



# Skonsolidowany raport kwartalny

Ponownie opublikowany

GRUPY KAPITAŁOWEJ  
ARCHICOM  
ZA I KWARTAŁ 2024 ROKU



2024

# Spis treści

<b>1. CZĘŚĆ 1 SPRAWOZDANIE ZARZĄDU .....</b>	<b>4</b>
1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom.....	4
1.2 Strategia Grupy Archicom.....	5
1.3 Model biznesowy.....	5
1.4 Struktura i opis akcji Archicom.....	6
1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	7
1.6 Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2024 r.....	8
1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej .....	9
1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom .....	10
1.9 Segmenty Grupy Archicom .....	12
1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi .....	17
1.11 Portfel nieruchomości.....	17
1.12 Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2024 roku – zakupy nieruchomości..	22
1.13 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2024 roku.....	22
1.14 Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	23
1.15 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom .....	24
1.16 Informacje o dywidendzie .....	29
1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej.....	30
1.18 Umowy gwarancji oraz zobowiązania warunkowe .....	31
1.19 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa.....	34
<b>2. CZĘŚĆ 2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE</b>	
<b>SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....</b>	<b>36</b>
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	36
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku .....	38
Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....	39
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	40
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	41
<b>Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....</b>	<b>43</b>

## **Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom ..... 70**

2.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom.....70

2.2 Grupa Archicom.....75

## **3. CZĘŚĆ 3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE**

### **SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A..... 79**

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....79

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku .....81

Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję .....82

Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....82

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....83

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....84

Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego .....86

## **4. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI ..... 89**

# 1. CZĘŚĆ 1

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

### 1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom S.A. (dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”) jest Archicom Spółka Akcyjna (dalej zwana „Archicom”, „Spółką dominującą”, „Spółką”, „Emitentem”). Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie nastąpiły zmiany w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych.

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. Powstańców Śląskich 9 we Wrocławiu, 53-332 Wrocław, Polska. Miejscem rejestracji Spółki jest Wrocław, ul. Powstańców Śląskich 9, Polska.

Jednostką dominującą wobec Archicom S.A. jest spółka Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, która bezpośrednio i pośrednio poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o. posiada pakiet kontrolny akcji i głosów. Jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy jest spółka Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie pan Tibor Veres.

#### Zarząd Archicom S.A.

W skład Zarządu Emitenta na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego raportu do publikacji wchodzi:



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

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień bilansowy i na dzień zatwierdzenia niniejszego raportu wchodzi:

<b>Nicklas Lindberg</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Marek Gabryjelski</b>	I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Konrad Płochocki</b>	II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Maciej Drozd</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Bence Sass</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Peter Kocsis</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Małgorzata Turek</b>	Członek Rady Nadzorczej

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

## 1.2 Strategia Grupy Archicom

**Strategia Grupy Archicom od 2022 r. zakłada:**



## 1.3 Model biznesowy

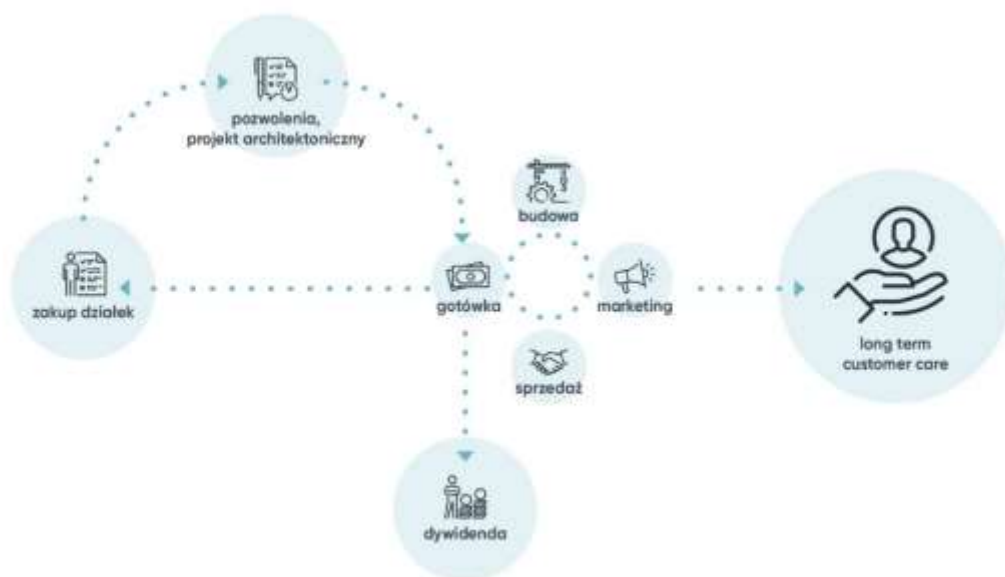
Model biznesowy Grupy w 2023 roku polegał na samodzielnym prowadzeniu kompleksowych projektów na rynku real estate. Zbudowaliśmy kompetencje w zakresie pozyskiwania gruntów, opracowania koncepcji projektów, realizacji inwestycji w ramach własnych struktur zarządzających realizacją pakietową lub przez zewnętrznych generalnych wykonawców. W 2024 spółka przewiduje realizację niektórych projektów przy współdziałaniu z innymi podmiotami zewnętrznymi.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

- budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Spółka Archicom S.A., jako spółka holdingowa, zajmuje się głównie:

- pozostałą finansową działalnością usługową, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- dzierżawą własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.



## 1.4 Struktura i opis akcji Archicom

Na dzień bilansowy oraz na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego do publikacji kapitał zakładowy Spółki Archicom S.A. wynosi 584.960.430,00 zł i dzieli się na 58.496.043 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym:

Seria		Liczba akcji
seria A	zwykłe na okaziciela	19 462 841
seria B1*	imiennie uprzywilejowane co do głosu	6 207 502
seria C1	imiennie zwykłe	3 892 568
seria C2	imiennie zwykłe	4 671 081
seria C3	imiennie zwykłe	5 605 298
seria C4	imiennie zwykłe	6 726 357
seria C5	imiennie zwykłe	1 930 396
seria D	zwykłe na okaziciela	3 892 568
seria E	imiennie zwykłe	6 107 432

\*uprzywilejowanie oznacza, że na każdą z akcji uprzywilejowanych przypadają 2 głosy

**Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki na dzień zatwierdzenia raportu kwartalnego 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.

Akcjonariusze	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>43 307 601</b>	<b>74,03%</b>	<b>49 515 103</b>	<b>76,53%</b>
bezpośrednio	22 825 702	39,02%	22 825 702	35,28%
pośrednio poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o.	20 481 899	35,01%	26 689 401	41,25%
<b>Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny</b>	<b>5 130 644</b>	<b>8,77%</b>	<b>5 130 644</b>	<b>7,93%</b>
<b>Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)</b>	<b>10 057 798</b>	<b>17,19%</b>	<b>10 057 798</b>	<b>15,54%</b>
<b>RAZEM:</b>	<b>58 496 043</b>	<b>100%</b>	<b>64 703 545</b>	<b>100%</b>

Dane dotyczące stanu posiadania akcji przez znaczących Akcjonariuszy Emitenta pochodzą z Zawiadomień otrzymanych przez Emitenta na podstawie odpowiednich przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej oraz na podstawie akcji zgłoszonych do udziału w Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent nie otrzymał żadnego zawiadomienia dotyczącego zmiany w stanie posiadania akcji i głosów przez znaczących akcjonariuszy.

## 1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące

Według najlepszej wiedzy Spółki, niżej wymienione osoby, spośród wszystkich osób sprawujących w Archicom S.A. funkcje zarządcze lub nadzorcze, są akcjonariuszami Spółki.

### Stan posiadania akcji Archicom S.A. przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień zatwierdzenia raportu do publikacji oraz wskazanie zmian w stanie posiadania

Nazwisko Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
<b>Dawid Wrona</b> Członek Zarządu	7 847	0,013%	7 847	0,012%
<b>Konrad Płochocki</b> II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	2 500	0,004%	2 500	0,004%
<b>Peter Kocsis</b> Członek Rady Nadzorczej	2 531	0,004%	2 531	0,004%
<b>RAZEM:</b>	<b>12 878</b>	<b>0,022%</b>	<b>12 878</b>	<b>0,02%</b>

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent otrzymał jedno zawiadomienie od Członka Rady Nadzorczej, pana Peter Kocsis dot. nabycia 2.531 akcji Emitenta, o czym Spółka informowała raportem bieżącym Nr 18/2024 z dnia 5 czerwca 2024.

Według najlepszej wiedzy Spółki, żaden z pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie jest bezpośrednio ani pośrednio akcjonariuszem Spółki na dzień publikacji raportu i od daty publikacji ostatniego okresowego raportu finansowego nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje Spółki.



## 1.6 Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2024 r.

### Podwyższenie maksymalnej wartości programu emisji obligacji, transakcja nabycia obligacji własnych w celu umorzenia oraz emisja obligacji

2 lutego pomiędzy Archicom S.A. a mBank S.A. z siedzibą w Warszawie został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 17 czerwca 2016 r., program emisji obligacji Archicom został podwyższony z kwoty 350.000 tys. zł do 500.000 tys. zł łącznej maksymalnej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji ("Program Emisji").

23 lutego 2024 roku spółka Archicom S.A. zawarła transakcję nabycia 2.500 sztuk obligacji własnych serii M6/2022 o wartości nominalnej 1.000 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLO221800090, o łącznej wartości nominalnej 2.500 tys. zł („Obligacje”) w celu umorzenia. Opisana transakcja dotycząca nabycia Obligacji celem ich umorzenia, została dokonana w związku z zamiarem emisji obligacji.

1 marca Spółka wyemitowała obligacje kuponowe serii M9/2024 o łącznej wartości nominalnej 168.000 tys. zł. Emisja dotyczy niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę dla inwestorów, o okresie zapadalności 3 lata i 3 miesiące. Podstawą emisji Obligacji jest umowa programowa z dnia 17 czerwca 2016 roku zawarta pomiędzy Spółką jako emitentem oraz mBankiem S.A. z siedzibą w Warszawie, której zmiany zostały opisane w akapicie powyżej.

### Zawarcie umowy współpracy strategicznej z Echo Investment S.A.

21 lutego, w związku z wygaśnięciem poprzedniej umowy, została zawarta nowa umowa o współpracy strategicznej między Spółką i jej głównym akcjonariuszem, spółką Echo Investment S.A. Współpraca strategiczna obejmować będzie m.in. wzajemną koordynację spraw, które mogą usprawnić działalność biznesową Echo i grupy kapitałowej Archicom, maksymalnie wykorzystać szanse rynkowe dla którejkolwiek ze Stron, wzmocnić pozycje Stron na rynkach, na których działają a także uniknąć sytuacji mogących prowadzić do potencjalnych konfliktów interesów.

Zgodnie z postanowieniami Umowy, Spółka zamierza utrzymać swój obecny podstawowy profil działalności (inwestycje mieszkaniowe na sprzedaż) jako deweloper o silnej pozycji rynkowej w głównych miastach Polski. Echo zamierza prowadzić działalność deweloperską różnego rodzaju w największych miastach w Polsce, jednakże nie zamierza realizować nowych projektów deweloperskich w zakresie budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż na terenie całego kraju, za wyjątkiem realizowanych projektów mieszkaniowych, których Echo jest obecnie właścicielem, jak również ewentualnych projektów, które będą realizowane wspólnie z Archicom. Ponadto, na podstawie Umowy Echo Investment będzie świadczyła na rzecz Spółki oraz jej grupy kapitałowej usługi konsultingowe i doradcze oraz inne usługi strategiczne.

### Zawarcie umowy joint venture ze spółką Rank Progress S.A. i zawarcie umów nabycia nieruchomości

7 marca została podpisana dokumentacja dotycząca utworzenia joint venture przez Archicom S.A. i Rank Progress S.A., w wyniku której spółka Projekt Browarna Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.) stała się przedmiotem współwłasności obu ww. spółek. Udział Archicomu we wspólnym przedsięwzięciu wynosi 55%, a Rank Progress 45%. W dniu 2 kwietnia 2024 została zarejestrowana zmiana nazwy spółki na Projekt Browarna sp. z o.o.

Inicjatywa JV dotyczy realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie znajdującym się przy ul. Browarnej we Wrocławiu. Projekt zakłada wniesienie przez Rank Progress do spółki gruntu, a kompleksową realizacją inwestycji zajmie się Archicom. W ramach trzyetapowej inwestycji planowana jest budowa osiedla o ponad 45 tys. mkw. PUM, z uwzględnieniem blisko 800 mieszkań.

W związku z odstąpieniem przez Gminę Wrocław od prawa pierwokupu, w dniu 28 marca 2024 r. Archicom Wrocław 2 sp. z o.o. oraz Rank Progress S.A. zawarły, w wykonaniu umowy przedwstępnej i warunkowej z dnia 7 marca 2024 roku, umowę



sprzedaży i umowę przenoszącą dotyczącą nabycia przez spółkę od Rank Progress S.A. nieruchomości położonej przy ul. Browarnej we Wrocławiu.

## Wykup obligacji

15 marca Archicom S.A. dokonał terminowego wykupu obligacji serii M6/2022 o wartości 58.700 tys. zł.

## Publikacja raportu ESG za rok 2023 r.

26 marca został opublikowany kolejny już trzeci raport zrównoważonego rozwoju Grupy Archicom.

## Zawarcie przedwstępnej umowy kupna nieruchomości w Warszawie.

27 marca Zarząd spółki Archicom S.A. poinformował, że spółka zależna Emitenta, oraz spółka MBP I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie będącej w użytkowaniu wieczystym Sprzedającego. Przedmiotem transakcji jest nieruchomość położona w Warszawie, przy ul. Postępu 18A, 18B oraz Domaniewskiej 41. Wartość transakcji wynosi 28.500 tys. EUR + VAT. Umowa przyrzeczona została zawarta po dniu bilansowym.

# 1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

## Zawarcie umowy o roboty budowlane

17 kwietnia Zarząd spółki Archicom S.A. poinformował, że spółka zależna Emitenta zawarła ze spółką Budimex S.A., umowę na generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest realizacja zespołu budynków mieszkalnych K1 i K2 z garażami wbudowanymi i zagospodarowaniem terenu w ramach realizacji pod nazwą „Południk 17” we Wrocławiu. Wynagrodzenie dla Wykonawcy z tytułu realizacji wynosi 138,99 mln zł netto.

## Nabycie jednostki zależnej

9 maja spółka Archicom S.A. oraz spółka Archicom sp. z o.o. zawarły ze spółką Echo Investment S.A. oraz „Grupa Echo” sp. z o.o. warunkową umowę nabycia ogółu praw i obowiązków wspólników spółki komandytowej Projekt 140 – „Grupa Echo” sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Kielcach. Na mocy niniejszej umowy spółka Archicom S.A. stała się komandytariuszem, a spółka Archicom sp. z o.o. komplementariuszem w nabywanej spółce. Warunkiem ziszczenia się skutku umowy było zrzeczenie się prawa pierwokupu udziałów w nabywanej spółce przez dotychczasowych jej wspólników, do czego doszło również 9 maja 2024 r. Tym samym spółka Archicom S.A. i spółka Archicom sp. z o.o. objęły całość praw i obowiązków w spółce Projekt 140 – „Grupa Echo” sp. z o.o. sp.k.

Poprzez nabycie spółki Grupa Archicom weszła w posiadanie gruntu w Katowicach, na którym zamierza wybudować łącznie 350 mieszkań.

## Podwyższenie maksymalnej wartości programu oraz emisja obligacji

17 maja pomiędzy Emitentem a mBank S.A. z siedzibą w Warszawie został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 17 czerwca 2016 r., następnie zmienionej i ujednocnionej. Zgodnie z aneksem, program emisji obligacji Emitenta został podwyższony z kwoty 500.000 tys. zł do 800.000 tys. zł łącznej maksymalnej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji.

19 czerwca 2024 r. Archicom S.A. wyemitowała obligacje kuponowe serii M10/2024 o łącznej wartości nominalnej 190.000 tys. zł. Emisja dotyczy niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę dla inwestorów, o okresie zapadalności 4 lata.

Obligacje będą podlegały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Dzień wykupu Obligacji został wyznaczony na 19 czerwca 2028 roku.

## Zawarcie przyrzeczonej umowy kupna nieruchomości w Warszawie

13 czerwca spółka zależna Emitenta, oraz spółka MBP I sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w wykonaniu umowy przedwstępnej opisanej w punkcie 1.7 niniejszego sprawozdania, zawarli przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie.

# 1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom

## Rynek mieszkaniowy w Polsce

Pierwszy kwartał 2024 roku na polskim rynku deweloperskim kontynuował trend dynamicznych zmian. Względem poprzednich kwartałów, zakończenie programu kredytów z dopłatą (BK2%) w grudniu 2023 roku wpłynęło na zmniejszenie sprzedaży mieszkań. Liczba nowo sprzedanych mieszkań w pierwszym kwartale 2024 wyniosła około 11 tysięcy na sześciu głównych rynkach w Polsce, co stanowiło spadek o blisko 23% w porównaniu do poprzedniego kwartału [JLL].

W pierwszym kwartale 2024 roku deweloperzy wprowadzili do oferty prawie 16,7 tys. nowych mieszkań, co stanowi wzrost o 4,7% w stosunku do poprzedniego kwartału. Jednak pomimo zwiększonej podaży, liczba wprowadzonych mieszkań w niektórych miastach znacznie przewyższała sprzedaż, co łącznie doprowadziło do zwiększenia dostępnych na rynku jednostek o 17,2% w stosunku do poprzedniego kwartału [JLL].

Średnie ceny mieszkań, które pozostały w ofercie na koniec marca 2024, wzrosły w Łodzi o 7%, co było najwyższym wzrostem w kraju. W innych miastach wzrosty były bardziej umiarkowane, mieszcząc się w przedziale 0-4% [JLL].

Pomimo spadków sprzedaży, nowa podaż mieszkań w niektórych miastach, jak Poznań i Łódź, pozostała wysoka, wskazując na możliwość długotrwałego niewyważenia podaży nad popytem. Poznań i Łódź miały dużą liczbę projektów z ważnymi pozwoleniami na budowę, co może wpłynąć na dalsze decyzje deweloperów w tych miastach.

Pomimo zakończenia programu BK2%, banki nadal przetwarzały złożone wcześniej wnioski kredytowe, co pozwoliło na podpisywanie nowych umów deweloperskich w pierwszym kwartale 2024 roku. Ten okres przejściowy, pomiędzy zakończeniem starego a początkiem nowego programu subsydiowanych kredytów, wpłynął na decyzje zakupowe potencjalnych nabywców, co wprowadziło dodatkową niepewność na rynek. W tych okolicznościach, pierwszy kwartał 2024 roku na polskim rynku mieszkaniowym charakteryzował się znaczącymi fluktuacjami w sprzedaży i podaży, a także wzrostem cen w niektórych regionach, przy jednoczesnym wprowadzeniu nowych mieszkań do oferty, co sugeruje dalsze złożone wyzwania dla deweloperów i kupujących w nadchodzących kwartałach.

## Osiągnięcia Archicom w segmencie mieszkań na sprzedaż

Archicom w pierwszym kwartale 2024 r. zajmował piąte miejsce w rankingu największych deweloperów w Polsce notowanych na GPW, pod względem sprzedaży (rynekpierwotny.pl).

W pierwszym kwartale 2024 r. Archicom zawarł 337 przedwstępnych umów sprzedaży lokali i umów deweloperskich, w porównaniu do 258 umów zawartych w adekwatnym okresie 2023 r. Liczba lokali przekazanych klientom w pierwszym kwartale 2024 r. wyniosła 359, w porównaniu do 129 lokali przekazanych w analogicznym okresie 2023 r.

Zestawienie lokali sprzedanych przedwstępными umowami za pierwszy kwartał 2024 r. przedstawia poniższa tabela.

Inwestycja	1.01-31.03.2024
<b>Wrocław</b>	
Awipolis	27
Browary Wrocławskie	2
Olimpia Port	2
Planty Racławickie	56
Sady nad Zieloną	25
River Point	16
Południk 17	49
<b>Kraków</b>	
Dąbrowskiego	3
ZAM II	9
<b>Łódź</b>	
Flow	63
Zenił	28
<b>Poznań</b>	
Wieża Jeżyce	15
<b>Warszawa</b>	
Modern Mokotów	15
Rytm Kabaty	27
<b>Mieszkania i lokale usługowe razem</b>	<b>337</b>

Największym zagrożeniem rynku mieszkaniowego, prócz czynników zewnętrznych, jest obecnie ograniczona podaż gruntów. Przewagą konkurencyjną Archicom jest w tym zakresie stale dostosowywany do aktualnego otoczenia rynkowego harmonogram realizacji przedsięwzięć, o zróżnicowanym charakterze, zabezpieczający w przyszłości budowę łącznie prawie 9.940 lokali, z czego 587 w Krakowie, 2.359 w Łodzi, 2.067 w Poznaniu, 1.922 w Warszawie oraz 3.004 we Wrocławiu.

W dobie możliwych zmian w przepisach prawnych Archicom uważnie monitoruje działania rządu i stara się prognozować prawdopodobne scenariusze przygotowując jednocześnie strategię działania dopasowaną do tych zmian.

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa rozpoczęła się w 2024 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowana data zakończenia
Planty Racławickie R10 / ul. Wichrowa / Racławicka	5 500	98	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 / ul. Władysława Reymonta	18 100	347	II kw. 2026
Zenił III / ul. Widzewska	8 000	159	III kw. 2025
Wieża Jeżyce II / ul. Janickiego	14 500	264	IV kw. 2025
Flow I / ul. Hasa	7 000	192	IV kw. 2025
Flow II / ul. Hasa	14 800	311	I kw. 2026
<b>Razem</b>	<b>67 900</b>	<b>1 371</b>	

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa zakończyła się w 2024 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Data zakończenia
River Point4 / ul. Mieszcząńska	8 700	184	I kw. 2024
<b>Razem</b>	<b>8 700</b>	<b>184</b>	

## 1.9 Segmenty Grupy Archicom

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- działalność mieszkaniowa - obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych, została podzielona na segmenty operacyjne w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektów deweloperskich Grupy na:
  - segment wrocławski,
  - segment warszawski,
  - segment poznański,
  - segment krakowski,
  - segment łódzki,
- działalność komercyjna – obejmuje budowę, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych,
- spółki wspierające – segment obejmuje działalność spółki Archicom S.A. oraz innych spółek, których działalność polega na obsłudze pozostałych podmiotów w Grupie.

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 operacyjne z działalności mieszkaniowej nie są uzależnione od jednego odbiorcy – Grupa posiada wielu rozproszonych odbiorców, spośród których żaden nie generuje 10% lub więcej przychodów segmentu. Przychody operacyjne z działalności komercyjnej za pierwszy kwartał 2024 roku były wygenerowane w większości przez pięciu odbiorców, spośród których każdy wygenerował więcej niż 10% przychodów segmentu. Przychody spółek wspierających dotyczą w znacznej większości sprzedaży do jednostek z Grupy.

Ocena wyników działalności na poszczególnych rynkach dokonywana jest głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk brutto ze sprzedaży i marżę brutto ze sprzedaży uzyskane na tych rynkach. Pomiar wyników segmentów operacyjnych stosowany w kalkulacjach zarządczych zbieżny jest z zasadami rachunkowości zastosowanymi przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa, poprzez podpisaną umowę z firmą pośredniczącą, aktywnie prowadzi sprzedaż projektu komercyjnego City2 prezentując go różnym podmiotom m.in. podczas targów branżowych. Są to inwestorzy instytucjonalni z krajów takich jak Austria, Czechy, Litwa, Łotwa, Estonia, Szwecja.

Dane przedstawione w poszczególnych segmentach zaprezentowano przed dokonaniem wyłączeń transakcji wewnątrzgrupowych i innych korekt związanych z konsolidacją sprawozdań jednostkowych.

## Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2024-31.03.2024 (dane przekształcone)

	Działalność mieszkaniowa					Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź				
<b>Przychody ze sprzedaży:</b>	<b>169 198</b>	<b>60 618</b>	<b>20 344</b>	<b>11 162</b>	<b>4 095</b>	<b>56 563</b>	<b>(48 345)</b>	<b>273 635</b>	<b>3 133</b>
- produktów	168 476	60 079	17 836	10 912	4 000	18 216	(15 906)	263 613	-
- usług	722	539	2 508	250	95	38 347	(32 439)	10 022	3 133
<b>Koszt własny sprzedaży:</b>	<b>106 918</b>	<b>42 550</b>	<b>15 354</b>	<b>7 427</b>	<b>2 652</b>	<b>17 004</b>	<b>(22 664)</b>	<b>169 241</b>	<b>885</b>
- produktów	106 872	42 282	14 247	7 318	2 651	13 998	(22 158)	165 210	-
- usług	46	268	1 107	109	1	3 006	(506)	4 031	885
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>62 280</b>	<b>18 068</b>	<b>4 990</b>	<b>3 735</b>	<b>1 443</b>	<b>39 559</b>	<b>(25 681)</b>	<b>104 394</b>	<b>2 248</b>
<b>Marża brutto ze sprzedaży</b>	<b>36,8%</b>	<b>29,8%</b>	<b>24,5%</b>	<b>33,5%</b>	<b>35,2%</b>			<b>38,2%</b>	<b>71,8%</b>
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów								32 119	69
Pozostałe przychody i koszty operacyjne								2 489	(517)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)								12 981	(2 734)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>								<b>87 745</b>	<b>(1 072)</b>
Przychody i koszty finansowe								(4 426)	(383)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)								(20)	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>								<b>83 299</b>	<b>(1 455)</b>
Podatek dochodowy								10 584	(218)
<b>Zysk (strata) netto z działalności</b>								<b>72 715</b>	<b>(1 237)</b>

## Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2023-31.03.2023

	Działalność mieszkaniowa					Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź				
<b>Przychody ze sprzedaży:</b>	<b>83 065</b>	-	-	-	-	<b>68 326</b>	<b>(68 241)</b>	<b>83 150</b>	<b>3 377</b>
- produktów	82 306	-	-	-	-	58 727	(58 727)	82 306	-
- usług	759	-	-	-	-	9 599	(9 514)	844	3 377
<b>Koszt własny sprzedaży:</b>	<b>52 963</b>	-	-	-	-	<b>56 433</b>	<b>(64 287)</b>	<b>45 109</b>	<b>969</b>
- produktów	52 797	-	-	-	-	55 815	(64 056)	44 556	-
- usług	166	-	-	-	-	618	(231)	553	969
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>30 102</b>	-	-	-	-	<b>11 893</b>	<b>(3 954)</b>	<b>38 041</b>	<b>2 408</b>
<b>Marża brutto ze sprzedaży</b>	<b>36,2%</b>							<b>45,7%</b>	<b>71,3%</b>
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów								16 544	179
Pozostałe przychody i koszty operacyjne								(2 483)	(8)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)								-	(618)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>								<b>19 014</b>	<b>1 603</b>
Przychody i koszty finansowe								1 020	77
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>								<b>20 034</b>	<b>1 680</b>
Podatek dochodowy								4 026	451
<b>Zysk (strata) netto z działalności</b>								<b>16 008</b>	<b>1 229</b>

## Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z wyniku

	Działalność mieszkaniowa					Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź				
<b>Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I kwartał 2024 roku w podziale na segmenty (dane przekształcone)</b>									
Amortyzacja	(131)	(15)	(52)	-	(50)	(1 663)	152	(1 759)	-
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	13 146	-	-	(165)	-	12 981	(2 734)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości należności	12	1 694	159	205	(12)	(338)	(340)	1 380	(494)
Przychody odsetkowe	10 812	894	187	766	38	27 988	(36 869)	3 816	30
Koszty odsetkowe	(1 227)	(1 117)	(862)	(1 596)	(24)	(18 981)	16 995	(6 812)	(887)
<b>Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I kwartał 2023 roku w podziale na segmenty</b>									
Amortyzacja	(758)	-	-	-	-	(356)	356	(758)	(58)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	-	-	(618)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości należności	6	-	-	-	-	(3 116)	-	(3 110)	-
Przychody odsetkowe	6 562	-	45	-	-	14 493	(17 203)	3 897	9
Koszty odsetkowe	(938)	-	(10)	(603)	(4)	(8 340)	7 960	(1 935)	-



## Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

	Działalność mieszkaniowa					Działalność komercyjna (zaniechana)	Spółki wspierające	Korekty	RAZEM
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź				
<b>Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 marca 2024 roku w podziale na segmenty (dane przekształcone)</b>									
Aktywa razem, w tym:	1 480 547	748 655	213 217	276 361	211 023	168 822	2 302 623	(2 825 944)	2 575 304
- nieruchomości inwestycyjne	12 091	-	54 542	-	-	-	15 998	(6 302)	76 329
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	58 899	-	-	-	-	-	-	(9 945)	48 954
- zapasy	598 403	472 092	127 762	120 701	166 546	-	67	(143 176)	1 342 395
- aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	146 105	-	-	146 105
Zobowiązania długoterminowe	604 497	364 145	152 860	181 419	170 820	153 822	919 292	(1 996 868)	549 987
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	301 834	111 067	16 510	92 239	30 634	4 126	169 624	(32 242)	693 792
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	254 123	10 192	73	55 349	13 350	-	-	-	333 087
- zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-	-	-	964	-	-	964
<b>Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2023 roku w podziale na segmenty</b>									
Aktywa razem, w tym:	1 417 485	718 748	228 483	232 716	183 158	204 425	2 182 568	(2 734 148)	2 433 435
- nieruchomości inwestycyjne	12 091	-	40 590	-	-	-	16 163	(5 604)	63 240
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	7 401	2 124	-	-	-	-	-	39 436	48 961
- zapasy	625 827	436 877	133 719	91 170	152 312	-	67	(179 358)	1 260 614
- aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	148 839	-	-	148 839
Zobowiązania długoterminowe	574 544	324 695	174 211	149 941	161 038	133 498	799 983	(1 912 586)	405 324
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	351 260	134 296	27 929	75 847	11 405	56 627	158 751	(45 553)	770 562
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	293 872	35 945	10 836	37 866	3 879	-	-	-	382 398
- zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-	-	-	1 053	-	-	1 053

## 1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W dniu 14 lutego 2024 r. Emitent zawarł z osobami fizycznymi umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce EASS5003 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie za kwotę 5 tys. zł. Aktywa netto przejętej jednostki na dzień nabycia wynosiły 5 tys. zł. W ocenie Zarządu wartość godziwa przejmowanych aktywów netto nabytej spółki nie odbiega istotnie od ich wartości księgowej.

7 marca 2024 roku została podpisana dokumentacja dotycząca utworzenia joint venture przez Archicom S.A. i Rank Progress S.A., w wyniku której spółka Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 sp. z o.o. ) stała się przedmiotem współwłasności obu ww. spółek. Udział Archicom we wspólnym przedsięwzięciu wynosi 55%, a Rank Progress 45%. W wyniku transakcji Spółka utraciła wyłączną kontrolę nad jednostką. Szczegóły przedstawiono w nocie 2 sprawozdania.

W okresie porównywalnym Emitent zawarł z osobami fizycznymi umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce MIOGA INVESTMENT sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie za kwotę 5 tys. zł. co zostało szerzej opisane w punkcie 1.10 w skonsolidowanym raporcie kwartalnym za pierwszy kwartał 2023 roku.

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

## 1.11 Portfel nieruchomości

### Mieszkania

#### Legenda:

**PUM** – powierzchnia użytkowa mieszkań.

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

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

#### Zestawienie projektów w budowie

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Plano- wane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany bu- dżet [mln PLN]	Ponie- sione na- kłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończe- nie budowy
<b>Wrocław</b>								
River Point4 / ul. Mieszczkańska*	8 700	184	99%	123,6	74,3	97%	I kw. 2022	I kw. 2024
Planty Racławickie R9 / ul. Wichrowa / Racławicka	9 500	177	94%	120,7	75,5	83%	III kw. 2022	II kw. 2024
River Point6 / ul. Mieszczkańska	7 200	165	97%	104,1	68,2	91%	II kw. 2022	III kw. 2024
River Point5 / ul. Mieszczkańska	1 800	18	0%	28,6	26,5	28%	III kw. 2022	II kw. 2025
Sady nad Zieloną 2 A1, C / ul. Blizanowicka	5 100	98	85%	55,5	37,9	71%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Awipolis etap 4 / ul. Władysława Chachaja	9 900	188	93%	107,2	70,9	49%	II kw. 2023	I kw. 2025

Awipolis etap 4a / ul. Władysława Chachaja	3 200	56	64%	35,9	23,6	36%	II kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2 B / ul. Bliżanowicka	6 400	123	41%	71,1	47,8	29%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Południk 17, K1 / ul. Karkonoska	15 000	285	12%	195,8	121,3	17%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Południk 17, K2 / ul. Karkonoska	9 600	187	27%	125,0	78,2	17%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Planty Raławickie R10 / ul. Wichrowa / Raławicka	5 500	98	54%	68,9	43,5	17%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 /ul. Władysława Reymonta	18 100	347	0%	294,9	212,6	21%	I kw. 2024	II kw. 2026

#### Kraków

ZAM II ul. Rydlówka	5 500	100	98%	78,4	52,1	74%	IV kw. 2022	II kw. 2024
---------------------	-------	-----	-----	------	------	-----	-------------	-------------

#### Poznań

Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 500	264	6%	168,2	116,1	15%	I kw. 2024	IV kw. 2025
--------------------------------	--------	-----	----	-------	-------	-----	------------	-------------

#### Warszawa

Modern Mokołów VI ul. Domaniewska	14 600	261	10%	284,4	177,8	39%	IV kw. 2023	III kw. 2025
-----------------------------------	--------	-----	-----	-------	-------	-----	-------------	--------------

#### Łódź

Zenił II ul. Widzewska	6 000	120	61%	50,6	33,6	26%	IV kw. 2023	IV kw. 2024
Zenił III ul. Widzewska	8 000	159	2%	69,9	46,8	21%	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow I ul. Hasa	7 000	192	33%	83,7	60,0	18%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow II ul. Hasa	14 800	311	0%	172,3	120,3	19%	I kw. 2024	I kw. 2026

<b>Razem</b>	<b>170 400</b>	<b>3 333</b>		<b>2 238,8</b>	<b>1 487,0</b>			
--------------	----------------	--------------	--	----------------	----------------	--	--	--

\* projekt, którego budowa zakończyła się w I kwartale 2024 roku

### Zestawienie projektów w przygotowaniu

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Plano- wane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany bu- dżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończe- nie budowy
<b>Wrocław</b>								
Przystań Reymonta WR2 /ul. Władysława Reymonta	8 900	194	0%	137,7	98,8	32%	II kw. 2024	III kw. 2026
Gwarna / ul. Gwarna	4 000	107	0%	62,6	45,1	31%	III kw. 2024	II kw. 2026
Browary Wrocławskie R1R2 / ul. Rychalska	6 600	129	0%	96,1	57,7	12%	III kw. 2024	III kw. 2026
Górska 1 / ul. Górska	17 400	380	0%	239,0	154,9	16%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Browarna 1 / ul. Browarna**	14 300	258	0%	242,1	165,8	32%	I kw. 2025	I kw. 2027
Przystań Reymonta WR4 /ul. Władysława Reymonta	10 500	205	0%	155,9	108,2	35%	II kw. 2025	II kw. 2027
Przystań Reymonta WR5 /ul. Władysława Reymonta	4 100	117	0%	67,2	48,5	30%	I kw. 2026	I kw. 2028
Browarna 2 / ul. Browarna**	16 300	301	0%	289,7	189,0	32%	I kw. 2026	I kw. 2028
Czarneckiego - AH / ul. Stefana Czarneckiego	2 200	58	0%	39,3	26,2	13%	I kw. 2026	I kw. 2028

Czarneckiego -M / ul. Stefana Czarneckiego	4 000	97	0%	65,2	41,5	15%	I kw. 2026	I kw. 2028
Iwiny - Radomierzicka 1 / ul. Radomierzicka	9 500	179	0%	90,1	65,3	19%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Iwiny - Schuberta / ul. Schuberta	4 000	60	0%	35,2	25,4	13%	II kw. 2026	III kw. 2027
Browarna 3 / ul. Browarna**	15 400	286	0%	288,2	178,5	32%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Iwiny - Radomierzicka 2 / ul. Radomierzicka	10 800	202	0%	102,8	74,0	17%	IV kw. 2026	II kw. 2028
Iwiny - Radomierzicka 3 / ul. Radomierzicka	10 700	199	0%	102,1	73,9	17%	IV kw. 2027	II kw. 2029
<b>Warszawa</b>								
T22 Resi G ul. Towarowa 22	12 200	151	0%	444,7	225,7	26%	II kw. 2024	III kw. 2026
Modern Mokołów III ul. Domaniewska	14 800	286	0%	297,7	161,6	29%	III kw. 2024	I kw. 2026
Stacja Wola Etap III ul. Ordona	13 300	232	0%	229,4	127,2	24%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Chłodna 37/39 ul. Chłodna	6 100	54	0%	186,4	119,4	31%	I kw. 2025	I kw. 2027
Modern Mokołów IV ul. Domaniewska	15 600	301	0%	323,1	169,9	28%	I kw. 2025	III kw. 2026
Postępu I ul. Postępu	10 900	214	0%	186,9	114,9	24%	II kw. 2025	II kw. 2027
Modern Mokołów V ul. Domaniewska	6 200	123	0%	134,5	67,5	29%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Postępu II ul. Postępu	10 900	214	0%	186,9	115,1	24%	IV kw. 2025	III kw. 2027
<b>Poznań</b>								
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	274	0%	156,9	112,6	22%	III kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	286	0%	171,3	123,1	22%	III kw. 2024	II kw. 2026
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 000	126	0%	95,5	68,4	15%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Opieńskiego Etap I ul. Opieńskiego*	17 000	237	0%	175,5	122,9	7%	IV kw. 2025	IV kw. 2027
Opieńskiego Etap III ul. Opieńskiego*	16 200	293	0%	167,2	113,8	8%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 900	183	0%	148,0	98,1	12%	II kw. 2026	I kw. 2028
Opieńskiego Etap II ul. Opieńskiego*	12 800	254	0%	134,9	90,5	7%	II kw. 2026	II kw. 2028
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 600	242	0%	161,6	111,2	13%	III kw. 2026	II kw. 2028
Opieńskiego Etap IV ul. Opieńskiego*	10 000	172	0%	100,1	70,2	7%	II kw. 2027	II kw. 2029
<b>Łódź</b>								
Zenit IV ul. Widzewska	8 700	173	0%	77,1	51,7	14%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Zenit VII ul. Widzewska	13 200	242	0%	120,3	81,9	8%	IV kw. 2024	II kw. 2026
Flow IV ul. Hasa	7 100	181	0%	85,1	60,7	18%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Zenit VIII ul. Widzewska	10 100	186	0%	95,4	65,5	7%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Flow III ul. Hasa	9 800	200	0%	110,4	78,8	19%	II kw. 2025	I kw. 2027
Zenit X ul. Widzewska	12 400	231	0%	121,3	81,1	6%	IV kw. 2025	II kw. 2027

Zenit V ul. Widzewska	9 900	185	0%	86,8	55,4	7%	I kw. 2026	III kw. 2027
Zenit IX ul. Widzewska	15 000	279	0%	144,5	92,2	8%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Flow V ul. Hasa	20 700	421	0%	245,0	175,1	18%	III kw. 2026	II kw. 2028
Zenit VI ul. Widzewska	8 500	172	0%	76,7	48,0	7%	I kw. 2027	III kw. 2028
Zenit XI ul. Widzewska	4 700	89	0%	45,2	29,3	6%	IV kw. 2027	III kw. 2029

#### Kraków

Dąbrowskiego D3 / ul. Dąbrowskiego	1 400	31	0%	21,6	14,3	17%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Dąbrowskiego D1 D2 / ul. Dąbrowskiego	2 700	47	0%	40,8	26,8	17%	III kw. 2024	IV kw. 2025
Duża Góra / ul. Duża Góra	4 700	83	0%	64,1	45,2	9%	IV kw. 2024	II kw. 2026

<b>Razem</b>	<b>471 300</b>	<b>8 934</b>		<b>6 648,1</b>	<b>4 270,9</b>			
--------------	----------------	--------------	--	----------------	----------------	--	--	--

\* na dzień bilansowy projekt prezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji nieruchomości inwestycyjnych. Na nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej.

\*\* Joint venture (55% Archicom SA, 45% Rank Progress S.A.)

## Bank ziemi

#### Legenda:

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

**PUM** – powierzchnia użytkowa mieszkań.

### Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]
Projekt Kraków	7 100	16 100
Towarowa - Warszawa	12 300	26 400
Projekt Wrocław	1 900	11 400
Projekt Kraków 2	5 600	7 000
<b>Razem</b>	<b>26 900</b>	<b>60 900</b>

### Pozostałe grunty Grupy Archicom

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]
Wrocław, Murowana	3 100
Wrocław, Jagodno	3 500
Wrocław, Vespuciego	701
<b>Razem</b>	<b>7 301</b>

## Projekt biurowy

### Legenda:

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

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

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

### Projekty biurowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy
City Forum – City 2 ul. Traugutta 55, Wrocław	12 700	98%	2,5	95,4	97%*	45,1	II kw. 2020

\* do poniesienia pozostały nakłady na fit-outy dla najemców

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 przeznaczonych do sprzedaży.

Zgodnie z postanowieniami umowy o współpracy strategicznej z Echo Investment, Archicom zamierza skoncentrować się jedynie na działalności na rynku projektów mieszkaniowych.

## Centra handlowe

### Legenda:

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

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

### Projekty handlowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Pasaż Opieńskiego Poznań, ul. Opieńskiego	13 500	97%	0,8	n/a	n/a	13,1	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia

W trzecim kwartale 2023 roku, w wyniku nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa od grupy Echo Investment S.A., Archicom przejął nieruchomość inwestycyjną położoną przy ul. Opieńskiego w Poznaniu. Grunt przy ul. Opieńskiego został nabyty w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowało się na nim funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Szerszy opis nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w notce 1 niniejszego raportu.

## 1.12 Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2024 roku – zakupy nieruchomości

12 stycznia 2024 r. spółka Archicom Wrocław sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, na której można wybudować blisko 10,2 tys. mkw powierzchni mieszkaniowej.

2 lutego 2024 r. spółka Archicom Wrocław sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, na której można wybudować blisko 9,0 tys. mkw powierzchni mieszkaniowej.

28 marca 2024 r. spółka Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.) zawarła w ramach joint venture umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, na której można wybudować około 45,8 tys. mkw powierzchni użytkowej.

Spółka zależna od spółki Archicom S.A. zawarła umowę zakupu nieruchomości położonej w Krakowie, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o potencjale około 7.000 mkw powierzchni użytkowej.

Na dzień 31 marca 2024 r. Archicom miał zabezpieczone umowami przedwstępnymi łącznie ok. 65.000 mkw powierzchni użytkowej.

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

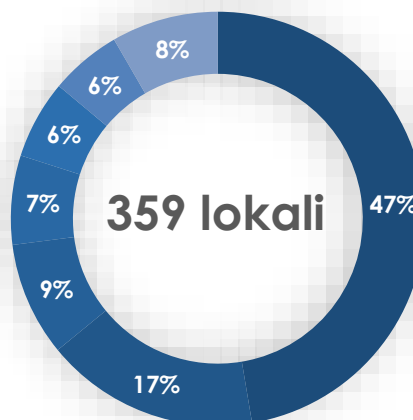
## 1.13 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2024 roku

W pierwszym kwartale 2024 roku rozpoznano przychód z 359 mieszkań i lokali użytkowych w porównaniu do 126 mieszkań i lokali użytkowych w analogicznym okresie 2023 roku.



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

- River Point4 / ul. Mieszcząńska, Wrocław
- Rytm Kabaty / al. KEN, Warszawa
- Browary Wrocławskie BP5-6 / ul. Jedności Narodowej, Wrocław
- Plany Racławickie R8 / ul. Wichrowa / Racławicka, Wrocław
- Wieża Jeżyce I / ul. Janickiego, Poznań
- Awipolis etap 3 / ul. Władysława Chachaja, Wrocław
- Pozostałe



Pozostałe czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2024 roku:

- Strata z tytułu wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna City2) w wysokości 2.734 tys. zł.

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

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

- Wydanie kupującym mieszkań Archicom, w tym w drugim kwartale 2024 roku głównie w projektach:
  - River Point we Wrocławiu
  - Kabaty Rytm w Warszawie
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.
- Wycena i sprzedaż budynku biurowego City 2 we Wrocławiu.
- Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy.

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

#### Pozytywne:

- Zapowiedź nowego rządowego programu mieszkaniowego „Mieszkanie na start” który w 2024 roku ma zastąpić Bezpieczny kredyt 2 proc., tworząc nowy impuls popytowy.
- Oczekiwania co najmniej utrzymania stopy referencyjnej NBP na obecnym poziomie tj. 5,75%, co przełoży się na dalsze zainteresowanie kredytami hipotecznymi.
- Znaczący wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w marcu 2024 r. do poziomu 8.408,17 zł w porównaniu z grudniem 2023 r. (8.032,63 zł), co zwiększa zdolność zakupową Polaków (GUS). Przy obecnym niskim poziomie bezrobocia w Polsce (2,9% w lutym 2024 wg Eurostat), jednym

z najniższych w krajach Unii Europejskiej (w lutym 2024 na poziomie 6,5% w strefie euro; Eurostat), popyt na mieszkania powinien nadal wzrastać, ponieważ sytuacja na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z kondycją rynku pracy, a ten w ciągu najbliższych kwartałów nie powinien być zagrożony. Zgodnie z przewidywaniami Polskiego Instytutu Ekonomicznego, w 2024 roku możemy spodziewać się, że wzrost płać osiągnie poziom 11,7%.

- Wzrost inflacji w kwietniu 2024 do poziomu 2,4% r/r, w porównaniu z marcem 2024 (2,0% r/r; GUS). Według analityków Polskiego Instytutu Ekonomicznego, w drugiej połowie roku, poziom inflacji przebijie pasmo wahań NBP (1,5-3,5%), gdzie pozostanie przez około rok. Według analityków Pekao inflacja od zniesienia zamrożenia cen energii i gazu będzie rosła i na koniec roku powinna wynieść 4-5%. Wyższy poziom inflacji wzmacnia inwestycje na rynku nieruchomości.

#### Negatywne:

- Ograniczona podaż gruntów, co może stanowić wyzwanie w kontekście rosnącego zapotrzebowania na nowe przestrzenie mieszkalne.
- Brak długoterminowych i skutecznych działań rządu wzmacniających podaż. Programy rządowe oparte wyłącznie na wzmacnianiu popytu.

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

Opisane poniżej czynniki ryzyka zostały przedstawione zgodnie z najlepszą wiedzą, na podstawie informacji dostępnych na moment tworzenia opisu. Działalność Grupy ma charakter ciągły oraz zmienny w zależności od specyfiki i indywidualnego charakteru realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, tak, więc i czynniki ryzyka mogą ulegać zmianie. Rozdział przedstawia kluczowe czynniki ryzyka identyfikowane przez Grupę, w tym takie na które Grupa nie ma wpływu. 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

Głównym źródłem zagrożeń w obszarze makroekonomicznym pozostają finansowe skutki napięć geopolitycznych. Agresja Rosji na Ukrainę doprowadziła do ograniczenia dostaw surowców energetycznych z Rosji do Unii, dalszego wzrostu cen tych surowców na rynkach światowych a także wzrostu ogólnej niepewności w gospodarkach światowych. Negatywny szok podaży zainicjował trwające silne procesy inflacyjne, a w konsekwencji istotnie wpłynęły na gospodarkę krajową.

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.

Grupa 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 Jednostka dominująca 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 Grupy, przygotować się na sytuację kryzysową oraz dostosować bieżące działania.

## 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 mieszkaniowe stanowiące przeważającą 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 gruntów w oparciu o specjalistów Działu Ekspansji wykorzystując przekrojowo doświadczenie organizacji a także 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 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, wieloletnie 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 zewnętrznych specjalistów branżowych.

## Ryzyko realizacji inwestycji deweloperskich

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatkowo 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 obarczone są wieloma ryzykami, w szczególności: nieuzyskaniem pozwoleń na budowę co powoduje nieoptymalne inwestycje na gruntach zgodnie z założonymi planami organizacji, opóźnieniami w zakończeniu budowy, kosztami przewyższającymi wielkość 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 użytkowanie budynków. Wystąpienie któregoś 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 etapy projektowania, realizacji, sprzedaży i rękomi. Optymalne ułożenie poszczególnych etapów, profesjonalne mechanizmy raportowania, doskonale przygotowane kadry zarządcze i wykonawcze oraz precyzyjne obliczenia w powiązaniu z wieloletnim doświadczeniem Grupy na rynku pozwalają na znaczące ograniczenie ryzyk, a w razie potrzeby na realizację działań korygujących z wyprzedzeniem.

Spółka prowadzi stały monitoring kosztów budowy, w szczególności cen materiałów budowlanych oraz kosztów wykonawstwa. W Grupie przeprowadzana jest bieżąca analiza rentowności projektów deweloperskich, w tym aktualizacja cen produktów oparta o przesłanki rynkowe z uwzględnieniem zmian poziomów oraz struktury kosztów.

## Ryzyko stopy procentowej

Realizowane przez Grupę projekty deweloperskie finansowane są w znacznej części z zewnętrznych źródeł finansowania, głównie 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.

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. Wysokie stopy procentowe dotyczą inwestorów oraz klientów indywidualnych, którzy zmagają się z pogorszeniem zdolności kredytowej oraz wyższymi kosztami kredytów hipotecznych.

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

## Ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. W związku z tym, że Grupa uzyskuje część przychodów z tytułu najmu w EUR, będzie spłacać kredyty (związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży) w EUR oraz ponosić w tej walucie koszty odsetkowe, ma otwartą ekspozycję na 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

Ryzyko kredytowe dotyczy środków pieniężnych, udzielonych pożyczek oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także klientów i najemców Grupy – jako nierozliczone należności.

Działania Spółki: Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, a w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek. Zdaniem Zarządu, wobec przedstawionej charakterystyki działalności, ryzyko niewykonania zawartych zobowiązań umownych jest niewielkie.

## Ryzyko płynnościowe, zakłóceń przepływów pieniężnych

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.

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 regulacyjne

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces wprowadzania intensywnych zmian w systemie prawa polskiego, a także rozwój prawodawstwa UE. Duża liczba zmian w systemie prawnym może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży budowlanej wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym i administracyjnym (prawo budowlane, przepisy planistyczne, prawo konsumenckie itp.).

Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji może spowodować bezpośrednie istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków) czy też konieczność wprowadzenia zmian treści umów z nabywcami lokali. Ponadto, w przypadku nowych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne, ich wprowadzenie może stworzyć niepewność co do obowiązującego stanu prawnego i spowodować czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami wprowadzonych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych na podstawie przepisów, które następnie sądy bądź organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy).

Materializacja wyżej opisanego ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Działania Spółki: Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Prawny, który 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 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 z ograniczeniem dostępu do finansowania

Spółka wykorzystuje różne formy finansowania takie jak : obligacje, środki własne, kredyty. Spółka 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 Spółki.

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 koncentracji akcjonariatu

Najwięksi akcjonariusze Spółki: Echo Investment S.A., bezpośrednio i pośrednio poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o., posiadają kontrolny pakiet akcji w kapitale zakładowym Spółki Dominującej, dający bezwzględną 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 Grupy Archicom, występują powiązania osobowe i organizacyjne. Członkami organów Spółek wchodzących w skład Grupy Archicom 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.

**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 związane ze sprzedażą nieruchomości komercyjnej City 2

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 jest sprzedaż budynku biurowego i dalsze zaniechanie działalności komercyjnej. Nie można jednak 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. 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. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wynik finansowe Grupy.

## Ryzyka identyfikowane w ramach obszaru ESG

Grupa na bieżąco ocenia ryzyka w obszarze ESG, w tym fizyczne ryzyka związane ze zmianami klimatycznymi, zmiany polityki i ekonomiczne konsekwencje działań podejmowanych w kierunku dekarbonizacji gospodarki. Grupa zidentyfikowała w swej działalności następujące ryzyka w tych obszarach:

- ryzyko utraty wiarygodności związane ze zbyt optymistycznymi założeniami co do celów ESG w stosunku do rzeczywistych możliwości ich realizacji,
- ryzyko wpływu na model biznesowy i utraty konkurencyjności w wyniku nieuwzględnienia w nim zagadnień zrównoważonego rozwoju,
- ryzyko niespełnienia wymagań prawnych dotyczących ESG,
- ryzyko niekompletnego, niezgodnego z rzeczywistością lub nieweryfikowalnego raportowania ESG,

Według najlepszej wiedzy Zarządu Grupy, ryzyka związane z ESG w tym ryzyka klimatyczne nie wpływają znacząco na działalność Grupy i jej sprawozdawczość finansową. Tematyka ESG w tym obszar ryzyk, został szerzej opisany w sprawozdaniu ESG Grupy.

# 1.16 Informacje o dywidendzie

## Zaliczka na poczet przewidywanej dywidendy z zysku 2023

27 listopada 2023 r., wobec zatwierdzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2022, które wykazało zysk oraz wobec wykonania przez biegłego rewidenta badania sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2023 roku, które także wykazało zysk, Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2023, w łącznej kwocie 26.908.179,78 zł, na którą składa się:

- kwota 15.208.971,18 zł, stanowiąca 49,14% zysku osiągniętego w I półroczu 2023 roku;
- kwota 11.699.208,60 zł, zgromadzona na kapitale rezerwowym przeznaczonym na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy;

tj. w kwocie 0,46 zł na 1 akcję.



8 grudnia 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2023 zgodnie z postanowieniem Zarządu Spółki. Zaliczką zostało objętych 58.496.043 akcje Spółki. Zaliczka została wypłacona w dniu 19 stycznia 2024 roku. Do zaliczki byli uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 12 stycznia 2024 roku tj. na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki.

## Dywidenda z zysku za 2023

Po dniu bilansowym, 18 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło, zgodnie z rekomendacją Zarządu i po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, przeznaczyć zysk netto Spółki za rok obrotowy 2023 w wysokości 52.748.503,98 zł wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2023, w następujący sposób:

- zysk w kwocie 52.646.438,70 zł przeznaczyć do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki na zasadach określonych poniżej („Zysk Przeznaczony do Podziału”);
- Zysk Przeznaczony do Podziału powiększony o kwotę 11.699.208,60 zł, zgromadzoną na kapitale rezerwowym Spółki (przeznaczonym na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy zgodnie z uchwałą nr 20/05/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 30 maja 2018 r., zmienioną uchwałą 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 roku), co stanowi łącznie kwotę 64.345.647,30 zł, przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 1,10 zł na 1 akcję;
- zaliczyć na poczet Dywidendy kwotę 26.908.179,78 zł wypłaconą przez Spółkę w dniu 19 stycznia 2024 roku tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2023, na mocy uchwały Zarządu Spółki nr 80/27/XI/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. („Zaliczka Dywidendowa”) tj. w kwocie 0,46 zł na 1 akcję;
- wypłacić tytułem Dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą Zaliczkę Dywidendową tj. kwotę w wysokości 37.437.467,52 zł, tj. w kwocie 0,64 zł na 1 akcję, w podziale Dywidendy uczestniczy 58.496.043 akcje;
- zysk w kwocie 102.065,28 zł przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom SA ustaliło jako dzień Dywidendy 11 lipca 2024, zaś jako dzień wypłaty Dywidendy 25 lipca 2024 roku.

## 1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej

### Obligacje

#### Obligacje grupy Archicom wyemitowane przez Archicom S.A. na 31 marca 2024 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
M7/2023	PLO221800108	mBank S.A.	62 000	17.03.2025	WIBOR 3M + marża 3,5%
M8/2023	PLO221800116	mBank S.A.	210 000	08.02.2027	WIBOR 3M + marża 3,4%
M9/2024	PLO221800124	mBank S.A.	168 000	01.06.2027	WIBOR 3M + marża 3,25%
<b>Razem</b>			<b>440 000</b>		

## Zmiana stanu obligacji

### Obligacje wykupione przez Archicom S.A. w pierwszym kwartale 2024 roku

Seria	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M6/2022	23.02.2024	2 500
M6/2022	15.03.2024	58 700
<b>Razem</b>		<b>61 200</b>

### Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. w pierwszym kwartale 2024 roku

Seria	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M9/2024	01.03.2024	168 000
<b>Razem</b>		<b>168 000</b>

## Kredyty inwestycyjne

### Kredyty inwestycyjne grupy Archicom na 31 marca 2024 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys. EUR]	Stan wykorzystania kredytu [tys. EUR]	Oprocentowanie	Termin spłaty
City 2	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	12 500	12 287	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028 nie później niż 20.12.2028
<b>Razem EUR</b>			<b>12 500</b>	<b>12 287</b>		

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

## Linie kredytowe

### Linie kredytowe grupy Archicom na 31 marca 2024 r.

Bank	Spółka	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	160 000	48 713	WIBOR 3M + marża	30.04.2026
<b>Razem PLN</b>		<b>160 000</b>	<b>48 713</b>		

Kredyt w rachunku bieżącym. Środki z Kredytu spółka będzie przeznaczać na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności grupy kapitałowej Archicom.

## 1.18 Umowy gwarancji oraz zobowiązania warunkowe

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

## Zestawienie umów gwarancji i poręczeń

	31.03.2024	31.12.2023
Poręczenia udzielone	20 128	20 441
Gwarancje udzielone	16 077	27 749
Gwarancje otrzymane	17 595	12 663

### Gwarancje otrzymane przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 31 marca 2024 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	5 522	do 09.07.2024	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z zapłaty należności dotyczących płatności zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości na podstawie aktu notarialnego Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku oraz Umową Gwarancji Czynszu (Rental Guarantee Agreement), zawartej dnia 27 maja 2020 roku.
PKO BP S.A.	Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp. k.	City One Park Sp. z o.o.	2 576	do 09.07.2024	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp. k. z zobowiązania spółki, wynikającego z zawartych w dniu 11 lipca 2017 roku Kontraktu Budowlanego nr 1/07/2017/PPOI/ANSK5 i Kontraktu Budowlanego nr 2/07/2017/PPOI/ANSK5, w których prawa i obowiązki zgodnie z Umową sprzedaży nieruchomości Akt Notarialny Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1 310	do 09.07.2024*	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu nr 2/20/N/CF1 zawartej w dniu 30 stycznia 2020 roku dotyczącej najmu powierzchni usługowo-biurowych w budynku City One we Wrocławiu przy ul. Traugutta 45, w której prawa i obowiązki zgodnie z umowa sprzedaży nieruchomości aktem notarialnym Rep. A2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	MIDPOINT 71 Sp. z o.o.	687	do 09.06.2024**	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku zawartą umową najmu. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu zawartej w dniu 20 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami dotyczącej najmu powierzchni biurowych w budynku Midpoint71 we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 9.

Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Archicom S.A. (na rzecz Archicom Łódź Sp. z o.o.)	Miasto Łódź	1 000	do 31.01.2027	Gwarancja ubezpieczeniowa wystawiona przez Generali Towarzystwo Ubezpieczeniowe S.A. w związku z podpisaniem porozumienia z dnia 01.02.2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 01.02.2024 roku.
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Archicom Łódź Sp. z o.o.	Miasto Łódź	4 000	do 31.01.2027	Gwarancja ubezpieczeniowa wystawiona przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. w związku z podpisaniem porozumienia z dnia 01.02.2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 01.02.2024 roku.
Echo Investment S.A.	Archicom Pot-ton Sp. z o.o.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k.	2 500	do 29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
<b>Gwarancje razem</b>			<b>17 595</b>		

\* 30 kwietnia 2024 r. podwyższono gwarancję do kwoty 1.327 tys. zł oraz prolongowano do 9 lipca 2025 r.

\*\* 30 kwietnia 2024 r. podwyższono gwarancję do kwoty 186 tys. EUR oraz prolongowano do 9 czerwca 2025 r.

### Gwarancje wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 31 marca 2024 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	16 077	do 27.11.2027	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. z zobowiązań sprzedającego dotyczących umowy gwarancji najmu. Kwota gwarancji to 3.738 tys. EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 31.03.2024).
<b>Gwarancje razem</b>			<b>16 077</b>		

### Poręczenia wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 31 marca 2024 r.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	5 522	do 09.09.2024*	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. na zabezpieczenie gwarancji bankowej wystawionej przez PKO BP S.A. spółce Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o., w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One, na rzecz nabywcy.
Archicom S.A.	Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp. k.	PKO BP S.A.	5 152	do 09.07.2024*	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. na zabezpieczenie gwarancji bankowej wystawionej przez PKO BP S.A. spółce Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp. k., w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One, na rzecz nabywcy.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Konsorcjum Stali S.A.	2 116	do 31.08.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Budvar Centrum Sp. z o.o.	1 055	do 30.09.2024	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.

Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 11 Sp. z o.o.	Budvar Centrum Sp. z o.o.	2 150	do 30.07.2024	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Górażdże Beton Sp. z o.o.	1 966	do 30.10.2024	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "Mój Dom" S.A.	1 042	do 30.11.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "Mój Dom" S.A.	1 125	do 30.09.2024	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
<b>Poręczenia razem</b>			<b>20 128</b>		

\* Poręczenia wygasty z dniem 25 kwietnia 2024 r.

## 1.19 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

### Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczek 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, poza zdarzeniami opisanymi w innych częściach niniejszego raportu.

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

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

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

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

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

## **Wpływ wyników na realizację prognoz finansowych**

Grupa Archicom nie publikowała prognoz wyników finansowych.

# 2. CZĘŚĆ 2

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.03.2024		31.12.2023
	nota	dane przekształcone	
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartość firmy		165	165
Wartości niematerialne		10 953	9 682
Rzeczowe aktywa trwałe		23 912	20 704
Nieruchomości inwestycyjne	1	76 329	63 240
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach	2	454	-
Pożyczki udzielone	4	138 977	-
Należności długoterminowe	9	1 006	695
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		78	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	64 202	57 521
Grunty przeznaczone pod zabudowę	8	48 954	48 961
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>365 030</b>	<b>200 968</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	8	1 342 395	1 260 614
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9	161 650	184 741
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 877	4 392
Należności z tytułu pozostałych podatków		89 829	60 626
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	10	54 433	62 293
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	410 985	510 962
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	12	146 105	148 839
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>2 210 274</b>	<b>2 232 467</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 575 304</b>	<b>2 433 435</b>



<b>PASYWA</b>	<b>31.03.2024</b>		<b>31.12.2023</b>
	<b>nota</b>	<b>dane przekształcone</b>	
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy		584 960	584 960
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		851 911	851 911
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę		90	90
Pozostałe kapitały		(803 046)	(803 046)
Zyski zatrzymane		695 112	623 634
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>1 329 027</b>	<b>1 257 549</b>
<b>Kapitał własny</b>		<b>1 329 027</b>	<b>1 257 549</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	5	375 282	269 749
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży*	5	50 769	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	13	48 740	48 673
Pozostałe zobowiązania	14	19 388	19 427
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	49 148	58 246
Pozostałe rezerwy długoterminowe		9 158	9 229
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>552 485</b>	<b>405 324</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	14	333 087	382 398
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14	106 465	138 839
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 825	3 626
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		14 347	11 754
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży*	5	2 264	54 122
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe	5	200 128	148 139
Zobowiązania z tytułu leasingu	13	11 571	11 352
Rezerwy krótkoterminowe		19 141	19 279
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	12	964	1 053
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>693 792</b>	<b>770 562</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 246 277</b>	<b>1 175 886</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>2 575 304</b>	<b>2 433 435</b>

\* Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży. Zbycie nieruchomości planowane jest w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

# Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	1.01- 31.03.2024 dane przekształcone	1.01- 31.03.2023
<b>Działalność kontynuowana</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>273 635</b>	<b>83 150</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	263 613	82 306
Przychody ze sprzedaży usług	10 022	844
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>169 241</b>	<b>45 109</b>
Koszt sprzedanych produktów	165 210	44 556
Koszt sprzedanych usług	4 031	553
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>104 394</b>	<b>38 041</b>
Koszty sprzedaży	11 481	4 886
Koszty ogólnego zarządu	7 189	3 616
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	13 449	8 042
Pozostałe przychody operacyjne	2 918	2 091
Pozostałe koszty operacyjne	429	4 574
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	12 981	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>87 745</b>	<b>19 014</b>
Przychody finansowe	4 033	4 016
Koszty finansowe	8 459	2 996
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	(20)	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>83 299</b>	<b>20 034</b>
Podatek dochodowy	10 584	4 026
- część bieżąca	26 083	5 637
- część odroczone	(15 498)	(1 611)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>72 715</b>	<b>16 008</b>
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(1 237)	1 229
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>71 478</b>	<b>17 237</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	71 478	17 237

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

	1.01- 31.03.2024 dane przekształcone	1.01- 31.03.2023
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	58 496 043	25 670 343
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)	58 496 043	25 670 343
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	72 715	16 008
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,24	0,62
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,24	0,62
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(1 237)	1 229
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,02)	0,05
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,02)	0,05
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	71 478	17 237
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,22	0,67
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,22	0,67

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

## Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	1.01- 31.03.2024 dane przekształcone	1.01- 31.03.2023
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>71 478</b>	<b>17 237</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>71 478</b>	<b>17 237</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	71 478	17 237

# Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

## Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (dane przekształcone)

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1.01.2024 roku	584 960	851 911	90	(803 046)	623 634	1 257 549
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2024 roku</b>						
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2024 roku	-	-	-	-	71 478	71 478
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	-	<b>71 478</b>	<b>71 478</b>
Saldo na dzień 31.03.2024 roku	584 960	851 911	90	(803 046)	695 112	1 329 027

## Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1.01.2023 roku	256 703	134 497	34 890	(119 371)	424 978	731 697
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2023 roku</b>						
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2023 roku	-	-	-	-	17 237	17 237
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	-	<b>17 237</b>	<b>17 237</b>
Saldo na dzień 31.03.2023 roku	256 703	134 497	34 890	(119 371)	442 215	748 934

# Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

1.01-  
31.03.2024  
dane  
przekształcone

1.01-  
31.03.2023

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej i zaniechanej przed opodatkowaniem</b>	<b>81 844</b>	<b>21 714</b>
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja	1 759	816
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(10 247)	618
(Zysk) strata z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	(541)	-
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	7	3
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(826)	(46)
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	7 812	2 018
Przychody z odsetek i dywidend	(571)	(1 141)
Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	20	-
Inne	916	932
<b>Korekty razem</b>	<b>(1 671)</b>	<b>3 200</b>
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(71 765)	(28 041)
Zmiana stanu należności	(9 107)	16 984
Zmiana stanu zobowiązań	(51 138)	28 444
Zmiana stanu rezerw	(210)	1 835
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	8 383	(6 725)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>(123 837)</b>	<b>12 497</b>
Zapłacony podatek dochodowy	(24 432)	(10 575)
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(68 096)</b>	<b>26 836</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	<b>1.01- 31.03.2024 dane przekształcone</b>	<b>1.01- 31.03.2023</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1 677)	(316)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(682)	(36)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	33	71
Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne (w tym zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży)	-	(2 526)
Wydatki netto na nabycie udziałów w jednostkach	(462)	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	1 400
Pożyczki udzielone	(138 944)	-
Wpływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych	5	-
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(141 727)</b>	<b>(1 407)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	166 648	61 402
Wypuk dłużnych papierów wartościowych	(61 241)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	48 713	4
Splaty kredytów i pożyczek	(1 656)	(162)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(6 401)	(1 909)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(8 333)	(5 328)
Wypłacone dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy	(26 908)	-
Wydatki związane z emisją akcji przeprowadzoną w poprzednim roku	(880)	-
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej</b>	<b>109 942</b>	<b>54 007</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej razem</b>	<b>(99 881)</b>	<b>79 436</b>
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>(99 977)</b>	<b>79 363</b>
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(96)	(73)
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>510 962</b>	<b>264 432</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>410 985</b>	<b>343 795</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	1 309	1 179

# Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## Nota 1 Nieruchomości inwestycyjne

### W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 marca 2024 wchodziły:

- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- udziały w lokalach niemieszkalnych - garażach wielostanowiskowych
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1
- nieruchomość inwestycyjna ul. Opieńskiego, Poznań

### W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2023 wchodziły:

- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- udziały w lokalach niemieszkalnych - garażach wielostanowiskowych
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1
- nieruchomość inwestycyjna ul. Opieńskiego, Poznań

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

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

### Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 1.01.2024-31.03.2024 oraz 1.01.2023-31.12.2023

	1.01- 31.03.2024 dane przekształcone	1.01- 31.12.2023
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>63 240</b>	<b>10 869</b>
Aktywowanie późniejszych nakładów	38	778
Reklasyfikacja z rzeczowych aktywów trwałych	-	9 372
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	35 118
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	12 981	8 014
Wycena aktywa z tytułu prawa do użytkowania	70	(911)
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>76 329</b>	<b>63 240</b>

Zyski lub straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są przez Grupę w sprawozdaniu z wyniku w pozycji „Zysk (strata) z wyceny do 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:

## Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej (dane przekształcone)

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
<b>Stan na 31.03.2024</b>					
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 171	-	1 171
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	10 920	-	10 920
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City I	-	-	15 998	15 998
Archicom Potton Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	48 240	48 240
<b>Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.03.2024</b>		<b>-</b>	<b>12 091</b>	<b>64 238</b>	<b>76 329</b>
<b>Stan na 31.12.2023</b>					
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 171	-	1 171
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	10 920	-	10 920
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City I	-	-	16 163	16 163
Archicom Potton Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	34 986*	34 986*
<b>Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2023</b>		<b>-</b>	<b>12 091</b>	<b>51 149</b>	<b>63 240</b>

\*Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej na dzień 31.12.2023 r. nie była istotnie różna od ceny jej nabycia. Zarząd, na dzień oraz w roku zakończonym 31.12.2023 r., nie korygował zmiany wartości przedmiotowej nieruchomości inwestycyjnej, natomiast ujął efekt wyceny do wartości godziwej w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r.

Grunt przy ul. Opieńskiego został nabyty w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowało się na nim funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Centrum handlowe stanowi źródło



dodatkowych tymczasowych przychodów osiąganych z najmu. Grunt został zaklasyfikowany jako nieruchomość inwestycyjna z uwagi na swoje tymczasowe przeznaczenie. W momencie uzyskania pozwolenia na budowę na inwestycję mieszkaniową zostanie zreklasyfikowany jako zapas. Zgodnie z polityką rachunkowości obowiązującą w Grupie nieruchomości inwestycyjne są wyceniane do wartości godziwej. Jest to związane z poprzednią strategią Grupy, która przewidywała regularną realizację inwestycji komercyjnych. Obecnie Grupa koncentruje się wyłącznie na działalności mieszkaniowej. Działalność komercyjna jest traktowana jako zaniechana.

Grupa nie posiada istotnych zobowiązań do zakupu, wybudowania, dostosowania nieruchomości inwestycyjnych ani istotnych zobowiązań dotyczących napraw, utrzymania i ulepszenia (poprawy standardu) nieruchomości.

## Nota 2 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

Wartość inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności przedstawia tabela poniżej:

	Projekt Echo 141 sp. z o.o.	Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.)	Razem
<b>Stan na 1.01.2024</b>	-	-	-
Objęcie udziałów	462	-	462
Ujawnienie w związku ze zbyciem udziałów	-	6	6
Udział Grupy Archicom w zysku (stracie) netto	(8)	(6)	(14)
<b>Stan na 31.03.2024</b>	<b>454</b>	-	<b>454</b>

11 stycznia 2024 roku spółka Archicom S.A. nabyła od spółki Echo Investment S.A. 50% udziałów w spółce Projekt Echo – 141 sp. z o.o.

7 marca 2024 roku została podpisana dokumentacja dotycząca utworzenia joint venture przez Archicom S.A. i Rank Progress S.A., w wyniku której spółka Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o. (obecnie: Projekt Browarna sp. z o.o.) stała się przedmiotem współwłasności obu ww. spółek. Udział Archicom we wspólnym przedsięwzięciu wynosi 55%, a Rank Progress 45%. W wyniku transakcji Spółka utraciła wyłączną kontrolę nad jednostką.

Inicjatywa JV dotyczy realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie znajdującym się przy ul. Browarnej we Wrocławiu. Projekt zakłada wniesienie przez Rank Progress do spółki gruntu, a kompleksową realizacją inwestycji zajmie się Archicom. W ramach trzyetapowej inwestycji planowana jest budowa osiedla o ponad 45 tys. mkw. PUM, z uwzględnieniem blisko 800 mieszkań.

W dniu 27 marca Archicom S.A. udzielił spółce Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.) pożyczki na łączną kwotę 138.944 tys. zł.

W dniu 28 marca 2024 r. podmiot spółkontrolowany oraz Rank Progress S.A. zawarty, w wykonaniu umowy przedwstępnej i warunkowej z dnia 7 marca 2024 roku, umowę sprzedaży i umowę przenoszącą dotyczącą nabycia przez Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.) od Rank Progress S.A. nieruchomości położonej przy ul. Browarnej we Wrocławiu.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnych przedsięwzięciach według stanu na 31 marca 2024 r.:

<b>Aktywa trwałe</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	36
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>-</b>	<b>36</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	-	173 016
Należności z tytułu pozostających podatków	18	39 703
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	889	8 000
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>907</b>	<b>220 719</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>907</b>	<b>220 756</b>
<b>Zobowiązania</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	220 347
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	33
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>-</b>	<b>220 380</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	387
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>-</b>	<b>387</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>-</b>	<b>220 767</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>907</b>	<b>(11)</b>
Udział % Grupy Archicom	50,00%	55,00%
Udział Grupy Archicom w aktywach netto	454	(6)
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą	-	(64)
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności	454	-
Pożyczki udzielone jednostce przez Grupę	-	139 047
Odpis wartości udzielonych pożyczek	-	(70)

<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Koszty ogólnego zarządu	16	16
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(16)</b>	<b>(16)</b>
Koszty finansowe	-	9
w tym odsetki	-	9
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(16)</b>	<b>(25)</b>
Podatek dochodowy	-	(4)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(16)</b>	<b>(21)</b>
<b>Dochody całkowite razem</b>	<b>(16)</b>	<b>(21)</b>
Udział % Grupy Archicom	50,00%	55,00%
Udział Grupy Archicom w zysku netto	(8)	(12)
Udział Grupy Archicom w całkowitych dochodach	(8)	(12)

## Nota 3 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

### 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).

### Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	
<b>Stan na 31.03.2024</b>				
<b>Aktywa trwale:</b>				
Należności długoterminowe	1 006	-	-	1 006
Udzielone pożyczki	138 977	-	-	138 977
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	78	78
<b>Aktywa obrotowe:</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	61 841	-	-	61 841
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	54 433	-	-	54 433
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	410 985	-	-	410 985
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>667 242</b>	<b>-</b>	<b>78</b>	<b>667 320</b>
<b>Stan na 31.12.2023</b>				
<b>Aktywa trwale:</b>				
Należności długoterminowe	670	-	-	670
<b>Aktywa obrotowe:</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36 119	-	-	36 119
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	62 293	-	-	62 293
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	510 962	-	-	510 962
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>610 044</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>610 044</b>

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

## Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9		Razem
	AC	FVP&L	
<b>Stan na 31.03.2024</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	426 051	-	426 051
Pozostałe zobowiązania	19 388	-	19 388
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	53 804	-	53 804
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	202 392	-	202 392
<b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>	<b>701 635</b>	<b>-</b>	<b>701 635</b>
<b>Stan na 31.12.2023</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	269 749	-	269 749
Pozostałe zobowiązania	19 096	331	19 427
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	85 975	-	85 975
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	202 261	-	202 261
<b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>	<b>577 081</b>	<b>331</b>	<b>577 412</b>

## Nota 4 Pożyczki udzielone

### Zestawienie pożyczek udzielonych według stanu na 31.03.2024

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 31.03.2024</b>							
Pożyczki	PLN	stałe oprocentowanie 8%	31.12.2030	-	138 977	-	138 977
<b>Pożyczki udzielone wg stanu na 31.03.2024</b>				<b>-</b>	<b>138 977</b>	<b>-</b>	<b>138 977</b>

W dniu 27 marca Archicom S.A. udzielił spółce współkontrolowanej Archicom Wrocław 2 sp. z o.o. pożyczki na łączną kwotę 138.944 tys. zł.

## Nota 5 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

### Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.03.2024

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 31.03.2024</b>							
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028, nie później niż 20.12.2028*	12 331	53 033	2 264	50 769
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	30.04.2026**	-	48 713	48 713	-
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + marża	30.09.2024	-	85 712	85 712	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	17.03.2025	-	61 653	61 653	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	08.02.2027	-	211 407	2 802	208 605
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	01.06.2027	-	167 925	1 248	166 677
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.03.2024</b>				<b>12 331</b>	<b>628 443</b>	<b>202 392</b>	<b>426 051</b>

\* Kredyt finansujący nieruchomości inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 12 raportu.

\*\* Kredyt w rachunku bieżącym, termin spłaty zależy od wysokości salda rachunku.

W pierwszym kwartale 2024 roku oraz po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia niniejszego raportu 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 nieruchomości 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).
- 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 48.713 tys. zł – utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
  - wskaźnika LTV;
  - wskaźnika dług netto/EBITDA,
  - wskaźnik długu netto/kapitały własne.

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).

Zarówno Grupa jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.

W okresie objętym skonsolidowanym raportem kwartalnym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

Wskaźnik zadłużenia	31.03.2024 dane przekształcone	31.12.2023
A. Zobowiązania finansowe	688 754	532 035
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	427 639	535 999
<b>Dług netto (A-B)</b>	<b>261 115</b>	<b>(3 964)</b>
Kapitał własny ogółem	1 329 027	1 257 549
<b>Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne</b>	<b>19,65%</b>	<b>-0,32%</b>
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	83 299	293 677
D. Przychody finansowe	4 033	16 562
E. Koszty finansowe	8 459	19 465
F. Amortyzacja	1 759	4 252
<b>EBITDA (C-D+E+F)</b>	<b>89 484</b>	<b>300 832</b>
<b>Wskaźnik Dług netto / EBITDA</b>	<b>2,92</b>	<b>-0,01</b>

\*w tym środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych

## Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.12.2023

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 31.12.2023</b>							
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028, nie później niż 20.12.2028*	12 448	54 122	54 122	-
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + marża	30.09.2024	-	83 871	83 871	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	15.03.2024	-	61 275	61 275	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	17.03.2025	-	61 556	205	61 351
Obligacje 3 letnie i 3 miesięczne	PLN	WIBOR 3M + marża	08.02.2027	-	211 186	2 788	208 398
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2023</b>				<b>12 448</b>	<b>472 010</b>	<b>202 261</b>	<b>269 749</b>

\* Kredyt finansujący nieruchomości inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 12 raportu.

W 2023 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.

## Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem przed zdyskontowaniem	Wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat		
<b>Stan na 31.03.2024</b>							
Kredyt w rachunku kredytowym*	2 747	3 027	9 630	52 685	-	68 089	53 033
Kredyty w rachunku bieżącym	48 713	-	-	-	-	48 713	48 713
Pożyczki	86 124	-	-	-	-	86 124	85 712
Dłużne papiery wartościowe	20 354	20 477	279 427	171 857	-	492 115	440 985
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 803	9 596	25 953	19 889	13 485	72 726	60 311
Gwarancje i poręczenia	15 004	1 966	3 158	16 077	-	36 205	-
<b>Razem</b>	<b>176 745</b>	<b>35 066</b>	<b>318 168</b>	<b>260 508</b>	<b>13 485</b>	<b>803 972</b>	<b>688 754</b>
<b>Stan na 31.12.2023</b>							
Kredyty*	2 768	54 744	-	-	-	57 512	54 122
Pożyczki	-	84 427	-	-	-	84 427	83 871
Dłużne papiery wartościowe	74 889	12 475	101 317	214 733	-	403 414	334 017
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	331	-	331	331
Zobowiązania z tytułu leasingu	9 453	3 660	24 699	19 853	13 527	71 192	60 025
Gwarancje i poręczenia	13 151	17 734	1 052	16 253	-	48 190	-
<b>Razem</b>	<b>100 261</b>	<b>173 040</b>	<b>127 068</b>	<b>251 170</b>	<b>13 527</b>	<b>665 066</b>	<b>532 366</b>

\* Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży.

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.

## Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ	
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt na realizację inwestycji City 2	Hipoteka umowna do kwoty 34.000 tys. euro na nieruchomości, na której wzniesiony został budynek City 2 („Nieruchomość”) finansowany z kredytu. Hipoteka umowna do kwoty 9.720 tys. zł ustanowiona na Nieruchomości dotycząca przyznanego limitu na transakcję zabezpieczającą ryzyko walutowe związanej z kredytem.
Kredyt w rachunku bieżącym *	Hipoteki do sumy 240.000 tys. zł ustanowione na nieruchomościach spółek z Grupy Archicom.

\* Kredyt w rachunku bieżącym o przyznanym limicie 160.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 48.713 tys. zł.

## Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	31.03.2024	31.12.2023
Nieruchomości inwestycyjne prezentowane jako aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	146 105	148 839
Zapasy	239 536	316 426
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	17 963	27 278
<b>Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem</b>	<b>403 604</b>	<b>492 543</b>

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

## Nota 6 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 ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w zamortyzowanym koszcie:

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

Klasa instrumentu finansowego	31.03.2024		31.12.2023	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>Aktywa:</b>				
Dłużne papiery wartościowe	37 160	37 779	36 388	37 256
Udzielone pożyczki	127 244	138 977	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	162 656	162 656	185 436	185 436
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	427 639	427 639	535 999	535 999
<b>Zobowiązania:</b>				
Kredyty	101 558	101 746	53 902	54 122
Pożyczki	85 997	85 712	84 153	83 871
Dłużne papiery wartościowe	447 775	440 985	336 512	334 017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	125 853	125 853	132 893	132 893

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 do wartości godziwej wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie:



- Dłużne papiery wartościowe (poziom 1)  
Wartość godziwa objętych obligacji została ustalona na podstawie publicznych notowań.
- Udzielone pożyczki (poziom 3)  
Wartość godziwa udzielonych pożyczek została ustalona w oparciu o risk free rate odpowiedni dla okresu zapadalności pożyczek, skorygowany o ryzyko kredytowe pożyczkobiorcy mierzone marżą na wyemitowanych obligacjach Archicom S.A.
- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (poziom 3)  
Wartość bilansowa należności handlowych i pozostałych należności została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.
- Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe (poziom 1)  
Wartość godziwa środków pieniężnych i pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych została ustalona w wysokości ich wartości nominalnej.
- Kredyty (poziom 3)  
Wartość godziwa zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów została ustalona jako wartość oczekiwanej zapłaty, tj. nominalna wartość powiększona o naliczone odsetki.
- Pożyczki (poziom 3)  
Wartość godziwą pożyczek otrzymanych o zmiennym oprocentowaniu ustala się w oparciu o risk free rate odpowiedni dla okresu zapadalności pożyczek, skorygowany o ryzyko kredytowe pożyczkobiorcy mierzone marżą na wyemitowanych obligacjach Archicom S.A.  
  
Wszystkie otrzymane pożyczki i kredyty w okresie objętym sprawozdaniem finansowym były pozycjami o zmiennym oprocentowaniu.
- Wyemitowane papiery dłużne (poziom 1)  
Wartość godziwa zobowiązań z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych została ustalona na podstawie publicznych notowań.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (poziom 3)  
Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

## Nota 7 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

### Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

<b>Stan na początek okresu</b>	<b>1.01.2024</b>	<b>1.01.2023</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	57 521	27 345
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	58 246	20 209
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>(725)</b>	<b>7 136</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>		
Wynik (+/-)	15 498	(28 298)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	(173)
	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>dane przekształcone</b>	<b>31.12.2023</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	64 202	57 521
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	49 148	58 246
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu</b>	<b>15 054</b>	<b>(725)</b>

W tabeli poniżej zaprezentowano wpływ na saldo aktywa z tytułu podatku odroczonego poszczególnych różnic przejściowych, tj. 19% wartości różnicy przejściowej.

### Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		wpływ rozliczenia nabycia spółek	wynik	
<b>Stan na 31.03.2024</b>				
<b>Aktywa:</b>	<b>1.01.2024</b>			<b>31.03.2024</b>
Zapasy, w tym:	119 854	-	(32 948)	86 906
- wynikające z eliminacji marż wewnątrzgrupowych	4 643	-	5 538	10 181
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży	104 653	-	(39 977)	64 676
Pozostałe aktywa	312	-	27	339
<b>Zobowiązania:</b>				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 783	-	(911)	872
Pozostałe rezerwy	8 613	-	5 632	14 245
Leasing	7 175	-	2 573	9 748
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	22 538	-	6 018	28 556
- wynikające z naliczonych odsetek	21 677	-	6 113	27 790
Inne zobowiązania	235	-	(200)	35
<b>Inne:</b>				
Nierozliczone straty podatkowe	24 016	-	(87)	23 929
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	3 560	-	209	3 769
<b>Kompensata</b>	<b>(130 565)</b>	<b>-</b>	<b>26 368</b>	<b>(104 197)</b>
<b>Razem</b>	<b>57 521</b>	<b>-</b>	<b>6 681</b>	<b>64 202</b>

<b>Stan na 31.12.2023</b>				
<b>Aktywa:</b>	<b>1.01.2023</b>			<b>31.12.2023</b>
Zapasy, w tym:	17 269	18 143	84 442	119 854
- wynikające z eliminacji marż wewnątrzgrupowych	12 112	-	(7 469)	4 643
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży	4 753	754	99 146	104 653
Pozostałe aktywa	68	1 092	(848)	312
<b>Zobowiązania:</b>				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 163	-	620	1 783
Pozostałe rezerwy	3 082	801	4 730	8 613
Leasing	3 641	168	3 366	7 175
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	9 782	3 405	9 351	22 538
- wynikające z naliczonych odsetek	9 114	3 405	9 158	21 677
Inne zobowiązania	-	1 127	(892)	235
<b>Inne:</b>				
Nierozliczone straty podatkowe	5 390	17 706	920	24 016
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	-	-	3 560	3 560
<b>Kompensata</b>	<b>(13 050)</b>	<b>(18 569)</b>	<b>(98 946)</b>	<b>(130 565)</b>
<b>Razem</b>	<b>27 345</b>	<b>23 873</b>	<b>6 303</b>	<b>57 521</b>

Na dzień 31 marca 2024 roku Grupa utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące nierozliczonych strat podatkowych w kwocie 23.929 tys. zł. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2024 (904 tys. zł), 2025 (1.587 tys. zł), 2026 (7.777 tys. zł), 2027 (3.316 tys. zł), 2028 (6.542 tys. zł), 2029 (3.803 tys. zł).

Grupa oczekuje realizacji ujemnych różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 78.590 tys. zł (przed kompensatą).

W tabeli poniżej zaprezentowano wpływ na saldo rezerwy z tytułu podatku odroczonego poszczególnych różnic przejściowych, tj. 19% wartości różnicy przejściowej.

## Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		wpływ rozliczenia nabycia spółek	wynik pozostałe całkowite dochody	
<b>Stan na 31.03.2024 (dane przekształcone)</b>				
<b>Aktywa:</b>	<b>1.01.2024</b>			<b>31.03.2024</b>
Nieruchomości inwestycyjne (w tym wynikające z wyceny do wartości godziwej)	4 552	-	2 349	6 901
Zapasy, w tym:	5 276	-	2 995	8 271
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego	4 060	-	274	4 334
Aktywa przeznaczone do sprzedaży (wynikające z wyceny do wartości godziwej)	9 496	-	(424)	9 072
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	20 132	-	5 764	25 896
- wynikające z naliczonych odsetek	19 427	-	3 705	23 132
Pozostałe aktywa	2 762	-	4 539	7 301

**Zobowiązania:**

Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	850	-	174	-	1 024
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży)	145 598	-	(50 720)	-	94 878
Pozostałe zobowiązania	145	-	(143)	-	2
<b>Kompensata</b>	<b>(130 565)</b>	<b>-</b>	<b>26 368</b>	<b>-</b>	<b>(104 197)</b>
<b>Razem</b>	<b>58 246</b>	<b>-</b>	<b>(9 098)</b>	<b>-</b>	<b>49 148</b>

**Stan na 31.12.2023**

<b>Aktywa:</b>	<b>1.01.2023</b>			<b>31.12.2023</b>	
Nieruchomości inwestycyjne (wynikające z wyceny do wartości godziwej)	1 139	835	2 578	-	4 552
Zapasy, w tym:	1 934	18 947	(15 605)	-	5 276
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego	1 063	11 910	(8 913)	-	4 060
Aktywa przeznaczone do sprzedaży (wynikające z wyceny do wartości godziwej)	9 708	-	(212)	-	9 496
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	10 412	124	9 596	-	20 132
- wynikające z naliczonych odsetek	9 891	124	9 412	-	19 427
Pozostałe aktywa	1 561	114	914	173	2 762
<b>Zobowiązania:</b>					
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	899	48	(97)	-	850
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży)	7 606	751	137 241	-	145 598
Pozostałe zobowiązania	-	43	102	-	145
<b>Kompensata</b>	<b>(13 050)</b>	<b>(18 569)</b>	<b>(98 946)</b>	<b>-</b>	<b>(130 565)</b>
<b>Razem</b>	<b>20 209</b>	<b>2 293</b>	<b>35 571</b>	<b>173</b>	<b>58 246</b>

Grupa oczekuje realizacji dodatnich różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 106.330 tys. zł (przed kompensatą).

**Nota 8 Zapasy**

Zdecydowanie największą pozycję zapasów stanowi 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 użytkownika tych gruntów zgodnie z MSSF 16. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie pozycje przekwalifikowywane są do wyrobów gotowych.

Zarząd dokonał na dzień bilansowy przeglądu wszystkich projektów, w tym także analizy ich cyklu operacyjnego. W związku z zidentyfikowaniem projektów, których przewidywany termin realizacji wykracza poza standardowy cykl operacyjny Grupy, Zarząd podjął decyzję o zaprezentowaniu ich w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa trwałe, w pozycji "Grunty przeznaczone pod zabudowę".

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w pierwszym kwartale 2024 roku 3.531 tys. zł wg stopy kapitalizacji 7,3%. W pierwszym kwartale 2023 roku była to kwota 2.550 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 7,2%.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

## Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	31.03.2024	31.12.2023
<b>Zapasy w aktywach trwałych</b>	<b>48 954</b>	<b>48 961</b>
Grunty przeznaczone pod zabudowę	48 954	48 961
<b>Zapasy w aktywach obrotowych</b>	<b>1 342 395</b>	<b>1 260 614</b>
Produkcja w toku, w tym:	1 312 520	1 149 010
- grunty przeznaczone pod zabudowę	756 966	733 543
Wyroby gotowe	26 741	108 473
Towary	3 134	3 131
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>1 391 349</b>	<b>1 309 575</b>

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

## Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	31.03.2024	31.12.2023
zabezpieczenie na inwestycji River Point KM4	-	71 259
zabezpieczenie na inwestycji River Point KM6	-	56 935
zabezpieczenie na inwestycji Awipolis - etap 4	35 859	23 543
zabezpieczenie na inwestycji Awipolis - etap 4a	7 761	6 586
zabezpieczenie na inwestycji Sady nad Zieloną 2a	27 743	24 394
zabezpieczenie na inwestycji Sady nad Zieloną 2b	14 945	10 320
zabezpieczenie na inwestycji Zenit II	17 582	-
zabezpieczenie na inwestycji Zenit III	12 065	-
zabezpieczenie na inwestycji Iwiny Radomierzyce	40 017	40 025
zabezpieczenie na inwestycji Góralska - etap 1 i 2	25 606	24 870
zabezpieczenie na inwestycji Postępu	57 958	58 494
<b>Zabezpieczenia na zapasach razem</b>	<b>239 536</b>	<b>316 426</b>

## Nota 9 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

### Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	31.03.2024	31.12.2023
<b>Należności długoterminowe</b>		
Kaucje wpłacone	1 006	670
Rozliczenia międzyokresowe	-	25
<b>Należności długoterminowe razem</b>	<b>1 006</b>	<b>695</b>
<b>Należności krótkoterminowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	23 910	23 342
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(5 493)	(8 162)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>18 417</b>	<b>15 180</b>
Kaucje wpłacone z innych tytułów	5 971	5 984
Nabyte pakiety wierzytelności	37 200	14 400
Inne należności	253	555
Pozostałe należności finansowe netto	43 424	20 939
<b>Należności finansowe</b>	<b>61 841</b>	<b>36 119</b>
Przedpłaty i zaliczki	92 887	143 991
Rozliczenia międzyokresowe	5 858	3 037
Pozostałe należności niefinansowe	1 064	1 594
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>99 809</b>	<b>148 622</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>161 650</b>	<b>184 741</b>

### Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	1.01- 31.03.2024	1.01- 31.12.2023
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>8 162</b>	<b>18 178</b>
Odpisy utworzone (+)	136	5 808
Odpisy rozwiązane (-)	(1 043)	(748)
Odpisy wykorzystane (-)	(1 758)	(16 519)
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	1 443
Inne zmiany	(4)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>5 493</b>	<b>8 162</b>

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

## Nota 10 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

### Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	31.03.2024	31.12.2023
Rachunki powiernicze	12 574	20 923
Kaucje	983	983
Rachunki obsługi długu	3 097	3 131
Krótkoterminowe aktywa z tytułu objętych obligacji	37 779	37 256
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>54 433</b>	<b>62 293</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.

Poza środkami pieniężnymi zgromadzonymi na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, które na dzień bilansowy nie zostały uwolnione do dysponowania przez Grupę, jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe ujęto także rachunki kaucji, rachunki obsługi długu oraz objęte obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A., których termin wykupu przypada na czwarty kwartał 2024 roku.

## Nota 11 Środki pieniężne

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

### Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.03.2024	31.12.2023
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	44 660	472 518
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	9 265	36 203
Depozyty krótkoterminowe (o terminie zapadalności do 3 miesięcy od dnia zawarcia)	355 751	-
Środki pieniężne na rachunkach split payment*	1 309	2 241
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>410 985</b>	<b>510 962</b>

\* środki o ograniczonej możliwości dysponowania

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.

Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów określone jest w oparciu o indywidualne ratingi instytucji finansowych, w których Grupa ulokowała swoje środki. Grupa na dzień bilansowy miała swoje środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe ulokowane w renomowanych instytucjach finansowych charakteryzujących się wysokim ratingiem, wobec czego nie zidentyfikowano ryzyka kredytowego związanego z tymi aktywami.

## Nota 12 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, zobowiązania z nimi związane i działalność zaniechana

W pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży prezentowana jest na dzień bilansowy nieruchomość inwestycyjna przy ul. Traugutta (budynek City 2) we Wrocławiu. Zgodnie z komunikacją strategiczną Zarządu Archicom, Grupa Archicom jako część Grupy Echo przejmuje rolę podmiotu wyspecjalizowanego w budowie i sprzedaży mieszkań. Wszelka działalność komercyjna jest pozostałością po wcześniejszym kierunku strategicznym Grupy i jest przeznaczona do jak najszybszej sprzedaży, stanowi działalność zaniechaną Grupy. Grupa Archicom nie nabywa gruntów pod inwestycje komercyjne (w tym biurowe) i nie planuje rozwoju inwestycji komercyjnych na obecnie posiadanych działkach. Budynek City 2 jest zatem ostatnim aktywem związanym z segmentem biurowym, który został zbudowany, wynajęty i wobec którego są podejmowane aktywne działania zmierzające do jego rychłej sprzedaży.

Budynek City 2 jest wykończony, w pełni działający operacyjnie. Większość powierzchni jest wynajęta, a najemcy prowadzą aktywnie swoją działalność. Nieruchomość jest dostępna do natychmiastowej sprzedaży w bieżącym stanie (nie wymaga istotnych nakładów), a Grupa prowadzi aktywne działania marketingowe oraz sprzedażowe, zarówno przez specjalnie dedykowany zespół z Grupy Echo – Archicom (w ramach umowy o współpracy strategicznej), jak i przez zewnętrzne agencje. City 2 jest oferowane po cenie nieodbiegającej istotnie od jego wartości bilansowej, co potwierdziła wycena nieruchomości wykonana w połowie 2023 roku przez niezależnego rzeczoznawcę, na zlecenie banku, w związku z uzyskaniem kredytem, prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji "Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży" i opisanym w nocie 5 niniejszego raportu.

Sprzedaż City 2 nie wydarzyła się w zakładanym wcześniej terminie. Opóźnienie w sprzedaży wynika wyłącznie z sytuacji makroekonomicznej i obecnej kondycji rynku biurowego. Utrzymywanie się wysokich stóp procentowych spowodowało brak aktywności na rynku handlu nieruchomościami biurowymi. Ponieważ rynek nieruchomości cechuje się cyklicznością, istnieje duże oczekiwanie na jego ożywienie. W ocenie Zarządu finalizacja sprzedaży jest wysoce prawdopodobna w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego, a zmiana planu sprzedaży jest mało prawdopodobna.

### Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1.01- 31.03.2024	1.01- 31.12.2023
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>148 839</b>	<b>149 538</b>
Poniesione nakłady	-	4 663
Wycena aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży do wartości godziwej	(2 734)	(3 962)
Sprzedaż aktywów	-	(1 400)
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>146 105</b>	<b>148 839</b>

### Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1.01- 31.03.2024	1.01- 31.12.2023
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>1 053</b>	<b>1 013</b>
Wycena zobowiązań	-	69
Rozliczenie zobowiązań	(89)	(29)
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>964</b>	<b>1 053</b>



## Klasyfikacja aktywów przeznaczonych do sprzedaży według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
<b>Stan na 31.03.2024</b>					
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum	-	-	146 105	146 105
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na 31.03.2024</b>		-	-	<b>146 105</b>	<b>146 105</b>
<b>Stan na 31.12.2023</b>					
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum	-	-	148 839	148 839
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na 31.12.2023</b>		-	-	<b>148 839</b>	<b>148 839</b>

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

	31.03.2024	31.12.2023
<b>Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.</b>		
Średnia ważona stawka za m <sup>2</sup> wynajętej powierzchni	15,42 EUR/m <sup>2</sup>	15,42 EUR/m <sup>2</sup>
Obłożenie na dzień bilansowy	98,4%	98,4%
Obłożenie na dzień zatwierdzenia Sprawozdania	98,4%	98,4%
NOI [mPLN]*	10,8	10,9
Yield	6,75%	6,75%
Stoпа dyskontowa	7,25%	7,25%

\*NOI - (net operating income) – dochód operacyjny netto.

## 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 Yield</b>			
Wzrost stopy Yield	+1 pp.	125 579	(20 526)
Spadek stopy Yield	-1 pp.	173 806	27 701
<b>Wahania czynszu</b>			
Wzrost czynszu	+10%	161 286	15 181
Spadek czynszu	-10%	130 925	(15 181)

## Sprawozdanie z wyniku działalności zaniechanej

	1.01- 31.03.2024	1.01- 31.03.2023
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>3 133</b>	<b>3 377</b>
Przychody ze sprzedaży usług	3 133	3 377
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>885</b>	<b>969</b>
Koszt sprzedanych usług	885	969
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>2 248</b>	<b>2 408</b>
Koszty sprzedaży	-	55
Koszty ogólnego zarządu	31	44
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	38	80
Pozostałe koszty operacyjne	517	8
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	(2 734)	(618)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(1 072)</b>	<b>1 603</b>
Przychody finansowe	1 173	78
Koszty finansowe	1 556	1
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(1 455)</b>	<b>1 680</b>
Podatek dochodowy	(218)	451
- część bieżąca	63	112
- część odroczone	(281)	339
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	<b>(1 237)</b>	<b>1 229</b>

## Sprawozdanie z przepływów pieniężnych działalności zaniechanej

	1.01- 31.03.2024	1.01- 31.03.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(31 509)	3 075
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	(1 126)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(1 525)	(396)
<b>Przepływy środków pieniężnych netto razem</b>	<b>(33 034)</b>	<b>1 553</b>

## Nota 13 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania na koniec pierwszego kwartału 2024 roku oraz na koniec 2023 roku została przedstawiona w poniższych tabelach:

## Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.03.2024

AKTYWA	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo użytkowania powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
<b>Aktywa trwale razem, w tym:</b>	<b>3 065</b>	<b>30 717</b>	<b>2 600</b>	<b>36 382</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	-	14 719	2 600	17 319
Nieruchomości inwestycyjne	3 065	15 998	-	19 063
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>19 797</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 797</b>
Zapasy	19 797	-	-	19 797
<b>Aktywa razem</b>	<b>22 862</b>	<b>30 717</b>	<b>2 600</b>	<b>56 179</b>
<b>PASYWA</b>				
Zobowiązania długoterminowe	15 454	31 867	1 419	48 740
Zobowiązania krótkoterminowe	4 219	6 066	1 286	11 571
<b>Pasywa razem</b>	<b>19 673</b>	<b>37 933</b>	<b>2 705</b>	<b>60 311</b>

## Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.12.2023

AKTYWA	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo użytkowania powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
<b>Aktywa trwale razem, w tym:</b>	<b>2 859</b>	<b>28 112</b>	<b>2 265</b>	<b>33 236</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	-	11 949	2 265	14 214
Nieruchomości inwestycyjne	2 859	16 163	-	19 022
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>17 808</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 808</b>
Zapasy	17 808	-	-	17 808
<b>Aktywa razem</b>	<b>20 667</b>	<b>28 112</b>	<b>2 265</b>	<b>51 044</b>
<b>PASYWA</b>				
Zobowiązania długoterminowe	18 075	29 394	1 204	48 673
Zobowiązania krótkoterminowe	4 186	6 002	1 164	11 352
<b>Pasywa razem</b>	<b>22 261</b>	<b>35 396</b>	<b>2 368</b>	<b>60 025</b>

## Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Prawo wieczystego użytkowania gruntów		Prawo użytkowania powierzchni biurowej		Pozostałe umowy	Razem
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe	
<b>Stan na 1.01.2024 r.</b>	<b>17 808</b>	<b>2 859</b>	<b>11 949</b>	<b>16 163</b>	<b>2 265</b>	<b>51 044</b>
Zwiększenia	-	-	-	-	655	655
Inne zmiany	531	-	-	-	-	531
Amortyzacja	(856)	(71)	(493)	-	(320)	(1 740)
Wycena	2 314	277	3 263	(165)	-	5 689
<b>Stan na 31.03.2024 r.</b>	<b>19 797</b>	<b>3 065</b>	<b>14 719</b>	<b>15 998</b>	<b>2 600</b>	<b>56 179</b>
<b>Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania</b>						
<b>Stan na 1.01.2024 r.</b>	<b>19 402</b>	<b>2 859</b>	<b>18 607</b>	<b>16 789</b>	<b>2 368</b>	<b>60 025</b>
Naliczone odsetki	379	57	265	276	54	1 031
Splata zobowiązań	(4 902)	(510)	(795)	(853)	(372)	(7 432)
Zwiększenia	-	-	-	-	655	655
Wycena	2 111	277	3 263	381	-	6 032
<b>Stan na 31.03.2024 r.</b>	<b>16 990</b>	<b>2 683</b>	<b>21 340</b>	<b>16 593</b>	<b>2 705</b>	<b>60 311</b>

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym spłacono 6.401 tys. zł zobowiązań oraz 1.031 tys. zł odsetek z tytułu leasingu.

## Nota 14 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

### Zobowiązania długoterminowe

	31.03.2024	31.12.2023
Kaucje otrzymane	19 388	19 096
Pochodne instrumenty finansowe	-	331
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>19 388</b>	<b>19 427</b>

## Zobowiązania krótkoterminowe

	31.03.2024	31.12.2023
<b>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	32 048	37 251
Kaucje otrzymane	17 483	17 538
Zobowiązania z tytułu dywidend*	-	26 908
Inne zobowiązania finansowe	4 273	4 278
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>53 804</b>	<b>85 975</b>
<b>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</b>		
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	12 498	20 904
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	5 940	5 171
Przychody przyszłych okresów	368	324
Rozliczenia międzyokresowe bierne kosztów	32 818	25 373
Inne zobowiązania niefinansowe	1 037	1 092
Zobowiązania niefinansowe	52 661	52 864
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>106 465</b>	<b>138 839</b>

\*Rozrachunki z tytułu dywidend zostały opisane w punkcie 1.16 niniejszego raportu.

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.

## Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 31.03.2024

Inwestycja	Zobowiązania z tytułu umów z klientami		
	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP*	Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń
<b>Stan na 31.03.2024</b>			
Planty Racławickie	84 838	82 878	-
River Point	80 005	79 803	229
ZAM	55 694	53 913	-
Awipolis	42 164	41 122	422
Sady nad Zieloną	35 723	35 067	152
Zenił	12 532	10 486	-
Południk 17	6 860	5 164	-
Modern Mokotów	5 986	4 813	-
Rytm Kabaty	5 219	5 133	-
Flow	4 285	2 876	-
Olimpia Port	1 928	1 914	298
Bonarka Living	529	363	1 068
Browary Wrocławskie	454	287	6 804
Stacja Wola	223	223	-
Apator	172	72	-
<b>RAZEM</b>	<b>336 612</b>	<b>324 114</b>	<b>8 973</b>

\*MRP - mieszkaniowe rachunki powiernicze

## Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 31.12.2023

Inwestycja	Zobowiązania z tytułu umów z klientami		
	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP*	Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń
<b>Stan na 31.12.2023</b>			
River Point	1 65 662	1 54 650	-
Planty Racławickie	68 775	68 503	-
Rytm Kabaty	35 961	35 905	-
ZAM	37 248	32 270	-
Awipolis	29 726	28 470	592
Browary Wrocławskie	11 762	11 552	6 493
Sady nad Zieloną	15 507	14 503	152
Apator	6 707	6 607	4 229
Bonarka Living	4 413	4 220	1 367
Olimpia Port	8 284	8 182	307
Zenił	5 324	3 880	-
Południk 17	577	457	-
Stacja Wola	196	39	-
Forma	-	-	20
<b>RAZEM</b>	<b>390 142</b>	<b>369 238</b>	<b>13 160</b>

\* MRP - mieszkaniowe rachunki powiemnicze

### Nota 15 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty, które kontroluje na najwyższym poziomie pan Tibor Veres, w tym w szczególności podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą wyższego szczebla Spółki - Echo Investment S.A., jednostki współkontrolowane i stowarzyszone.

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

- Echo Investment S.A. – jednostka dominująca wobec Archicom S.A.,
- DKR Echo Investment sp. z o.o.,
- pozostałe spółki należące do grupy kapitałowej Echo Investment,
- jednostki wyceniane metodą praw własności.

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Zarządu i Rady Nadzorczej Archicom S.A.

Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym raportem kwartalnym wyniosło:

## Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	1.01- 31.03.2024	1.01- 31.03.2023
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 047	395
<b>Razem</b>	<b>1 047</b>	<b>395</b>

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

## Sprzedaż i należności z jednostkami powiązаныmi

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	1.01- 31.03.2024	1.01- 31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023
<b>Sprzedaż do / należności od:</b>				
Echo Investment S.A.	5 254	-	43 748	39 710
Jednostki wyceniane metodą praw własności	147	-	171	-
Kluczowego personelu kierowniczego	2 159	-	19	185
Pozostałych podmiotów powiązanych	2 231	-	84 679	142 237
<b>Razem</b>	<b>9 791</b>	<b>-</b>	<b>128 617</b>	<b>182 132</b>

Należności od pozostałych podmiotów powiązanych na dzień 31 marca 2024 r. oraz 31 grudnia 2023 r. wynikają głównie z zaliczek zapłaconych na zakup nieruchomości przy ulicy Towarowej w Warszawie. Dnia 23 lutego 2022 r. spółka zależna Emitenta (przejęta wraz z ZCP) zawarła umowę przedwstępną na zakup nieruchomości przy ulicy Towarowej w Warszawie za cenę 47 mln EUR (powiększoną o VAT), której płatność odbywa się zgodnie z harmonogramem realizacji poszczególnych etapów. Pierwsza transza w wysokości 23.664 tys. EUR została zapłacona w 2022 roku, kolejna zaliczka w kwocie 5.590 tys. EUR została zapłacona w 2023 roku. Część zaliczek została rozliczona.

Należności od Echo Investment S.A. stanowią głównie objęte obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.

## Zakupy i zobowiązania z jednostkami powiązаныmi

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	1.01- 31.03.2024	1.01- 31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023
<b>Zakup od / zobowiązania do:</b>				
Echo Investment S.A.	9 544	2 738	388	13 553
Kluczowego personelu kierowniczego	563	-	2 765	546
Pozostałych podmiotów powiązanych	2 618	306	1 663	8 659
<b>Razem</b>	<b>12 725</b>	<b>3 044</b>	<b>4 816</b>	<b>22 758</b>



## Nota 16 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.03.2024: 4,3009 PLN/EUR, 31.12.2023: 4,3480 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 1.01-31.03.2024: 4,3211 PLN/EUR; 1.01-31.03.2023: 4,7005 PLN/EUR

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

### Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	1.01- 31.03.2024 dane prze- kształcone	1.01- 31.03.2023	1.01- 31.03.2024 dane prze- kształcone	1.01- 31.03.2023
	tys. PLN		tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	273 635	83 150	63 325	17 690
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	87 745	19 014	20 306	4 045
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	83 299	20 034	19 277	4 262
Zysk (strata) netto	71 478	17 237	16 541	3 667
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	71 478	17 237	16 541	3 667
Zysk na akcję (PLN / EUR)	1,22	0,67	0,28	0,14
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	1,22	0,67	0,28	0,14
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>			<b>4,3211</b>	<b>4,7005</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(68 096)	26 836	(15 759)	5 709
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(141 727)	(1 407)	(32 799)	(299)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	109 942	54 007	25 443	11 490
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(99 881)	79 436	(23 115)	16 899
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>			<b>4,3211</b>	<b>4,7005</b>
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Aktywa	2 575 304	2 433 435	598 783	559 668
Zobowiązania długoterminowe	552 485	405 324	128 458	93 221
Zobowiązania krótkoterminowe	693 792	770 562	161 313	177 222
Kapitał własny	1 329 027	1 257 549	309 012	289 225
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 329 027	1 257 549	309 012	289 225
<b>Kurs PLN / EUR na koniec okresu</b>			<b>4,3009</b>	<b>4,3480</b>

# Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom

## 2.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom

### Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

#### 2.1.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 11 lipca 2024 roku. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przekształcone na skutek identyfikacji przez Zarząd błędu dotyczącego braku ujęcia w pierwszym kwartale 2024 roku efektu wyceny nieruchomości inwestycyjnej przy ulicy Opieńskiego w Poznaniu do wartości godziwej.

#### 2.1.2 Podstawa sporządzenia

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Archicom za rok 2023.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skróconego kwartalnego 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).

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Grupy na bieżąco analizuje główne obszary ryzyka i ich wpływ na działalność Grupy Archicom, w tym opisane w punkcie 1.15 niniejszego sprawozdania ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie oraz wpływ obecnej sytuacji rynkowej i makroekonomicznej na działalność Grupy i jej wyniki finansowe.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego, z wyłączeniem spółek będących w procesie planowanej likwidacji. Na zdolność Grupy do kontynuowania działalności nie wpływa w żaden sposób plan sprzedaży aktywów opisanych

szczegółowo w nocy 12 oraz związana z tymi aktywami działalność zaniechana (w rozumieniu MSSF 5), wynikająca z decyzji kierownictwa o skoncentrowaniu działalności Grupy na segmencie mieszkaniowym.

### **2.1.3 Wybrane zasady rachunkowości oraz zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2024 roku**

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na oszczędach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023. Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2024 roku nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy

#### **Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 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 2024 rok.

- 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.

W związku z wejściem zmiany w życie, Grupa dokonała zmiany prezentacyjnej kredytu finansującego nieruchomości inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisanego w nocy 5 sprawozdania, do zobowiązań długoterminowych.

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” – zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego

Rada uzupełniła wymogi dotyczące późniejszej wyceny zobowiązania leasingowego w przypadku transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, w sytuacji, gdy spełnione są kryteria MSSF 15 i gdy transakcje należy ująć jako sprzedaż.

Zmiana wymaga od sprzedawcy-leasingobiorcy późniejszej wyceny zobowiązań leasingowych wynikających z leasingu zwrotnego w taki sposób, a by nie ujmować zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania. Nowy wymóg ma szczególne znaczenie w przypadku, gdy leasing zwrotny obejmuje zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, gdyż opłaty te są wyłączone z „płatności leasingowych” w myśl MSSF 16. Zmieniony standard zawiera nowy przykład, który ilustruje zastosowanie nowego wymogu w tym zakresie.

Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2024 roku nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

## Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2024 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” - brak możliwości wymiany walut

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później.

- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”

Ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później.

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

Grupa jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie powyższych standardów i interpretacji będzie wpływać na skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz na stosowane przez Grupę Kapitałową polityki rachunkowości.

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 (reformacja IBOR) – Etap 2. Grupa na bieżąco monitoruje zmiany obowiązujących przepisów i analizuje potencjalny wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje overnight - WIRON. Zastąpi on dotychczasowe stawki WIBOR i WIBID. Sposób zastąpienia dotychczas obowiązujących stawek zostanie uregulowany Rozporządzeniem Ministra Finansów. Rozporządzenie określi spread korygujący oraz datę, od której obowiązuje zamiana. Wówczas możliwe będzie ustalenie, czy nowa podstawa wyznaczania umownych przepływów pieniężnych jest ekonomicznie równoważna z poprzednią podstawą i czy do ujęcia takiej zmiany stóp referencyjnych zastosowanie ma reforma IBOR.

W 2023 roku indeks stopy procentowej WIRON został wprowadzony jako składnik opłat za wyniki (wynagrodzenia zmiennego) w pierwszych funduszach inwestycyjnych. Wymagane zmiany statutów zostały już zatwierdzone przez KNF. Tym samym WIRON stał się wskaźnikiem referencyjnym stopy procentowej. Banki mogą również stosować wskaźnik referencyjny WIRON do określenia stopy oprocentowania kredytów konsumenckich lub hipotecznych.

W październiku 2023 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej, w której zakłada się oddolne odchodzenie sektora finansowego od stosowania WIBOR na rzecz nowo zawieranych umów i instrumentów finansowych stosujących stałą stopę procentową lub nowe wskaźniki referencyjne typu RFR (risk-free-rate). KS NGR wskazał więc finalny moment konwersji na koniec 2027 r. Przy czym ani kierunki reformy, ani zakresy planowanych dotychczas w Mapie Drogowej działań nie zmieniają się.

Grupa posiada zobowiązania finansowe oprocentowane za pomocą stawki WIBOR (zaprezentowane w punkcie 6.10 sprawozdania), jednak szacuje niewielki wpływ reformy IBOR na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, ponieważ nowa stawka WIRON i dotychczasowy WIBOR pozostają na podobnym poziomie, przy czym sytuacja ta może zmienić się w przyszłości i, w związku z tym, będzie to podlegało weryfikacji przez Grupę na koniec każdego okresu sprawozdawczego, ponieważ wskaźnik WIRON będzie obliczany na podstawie transakcji historycznych, a wskaźnik WIBOR uwzględni oczekiwane przyszłe zmiany w sytuacji makroekonomicznej.

## Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu 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 skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

### 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).

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. Nieruchomości zakwalifikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej zostały wycenione przez niezależnych rzeczoznawców z zastosowaniem podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.

#### 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. Z uwagi na to, że najbardziej wartościowa pozycja w ramach nieruchomości inwestycyjnych (nieruchomość inwestycyjna City 2) została przeklasyfikowana do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży analiza wrażliwości wartości godziwej na kluczowe parametry wyceny została przedstawiona

w nocie 12 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązania z nimi związane. Nieruchomości inwestycyjne wycenione na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej zostały przedstawione także w nocie 1 niniejszego raportu.

## Utrata wartości aktywów niefinansowych

Kluczowymi niefinansowymi aktywami trwałymi, które nie są wyceniane do wartości godziwej, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zapasy i prawa do użytkowania powierzchni biurowych.

W odniesieniu do prawa do użytkowania powierzchni biurowych Zarząd dokonał analizy, czy wysokość czynszu za wynajem powierzchni biurowej płaconej przez Archicom z tyt. umowy najmu nie jest wyższa niż rynkowy poziom czynszu za wynajem powierzchni biurowej o podobnym charakterze w podobnej lokalizacji. Z uwagi na to, że nie stwierdzono takiej sytuacji, nie stwierdzono przesłanek do przeprowadzenia testu na utratę wartości.

W odniesieniu do zapasów posiadanych przez Grupę (reprezentujących projekty deweloperskie na o różnym poziomie zaawansowania) Zarząd przeprowadził analizę stopnia realizacji budżetów poszczególnych realizowanych inwestycji deweloperskich (w odniesieniu do inwestycji w budowie), a także analizę zasadności przyjętych założeń budżetowych w kontekście otoczenia rynkowego i makroekonomicznego (w odniesieniu do inwestycji, które na dzień 31 marca 2024 r. nie były w budowie). Na podstawie takiej analizy nie stwierdzono wystąpienia przesłanek wskazujących na ryzyko utraty wartości, z uwagi na zakładany średni poziom marży w odniesieniu do wszystkich istotnych inwestycji. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo realizacji założeń budżetowych dotyczących momentu rozpoczęcia budowy poszczególnych inwestycji oraz poziomu wygenerowanej marży jako wysokie. Ocena Zarządu wynika z wewnątrznie przyjętych planów finansowych i strategii działalności. Plany i prognozy oparte są na bieżących analizach rynkowych i w razie potrzeby są na bieżąco weryfikowane.

## 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 z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe

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 w horyzoncie życia należności. Spółka do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych oraz pozostałych należności finansowych 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 przedziału 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 31 marca 2024 r. prezentuje się następująco:

Okres prze terminowania	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	4,5%	3 191	144
1-30 dni	3,3%	1 545	51
31-90 dni	11,6%	776	90
91-360 dni	22,9%	1 604	367
powyżej 361 dni	43,2%	1 205	521
<b>Razem</b>		<b>8 321</b>	<b>1 173</b>

- Objęte obligacje

Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące 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 ratingu pożyczkobiorcy lub odpowiednio emitenta obligacji i skorygowanego o wskaźnik odzysku jako wiarygodnego szacunku poziomu ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 marca 2024 r. nie zidentyfikowano istotnych oczekiwanych strat kredytowych z tytułu objętych obligacji.

## Okres leasingu

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.

W przypadku prawa do użytkowania budynków biurowych, po analizie wszystkich przesłanek, ustalono okresy leasingu nieruchomości jako równe z okresami najmu wskazanymi w umowach.

## 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.

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 wskażą, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

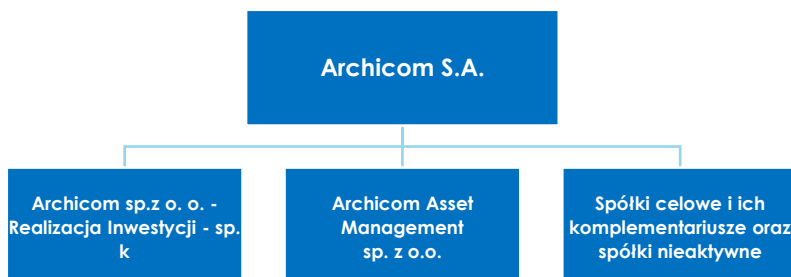
## 2.2 Grupa Archicom

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

W skład Grupy Kapitałowej Archicom na 31 marca 2024 roku wchodziły m.in. spółki operacyjne:

- Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji - sp. k. – realizacja inwestycji w ramach własnych struktur zarządzających realizacją pakietową lub przez zewnętrznych generalnych wykonawców i obsługa posprzedażowa;
- Archicom Asset Management sp. z o.o. – księgowość, finanse, obsługa prawna, IT, administracja, kadry.

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



W skład Grupy Kapitałowej Archicom na dzień 31 marca 2024 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne i współzależne:

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
<b>Spółki Zależne</b>		
Archicom Residential sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Residential 2 sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	Wrocław	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Poznań sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio



Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	Wrocław	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Gdańsk sp. z o.o.	Wrocław	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	0,78% bezpośrednio; 99,22% pośrednio
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio
Archicom CadENZA Hallera sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio
TN Stąbłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Space Investment Strzegomska 3 Kamińskiego sp. z o.o.	Wrocław	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio
Archicom Investment sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio
AD Management sp. z o. o.	Wrocław	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio
Archicom Sp. z o.o. –Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio
Archicom Asset Management sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio
PI6 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio
Alfona Investments sp. z o. o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Wrocław sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Łódź sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Mioga Investment sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Advisory sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Himawari Investment sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Karensansui Warsaw Investment sp. z o. o.	Kraków	100% pośrednio
Archicom Doxent Investments sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Gosford Investments sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Perth sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Potton sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt127 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 136 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio

Projekt Echo - 137 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 139 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Services sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
ZAM Archicom Projekt 127 sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.	Wrocław	99,9% bezpośrednio, 0,01% pośrednio
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o.	Wrocław	99,5% bezpośrednio, 0,5% pośrednio
Galeria Nova - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100% pośrednio
12 - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	0,001% bezpośrednio, 99,999% pośrednio
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	0,008% bezpośrednio, 99,992% pośrednio
Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Bowen sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Senja 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Wrocław 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
RPGZ XXXI sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
EASS5003 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio

### Spółki Współzależne

Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.*	Wrocław	55% bezpośrednio
Projekt Echo 141 sp. z o.o.**	Kielce	50% bezpośrednio

\*po dniu bilansowym zmiana nazwy na Projekt Browarna sp. z o.o.

\*\*po dniu bilansowym zmiana nazwy na Service Hub sp. z o.o.

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 2024 r. do 31 marca 2024 r. miały miejsca nabycia spółek i sprzedaże udziałów opisane w punkcie 1.10 oraz w nocie 2 niniejszego raportu. Poza powyższym została założona spółka Archicom Warszawa 2 sp. z o.o. (umowa spółki z dnia 18 stycznia 2024 r.), w której spółka Archicom S.A. posiada 100% udziałów.

Dnia 9 stycznia 2024 r. nastąpiło połączenie spółki Archicom Consulting sp. z o.o. jako spółki przejmowanej ze spółką Archicom Residential 2 sp. z o.o. jako spółki przejmującej.

W związku z klasyfikacją dwóch nieruchomości inwestycyjnych do aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz planowanym ograniczeniem działalności Grupy w segmencie komercyjnym, została wydzielona w 2022 roku działalność związana z tymi aktywami, którą zaprezentowano w niniejszym sprawozdaniu jako działalność zaniechaną w rozumieniu MSSF 5. Szczegóły zostały przedstawione w nocie 12. Grupa ma w planach strategicznych pełną koncentrację na segmencie mieszkaniowym.

# 3. CZĘŚĆ 3

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.

### Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartości niematerialne	21 243	21 292
Rzeczowe aktywa trwałe	21 378	18 440
Nieruchomości inwestycyjne	15 998	16 163
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	566 080	565 598
Należności i pożyczki	1 354 259	1 100 210
Należności leasingowe	3 003	2 732
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	421	25
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>1 982 382</b>	<b>1 724 460</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	67	67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 291	31 399
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	592	-
Należności leasingowe	389	349
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	37 779	37 256
Aktywa z tytułu umów MSSF 15	16 679	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	312	594
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 305	136 691
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>80 414</b>	<b>206 356</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 062 796</b>	<b>1 930 816</b>

## Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

<b>PASYWA</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	584 960	584 960
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	971 247	971 247
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	90	90
Pozostałe kapitały	(556 652)	(556 652)
Zyski zatrzymane	52 922	37 540
- zysk (strata) z lat ubiegłych	52 749	-
- zysk (strata) netto	15 382	52 749
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( kwota ujemna)	(15 209)	(15 209)
<b>Kapitał własny</b>	<b>1 052 567</b>	<b>1 037 185</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	826 401	718 435
Zobowiązania leasingowe	33 180	30 508
Pozostałe zobowiązania	1 250	1 117
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 042	1 001
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	111	110
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>864 984</b>	<b>751 171</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 731	56 528
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1 015
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	114 416	64 268
Zobowiązania leasingowe	7 284	7 068
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14 591	12 086
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	3 223	1 495
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>145 245</b>	<b>142 460</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 010 229</b>	<b>893 631</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>2 062 796</b>	<b>1 930 816</b>

# Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	1.01.- 31.03.2024	1.01.- 31.03.2023
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>38 586</b>	<b>5 761</b>
Przychody ze sprzedaży usług	38 586	5 761
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>4 502</b>	<b>1 084</b>
Koszt sprzedanych usług	4 502	1 084
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>34 084</b>	<b>4 677</b>
Koszty sprzedaży	813	5 628
Koszty ogólnego zarządu	20 735	6 523
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej	23 807	10 738
Pozostałe przychody operacyjne	3 168	2 651
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość pożyczek udzielonych	(363)	1 833
Pozostałe koszty operacyjne	1 910	2 635
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>37 238</b>	<b>5 113</b>
Przychody finansowe	832	518
w tym przychody z tytułu odsetek	824	365
Koszty finansowe	19 605	8 392
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>18 465</b>	<b>(2 761)</b>
Podatek dochodowy	3 083	(1 088)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>15 382</b>	<b>(1 673)</b>

## Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję

Wyszczególnienie	1.01.-	1.01.-
	31.03.2024	31.03.2023
	PLN / akcję	PLN / akcję
- podstawowy	0,26	-0,07
- rozwodniony	0,26	-0,07

## Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	1.01.-31.03.2024	1.01.-31.03.2023
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>15 382</b>	<b>(1 673)</b>
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>15 382</b>	<b>(1 673)</b>

# Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2024 roku	584 960	971 247	90	(556 652)	37 540	1 037 185
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2024 roku</b>						
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku	-	-	-	-	15 382	15 382
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	-	<b>15 382</b>	<b>15 382</b>
Saldo na dzień 31.03.2024 roku	584 960	971 247	90	(556 652)	52 922	1 052 567

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	256 703	253 833	34 890	1 626	31 320	578 372
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2023 roku</b>						
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku	-	-	-	-	(1 673)	(1 673)
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	-	<b>(1 673)</b>	<b>(1 673)</b>
Saldo na dzień 31.03.2023 roku	256 703	253 833	34 890	1 626	29 647	576 699

# Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.- 31.03.2024	1.01.- 31.03.2023
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>18 465</b>	<b>(2 761)</b>
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 152	604
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	256	184
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	165	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów	852	(2 291)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	7	2
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(342)	(4)
Koszty odsetek	18 820	8 249
Przychody z odsetek	(24 335)	(11 980)
<b>Korekty razem</b>	<b>(3 425)</b>	<b>(5 236)</b>
Zmiana stanu należności	9 207	17 285
Zmiana stanu zobowiązań	(7 032)	(12 583)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(15 107)	(608)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>(12 932)</b>	<b>4 094</b>
Zapłacony podatek dochodowy	-	-
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej</b>	<b>2 108</b>	<b>(3 903)</b>



## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(79)	(17)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(432)	(36)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	32	27
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	80 737	31 568
Pożyczki udzielone	(316 837)	(27 474)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(487)	(20)
Wpływy z tytułu subleasingu	34	150
Zwrot nienależnej dywidendy	(14 638)	-
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych	5	-
Otrzymane odsetki od pożyczek	4 966	2 607
Otrzymane odsetki pozostałe	65	102
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(246 634)</b>	<b>6 907</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	166 648	61 403
Wypuk dłużnych papierów wartościowych	(61 241)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	48 713	4
Spłaty kredytów i pożyczek	(5 420)	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(1 413)	(940)
Odsetki zapłacone	(9 365)	(4 492)
Dywidendy wypłacone	(26 908)	-
Wydatki związane z emisją akcji przeprowadzoną w poprzednim roku	(880)	-
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej</b>	<b>110 134</b>	<b>55 975</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych netto razem</b>	<b>(134 392)</b>	<b>58 979</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>136 691</b>	<b>20 652</b>
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(6)	30
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>2 305</b>	<b>79 601</b>
w tym: środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	380	2

# Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

## Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

Wyszczególnienie	Przychody z wyłączeniem przychodów z odsetek od udzielonych pożyczek		Należności z wyłączeniem należności z tyt. udzielonych pożyczek	
	od 1.01 do 31.03.2024	od 1.01 do 31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023
<b>Sprzedaż do / należności od</b>				
Echo Investment SA	5 763	458	43 726	38 508
Jednostek zależnych i współkontrolowanych	31 837	6 770	33 761	27 219
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	17	2
Pozostałych podmiotów powiązanych	2 185	-	1 990	3 783
<b>Razem</b>	<b>39 785</b>	<b>7 228</b>	<b>79 494</b>	<b>69 512</b>

W jednostkowym sprawozdaniu z wyniku odsetki od obligacji Echo Investment S.A. prezentowane są w pozostałej działalności operacyjnej.

## Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

Wyszczególnienie	koszty z wyłączeniem kosztów z odsetek od zaciągniętych pożyczek		Zobowiązania	
	od 1.01 do 31.03.2024	od 1.01 do 31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023
<b>Zakup od / zobowiązania do</b>				
Echo Investment SA	2 741	2 488	51	12 650
Jednostek zależnych i współkontrolowanych	3 155	1 830	2 234	18 027
Kluczowego personelu kierowniczego	3	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	53	37	7	8 491
<b>Razem</b>	<b>5 952</b>	<b>4 355</b>	<b>2 292</b>	<b>39 168</b>

## Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

Wyszczególnienie	od 1.01 do 31.03.2024	31.03.2024	od 1.01 do 31.03.2024	od 1.01 do 31.12.2023	31.12.2023	od 1.01 do 31.12.2023
	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Przychody z odsetek	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Przychody z odsetek
<b>Pożyczki udzielone:</b>						
Echo Investment SA	-	-	-	-	-	-
Jednostkom zależnym i współ- kontrolowanym	316 837	1 353 381	23 807	907 037	1 098 642	53 095
Kluczowemu personelowi kie- rowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom powią- zanym	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>316 837</b>	<b>1 353 381</b>	<b>23 807</b>	<b>907 037</b>	<b>1 098 642</b>	<b>53 095</b>

## Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

Wyszczególnienie	od 1.01 do 31.03.2024	31.03.2024	od 1.01 do 31.03.2024	od 1.01 do 31.12.2023	31.12.2023	od 1.01 do 31.12.2023
	Otrzymane w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty z odsetek	Otrzymane w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty z odsetek
<b>Pożyczki otrzymane od:</b>						
Echo Investment SA	-	-	-	-	-	-
Jednostek zależnych	-	451 120	8 809	230 000	448 686	20 050
Kluczowego personelu kierowni- czego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powią- zanych	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>451 120</b>	<b>8 809</b>	<b>230 000</b>	<b>448 686</b>	<b>20 050</b>

## Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych	od 1.01 do 31.03.2024	od 1.01 do 31.12.2023
<b>Wartość brutto</b>		
Saldo na początek okresu	1 102 465	552 882
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	100
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	316 837	907 037
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	23 807	53 095
Splata kapitału pożyczek (-)	(80 737)	(372 970)
Splata odsetek od pożyczek (-)	(4 966)	(37 042)
Inne zmiany	161	(637)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 357 567</b>	<b>1 102 465</b>
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>		
Saldo na początek okresu	(3 823)	(4 756)
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	(392)	(4 015)
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie	29	4 948
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>(4 186)</b>	<b>(3 823)</b>
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>1 353 381</b>	<b>1 098 642</b>

Zmiana wartości bilansowej pożyczek otrzymanych	od 1.01 do 31.03.2024	od 1.01 do 31.12.2023
<b>Wartość brutto</b>		
Saldo na początek okresu	448 686	203 563
Kwota pożyczek otrzymanych w okresie	-	230 000
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	8 809	20 050
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(6 375)	(8 685)
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	3 758
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>451 120</b>	<b>448 686</b>

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostały opisane w notcie 5 wśród not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

# 4. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres od 1 stycznia 2024 do 31 marca 2024 (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 11 lipca 2024 roku.

## Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
11.07.2024	Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu	
11.07.2024	Agata Skowrońska-Domańska	Wiceprezes Zarządu	
11.07.2024	Dawid Wrona	Członek Zarządu	
11.07.2024	Rafał Zboch	Członek Zarządu	



ADRES : ul. Powstańców Śląskich 9  
53-332 Wrocław

---

TELEFON : 71 78 58 111

---

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

---

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