia złożonych projektów deweloperskich, mające na celu minimalizowanie negatywnego wpływu ryzyka opóźnień postępowań administracyjnych i prawnych. Jednym z etapów procesu deweloperskiego jest wielowymiarowy proces weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem. Proces Due Diligence zakupu gruntów jest prowadzony w oparciu o zasoby własne przy współpracy ze sprawdzonymi specjalistami branżowymi z rynku eksperckiego. Istnieje jednak ryzyko, że nawet pomimo przeprowadzenia szczegółowej weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem, nie będzie możliwe ujawnienie wszystkich wad danej nieruchomości.

## Ryzyko koncentracji dostawcy usług

Główną usługą zewnętrzną kontraktowaną przez Grupę jest usługa generalnego wykonawstwa budowy. Kontraktowanie budów u jednego lub w bardzo wąskiej grupie dostawców powoduje powstanie ryzyka przerwania lub opóźnienia realizacji projektu inwestycyjnego, w przypadku przejściowych lub trwałych problemów podwykonawcy. W sytuacji znacznej koncentracji usługi u jednego dostawcy i przy jego upadłości może dojść do istotnego wpływu tego zdarzenia na wyniki finansowe Grupy.

**Działania Spółki:** Spółka dywersyfikuje dostawców usług Generalnego Wykonawstwa, każdorazowo przy wyborze, sprawdzając ich sytuację finansową. Ponadto wyspecjalizowane komórki Spółki śledzą na bieżąco postępy zakontraktowanych prac, terminowość oraz jakość wykonawstwa i zużycie zamawianych materiałów budowlanych. Jednym z narzędzi dywersyfikacji

ryzyka jest rozbudowana struktura spółek celowych Grupy. Jest nim też dobór firm wykonawczych z grupy kilku sprawdzonych kontrahentów. Grupa oprócz kontraktowanych wykonawców zatrudnianych w modelu Generalnego Wykonawstwa posiada analogiczne kompetencje, prowadząc budowy w modelu pakietowym (realizacja budowy za pośrednictwem większej liczby drobnych podwykonawców), co istotnie zmniejsza ryzyka koncentracji dostawcy usług.

## Ryzyko konkurencyjne

Kluczowym rynkiem funkcjonowania Grupy pozostaje Wrocław, należący do najbardziej atrakcyjnych rynków deweloperskich w Polsce, co determinuje, iż działa tu również duża liczba konkurujących podmiotów, zarówno lokalnych, jak i ogólnokrajowych. Oferta mieszkaniowa większości deweloperów jest coraz bardziej zbliżona pod względem jakości wykonawstwa i parametrów technicznych budynków i lokali mieszkalnych. Dlatego istotnego znaczenia nabierają inne elementy konkurencji: lokalizacja i otoczenie danego projektu deweloperskiego, różnorodność i dopasowanie oferty do zapotrzebowania rynku w zakresie liczby mieszkańców i ich struktury, promocja projektu, postrzeganie i opinie klientów o danym deweloperze. Konkurencja występuje więc na każdym poziomie działania dewelopera począwszy od pozyskiwania atrakcyjnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, aż do promocji i sprzedaży projektu. Należy spodziewać się silnej konkurencji już na etapie pozyskiwania tańszych lub lepiej zlokalizowanych gruntów, czy też skuteczniejszej promocji swoich projektów przez konkurencyjnych deweloperów. Powyższe elementy mogą spowodować zmniejszenie sprzedaży przez Grupę. W efekcie Grupa może zostać zmuszona do wprowadzenia dodatkowych promocji w celu sprzedaży zrealizowanych projektów, co w efekcie może spowodować obniżenie rentowności działalności Grupy i poziomu realizowanych zysków. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka na bieżąco monitoruje aktywność konkurencji w oparciu o zasoby wewnętrzne i z uwzględnieniem zewnętrznych narzędzi monitoringu rynku (Dział Analiz i Badań Rynkowych, raporty zewnętrzne, monitoring oferty i działań promocyjnych). Zarząd Spółki uwzględnia ryzyko konkurencji w opracowywaniu planów oraz w bieżącej aktywności rynkowej, dopasowując swoje działania do zmiennego otoczenia.

## Ryzyko cenowe

Czynniki ekonomiczne w skali mikro jak i makro, podobnie jak i struktura kosztów realizacji inwestycji mają wpływ na kształtowanie się stawek najmu oraz cen nieruchomości mieszkaniowych i biurowych. Zmiany cen mają bezpośredni wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy.

Działania Spółki: Spółka na bieżąco i w sposób zorganizowany monitoruje poziom cen w oparciu o zasoby wewnętrzne oraz zewnętrzne źródła badania rynku. Cykliczne analizy cenowe oraz zespół ekspertów rynku nieruchomości pozwalają realizować z wyprzedzeniem działania ograniczające negatywny wpływ ryzyka cenowego na działalność Grupy.

## Ryzyko występujące po sprzedaży lokali mieszkaniowych

W związku z prowadzoną działalnością deweloperską Grupa może być narażona na ewentualne spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi projektami. W ich wyniku Grupa może zostać zobowiązana do spełnienia świadczeń z tytułu rękojmi lub udzielonej gwarancji, tj. m.in. usunięcia ewentualnych wad, zwrotu części lub całości ceny. Ich wystąpienie może istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka nadzoruje to ryzyko na bieżąco monitorując jakość wykonywanych prac budowlanych. Profesjonalna organizacja procesu deweloperskiego pod nadzorem ekspertów ma eliminować powody występowania roszczeń ze strony klientów. Ponadto na poziomie współpracy z dostawcami usług Spółka zabezpiecza interesy swoje i swoich klientów wprowadzając stosowne zapisy odpowiedzialności finansowej i karnej podwykonawców za nienależyte przeprowadzenie robót, nakładając na nich obowiązki usunięcia wad w okresach gwarancji i rękojmi. Spółka prowadzi zorganizowany i profesjonalny sposób obsługi posprzedażowej oraz realizacji napraw gwarancyjnych.

## Ryzyko walutowe

W związku z tym, że Grupa ma część kredytów zaciągniętych w EUR, uzyskuje część przychodów z tytułu najmu w EUR oraz niektóre koszty odsetkowe ma również w EUR, ponosi ryzyko walutowe.

Działania Spółki: W celu ograniczenia ryzyka walutowego, jeśli to możliwe, waluta zobowiązania kredytowego jest powiązana z walutą uzyskiwanych przychodów. Analizowana jest wrażliwość wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w zależności od wahań kursu EUR do PLN.

## Ryzyko kredytowe

Grupa wykorzystuje różne formy finansowania takie jak 1) kredyty bankowe, 2) obligacje, 3) środki własne. Grupa jest w stanie pozyskać finansowanie, w wolumenach i koszcie adekwatnym do wielkości zgodnych z potrzebami, choć w przypadku materializacji szeregu ryzyk zewnętrznych możliwości te mogą ulec ograniczeniu. W związku z tym w odniesieniu do finansowania zewnętrznego, nie można wykluczyć problemów związanych z wywiązaniem się z tych zobowiązań, a tym samym wpływu ww. czynników na wyniki działalności Grupy. W szczególności należy zwrócić uwagę na możliwe trudności w dostępie do finansowania obligacyjnego w sytuacji, gdy wśród inwestorów instytucjonalnych nastąpi utrata zaufania do segmentu deweloperskiego lub nastąpi załamanie rynków finansowych.

Działania Spółki: Spółka optymalizuje i różnicuje źródła finansowania oraz zabezpieczenia ryzyka. Zarząd okresowo weryfikuje dostępne opcje w zakresie finansowania umożliwiające realizację planów strategicznych. Dywersyfikacja źródeł finansowania dostosowana jest do specyfiki poszczególnych etapów inwestycji, w tym realizacja niektórych inwestycji odbywa się wyłącznie ze środków własnych i nabywców mieszkań. Pozwala to na elastyczne zarządzanie ryzykiem w tym zakresie.

## Ryzyko płynnościowe

Inwestycje na rynku nieruchomości są realizowane za pośrednictwem spółek celowych. Grupa finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym realizującym daną inwestycję. Spłata pożyczek uzależniona jest od kondycji finansowej pożyczkobiorców (a zatem poszczególnych spółek celowych), która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu realizacji konkretnych przedsięwzięć. Opóźnienia poszczególnych projektów mogą wpływać na opóźnienia lub skrajnie brak możliwości spłaty udzielonych pożyczek, co może istotnie wpłynąć na pogorszenie płynności finansowej Grupy. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Grupa prowadzi monitoring ryzyka utraty płynności oraz jej zachwiania zarówno w krótkim, średnim jak i długim okresie. W tym celu Grupa prognozuje przepływy z działalności operacyjnej, koszty zarówno zawartych jak i przyszłych kontraktów oraz przepływy z działalności finansowej. Dla skutecznego zarządzania ryzykiem utraty płynności Grupa optymalizuje źródła finansowania, korzystając z takich źródeł jak Kredyty bankowe, obligacje czy środki własne, odpowiednio dostosowując terminy wymagalności poszczególnych z nich dla zapewnienia maksymalnej efektywności przepływów.

## Ryzyko koncentracji akcjonariatu

Najwięksi akcjonariusze Grupy Emitenta: DKR Echo Investment sp. z o.o. oraz DKR Echo Invest S.A. posiadają kontrolny pakiet akcji w kapitale zakładowym Grupy, dających bezwzględna większość głosów na walnym zgromadzeniu. Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę, że największy akcjonariusz ma decydujący wpływ na działalność Grupy, a tym samym istnieje potencjalne ryzyko, że interesy inwestorów mniejszościowych mogą być nie zawsze spójne z interesami największego akcjonariusza. Ryzyko pozostaje w znacznej mierze poza sferą wpływu Grupy, niemniej organy Spółki analizują decyzje akcjonariuszy w odniesieniu do Grupy, rekomendują kierunki decyzji strategicznych oraz w ramach przypisanych im uprawnień dokładają należytej staranności w celu zapewnienia równego traktowania wszystkich akcjonariuszy.

## Ryzyko konfliktu interesów

Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie pomiędzy niektórymi członkami Zarządu, Rady Nadzorczej oraz właścicielami akcji i udziałów w podmiotach będących właścicielami akcji Emitenta, mogą wystąpić powiązania osobowe i organizacyjne. Członkami organów Emitenta mogą być jednocześnie osoby pełniące istotne funkcje w podmiocie będącym właścicielem jej akcji oraz jej rynkowym konkurentem. Może to powodować potencjalne ryzyko wzajemnego wpływania na decyzje oraz konfliktu interesów. Nie można bowiem wykluczyć potencjalnego konfliktu interesów Emitenta z interesami rynkowymi podmiotu kontrolującego.

Działania Spółki: Dla zachowania przejrzystości podejmowanych decyzji spółka zarządza zidentyfikowanymi konfliktami interesów. W przypadku identyfikacji takiego konfliktu członek Zarządu lub Rady Nadzorczej, w stosunku do którego ów konflikt zachodzi, zobowiązany jest do powiadomienia innych członków organu o wystąpieniu konfliktu i nie bierze udziału w podejmowaniu decyzji, której konflikt interesów dotyczy.

## Ryzyko realizacji transakcji z podmiotami powiązаныmi

W związku ze specyfiką rynku, na którym działa Grupa oraz sposobem jej zorganizowania operacyjnego, Grupa zawiera i będzie zawierać transakcje z podmiotami powiązаныmi. Do zawarcia transakcji z podmiotem powiązаныm na warunkach nierynkowych, której wartość przekraczała będzie 5% sumy aktywów w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierzonego sprawozdania finansowego (tzw. istotna transakcja), wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej Grupy.

Działania Spółki: Grupa wskazuje, że wszystkie transakcje zawierane z podmiotami powiązаныmi są zasadne i realizowane na warunkach rynkowych. Profesjonalne podejście do dokumentowania cen transferowych, służące głównie celom podatkowym, pozwala na szczególny nadzór nad transakcjami z podmiotami powiązаныmi ze strony Zarządu, co służy zapobieganiu ryzyku. Zawarcie istotnej transakcji przez Emitenta z podmiotem powiązаныm oraz zawarcie istotnej transakcji przez spółkę zależną z podmiotem powiązаныm będzie, w sytuacjach określonych przepisami, komunikowane na stronie internetowej najpóźniej w momencie zawarcia tej transakcji i będzie podlegało rejestracji.

## Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

## Ryzyko związane ze sprzedażą nieruchomości komercyjnej

W zakresie działalności dotyczącej nieruchomości komercyjnych Grupa jest właścicielem budynku City 2, wchodzącego w skład kompleksu biurowego City Forum we Wrocławiu. W zakresie działalności komercyjnej celem biznesowym Grupy, po wybudowaniu i osiągnięciu oczekiwanego stopnia komercjalizacji, jest sprzedaż budynku biurowego. Nie można wykluczyć ograniczenia popytu na zakup inwestycji komercyjnych, zarówno w skali globalnej, jak i lokalnej powodującego uniemożliwienie sprzedaży budynku. Wymagania inwestorów zainteresowanych zakupem budynków komercyjnych związane z długością trwania umów najmu oraz wielkością akceptowalnych pustostanów mogą istotnie wpływać na rentowność transakcji sprzedaży budynku lub ją blokować w przypadku spowolnienia na rynku nieruchomości lub opóźnień w procesie komercjalizacji budynku. Mogą również wystąpić problemy związane z utratą płynności finansowej przez kluczowych najemców. W przypadku zarządzania budynkami komercyjnymi występuje ryzyko związane z pozyskaniem nowych najemców po zakończeniu pierwotnych długoterminowych umów najmu oraz konieczność pokrycia kosztów readaptacji powierzchni zgodnie z wymogami nowych najemców. Właściciel budynku jest zobowiązany do zapewnienia odpowiedniego standardu i stanu technicznego budynku, stąd ewentualne awarie dotyczące nieruchomości mogą prowadzić do utraty przychodów z czynszu, powstania zobowiązań do zapłaty odszkodowania i/lub doprowadzić do rozwiązania umowy najmu przez najemcę. Wskazany budynek został częściowo sfinansowany kredytem inwestycyjnym denominowanym w EUR, którego saldo na dzień 30.06.2022 wynosiło 4.480 tys. EUR, a termin zapadalności to 22.12.2031. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

## Ryzyko utraty kadry zarządzającej i kadry kierowniczej / ryzyko związane z utratą wykwalifikowanego personelu

Istotne znaczenie dla Grupy mają osoby zarządzające i kadra kierownicza zajmująca kluczowe stanowiska w Grupie. Ich kwalifikacje, doświadczenie zawodowe oraz znajomość branży, decydują o osiągniętych wynikach finansowych i perspektywach rozwoju. Odejście kilku członków kadry kierowniczej mogłoby odbić się negatywnie na prowadzonej działalności i mieć ujemny wpływ na sytuację majątkową, finansową i dochodową Grupy. Zatrudnienie nowej kadry wiąże się z długim okresem rekrutacyjnym oraz koniecznością zapoznawania się nowych pracowników z ofertą Grupy i wdrażania do biznesu, co bezpośrednio wpływa na osiągnięcie oczekiwanej pełnej wydajności w pracy.

# 7. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowany raport półroczny sporządzony za okres od 1 stycznia 2022 do 30 czerwca 2022 (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 14 września 2022 roku.

## Podpisy wszystkich członków Zarządu

<b>Data</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Funkcja</b>	<b>Podpis</b>
14.09.2022	Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu	
14.09.2022	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
14.09.2022	Agata Skowrońska-Domańska	Członek Zarządu	
14.09.2022	Rafał Zboch	Członek Zarządu	



**archicom**



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