

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2024 ROKU



2024

Spis treści

1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
2.	Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku	7
3.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	8
4.	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
5.	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	11
6.	Dodatkowe informacje do skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
6.1	Informacje ogólne	13
6.2	Informacje o Grupie Kapitałowej.....	14
6.3	Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości.....	17
6.4	Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym	30
6.5	Segmenty operacyjne.....	32
6.6	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	40
6.7	Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	41
6.8	Wartości niematerialne	43
6.9	Rzeczowe aktywa trwałe	44
6.10	Nieruchomości inwestycyjne	45
6.11	Aktywa oraz zobowiązania finansowe.....	47
6.12	Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych.....	49
6.13	Udzielone pożyczki.....	50
6.14	Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczoney	50
6.15	Zapasy	53
6.16	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	54
6.17	Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.....	55
6.18	Środki pieniężne	55
6.19	Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, zobowiązania z nimi związane i działalność zaniechana.....	56
6.20	Kapitał własny.....	59
6.21	Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	59
6.22	Zobowiązania zabezpieczone hipoteką.....	62

6.23	Zabezpieczenie spłaty zobowiązań.....	63
6.24	Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu.....	63
6.25	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	65
6.26	Pozostałe rezerwy	67
6.27	Przychody i koszty finansowe.....	69
6.28	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	69
6.29	Zmiany kapitału obrotowego.....	70
6.30	Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	71
6.31	Umowy gwarancji finansowych oraz zobowiązania warunkowe.....	74
6.32	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	74
6.33	Pozostałe informacje	75
6.34	Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom S.A.	77
7.	Zatwierdzenie do publikacji.....	83

3 330

lokali w budowie

398

przekazanych lokali

535 100

PUM w przygotowaniu



Grupa
z tradycjami

325,3 mln zł przychodów

40,7 mln zł zysku netto

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	30.06.2024	31.12.2023 dane przekształcone*	1.01.2023 dane przekształcone*
Aktywa trwałe				
Wartość firmy		165	165	165
Wartości niematerialne	6.8	12 137	9 682	4 533
Rzeczowe aktywa trwałe	6.9	34 009	20 704	11 010
Nieruchomości inwestycyjne	6.10	69 341	76 386	10 869
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach	6.7	448	-	-
Pożyczki udzielone	6.13	155 976	-	-
Należności z tytułu leasingu	6.24	6 079	-	-
Należności długoterminowe		34 244	695	535
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		341	-	37 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.14	84 166	57 521	27 345
Grunty przeznaczone pod zabudowę	6.15	57 478	48 961	5 245
Aktywa trwałe razem		454 384	214 114	96 702
Aktywa obrotowe				
Zapasy	6.15	1 574 723	1 260 614	645 784
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.16	215 547	184 741	130 277
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		7 614	4 392	1 969
Należności z tytułu pozostałych podatków		90 962	60 626	26 835
Pożyczki udzielone	6.13	40 431	-	-
Należności z tytułu leasingu	6.24	841	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.17	72 212	62 293	11 406
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.18	209 368	510 962	264 432
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6.19	135 377	148 839	149 538
Aktywa obrotowe razem		2 347 075	2 232 467	1 230 241
Aktywa razem		2 801 459	2 446 581	1 326 943

* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w nocie 6.3.3 niniejszego raportu.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd.

PASYWA	nota	30.06.2024	31.12.2023	1.01.2023
			dane przekształcone*	dane przekształcone*
Kapitał własny				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:				
Kapitał podstawowy	6.20	584 960	584 960	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		851 911	851 911	134 497
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz za- liczek na dywidendę		191	90	34 890
Pozostałe kapitały		(803 046)	(803 046)	(119 371)
Zyski zatrzymane		637 410	634 282	424 978
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominu- jącej		1 271 426	1 268 197	731 697
Kapitał własny		1 271 426	1 268 197	731 697
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomości- ściami przeznaczonymi do sprzedaży	6.21	50 318	52 006	20 230
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe	6.21	565 498	269 749	110 000
Zobowiązania z tytułu leasingu	6.24	49 162	48 673	22 824
Pozostałe zobowiązania	6.25	20 930	19 427	17 478
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.14	31 330	60 744	20 209
Pozostałe rezerwy długoterminowe		9 787	9 229	5 471
Zobowiązania długoterminowe		727 025	459 828	196 212
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	6.25	436 982	382 398	244 539
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.25	166 609	138 839	59 501
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 486	3 626	5 173
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		12 266	11 754	3 909
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomości- ściami przeznaczonymi do sprzedaży	6.21	2 264	2 116	653
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe	6.21	154 377	148 139	62 002
Zobowiązania z tytułu leasingu	6.24	11 106	11 352	3 972
Rezerwy krótkoterminowe	6.26	12 947	19 279	18 272
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	6.19	971	1 053	1 013
Zobowiązania krótkoterminowe		803 008	718 556	399 034
Zobowiązania razem		1 530 033	1 178 384	595 246
Pasywa razem		2 801 459	2 446 581	1 326 943

* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w nocie 6.3.3 niniejszego raportu.

2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	nota	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		325 313	219 407
Przychody ze sprzedaży produktów		301 418	217 139
Przychody ze sprzedaży usług		23 895	2 268
Koszt własny sprzedaży		197 261	120 385
Koszt sprzedanych produktów		188 722	119 763
Koszt sprzedanych usług		8 539	622
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		128 052	99 022
Koszty sprzedaży		27 227	9 983
Koszty ogólnego zarządu		14 077	6 347
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		29 044	16 857
Pozostałe przychody operacyjne		5 046	2 550
Pozostałe koszty operacyjne		3 756	5 251
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		1 337	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		60 331	63 134
Przychody finansowe	6.27	17 206	8 648
Koszty finansowe	6.27	17 596	6 871
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	6.7	(20)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		59 921	64 911
Podatek dochodowy		9 568	13 334
- część bieżąca		63 463	4 484
- część odroczone	6.14	(53 896)	8 850
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		50 353	51 577
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	6.19	(9 687)	4 018
Zysk (strata) netto		40 666	55 595
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		40 666	55 595

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

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023	1.04- 30.06.2024*	1.04- 30.06.2023*
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	58 496 043	25 670 343	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	58 496 043	25 670 343
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	50 353	51 577	(11 714)	35 569
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,86	2,01	-0,20	1,39
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,86	2,01	-0,20	1,39
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(9 687)	4 018	(8 450)	2 789
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,17)	0,16	-0,14	0,11
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,17)	0,16	-0,14	0,11
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	40 666	55 595	(20 164)	38 358
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,70	2,17	-0,34	1,49
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,70	2,17	-0,34	1,49

* Dane nie podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta

3. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023
Zysk (strata) netto	40 666	55 595
Pozostałe całkowite dochody	-	733
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Wpływ wyceny do wartości godziwej prawa do użytkowania w związku z zaprzestaniem zajmowania nieruchomości i przeklasyfikowaniem prawa do użytkowania do nieruchomości inwestycyjnych (z uwzględnieniem wpływu podatkowego)	-	733
Całkowite dochody	40 666	56 328
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	40 666	56 328

4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitał własny razem
	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 (dane przekształcone)	584 960	851 911	90	(803 046)	634 282	1 268 197	1 268 197
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.06.2024 roku							
Dywidendy	-	-	-	-	(37 437)	(37 437)	(37 437)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	101	-	(101)	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	101	-	(37 538)	(37 437)	(37 437)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.06.2024 roku	-	-	-	-	40 666	40 666	40 666
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	40 666	40 666	40 666
Saldo na dzień 30.06.2024 roku	584 960	851 911	191	(803 046)	637 410	1 271 426	1 271 426

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowý z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane		
Saldo na dzień 1.01.2023 roku	256 703	134 497	34 890	(119 371)	424 978	731 697	731 697
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.06.2023 roku							
Dywidendy	-	-	(26 262)	-	(28 159)	(54 421)	(54 421)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowý z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	3 161	-	(3 161)	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	(23 101)	-	(31 320)	(54 421)	(54 421)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.06.2023 roku	-	-	-	-	55 595	55 595	55 595
Pozostałe całkowite dochody za okres od 1.01 do 30.06.2023 roku					733	733	733
Razem całkowite dochody	-	-	-	733	55 595	56 328	56 328
Saldo na dzień 30.06.2023 roku	256 703	134 497	11 789	(118 638)	449 253	733 604	733 604

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej i zaniechanej przed opodatkowaniem		48 198	69 980
Korekty:			
Amortyzacja		3 713	1 406
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		11 174	238
(Zysk) strata z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik		(932)	-
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		(6)	(2)
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(555)	(1 275)
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania		15 684	5 833
Przychody z odsetek i dywidend		(3 599)	(1 758)
Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		19	-
Inne		645	799
Korekty razem		26 143	5 241
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	6.29	(286 317)	(56 432)
Zmiana stanu należności	6.29	(75 828)	75 885
Zmiana stanu zobowiązań	6.29	74 956	58 301
Zmiana stanu rezerw		(5 774)	(5 021)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	6.29	(9 828)	3 158
Zmiany w kapitale obrotowym		(302 791)	75 891
Zapłacony podatek dochodowy		(64 953)	(13 201)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		(293 403)	137 911

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd.

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(3 325)	(1 289)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(7 005)	(63)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	47	78
Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne (w tym zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży)	-	(2 634)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	1 400
Wydatki netto na nabycie udziałów w jednostkach	(17 979)	-
Zaliczka na zakup udziałów	(19 500)	-
Wpływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych	5	58 821
Pożyczki udzielone	(194 692)	-
Odsetki otrzymane od długoterminowych aktywów finansowych	928	922
Odsetki otrzymane z tytułu leasingu	110	-
Wpływ z tytułu spłaty należności leasingowych	299	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(241 112)	57 235
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	356 648	61 402
Wypuk dłużnych papierów wartościowych	(61 241)	(60 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	48 713	4
Spłaty kredytów i pożyczek	(52 984)	(304)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(7 047)	(2 515)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(23 475)	(12 435)
Wypłacone dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy	(26 908)	-
Inne wydatki	(880)	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	232 826	(13 848)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej razem	(301 689)	181 298
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(301 594)	180 112
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	95	(1 186)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	510 962	264 432
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	209 368	444 544
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	751	1 358

6. Dodatkowe informacje do skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1 Informacje ogólne

6.1.1 Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom (dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”) jest Archicom Spółka Akcyjna (dalej zwana „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.

6.1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

Zarząd Archicom S.A.

W skład Zarządu Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych do publikacji wchodził:



Waldemar Olbryk
Prezes Zarządu



Agata Skowrońska-Domańska
Wiceprezes Zarządu



Dawid Wrona
Członek Zarządu



Rafał Zboch
Członek Zarządu

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

Rada Nadzorcza Archicom S.A.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych wchodzi:

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

W okresie od przekazania ostatniego sprawozdania finansowego w składzie Rady Nadzorczej Spółki nie zaszły żadne zmiany.

6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

6.2.1 Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

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

6.2.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

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 S.A. na 30 czerwca 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 30 czerwca 2024 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne i współzależne:

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
Spółki Zależne		
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 Lofty 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 Stabłowice 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 Kamieńskiego 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
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio
Altona 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% bezpośrednio
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, 0,1% 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.	Wrocław	100% bezpośrednio
12 - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	99,999% bezpośrednio, 0,001% pośrednio
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	99,992% bezpośrednio, 0,008% 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. (dawniej: Issogne 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
Archicom Sp. z o.o. Śląsk Sp.k. (dawniej: Projekt 140 - „Grupa Echo” sp. z o.o. sp.k.)	Wrocław	99,9997% bezpośrednio, 0,0003% pośrednio
Spółki Współzależne		
Projekt Browarna sp. z o.o.	Wrocław	55% bezpośrednio
Service Hub sp. z o.o.	Kielce	50% bezpośrednio

* Po dniu bilansowym zmiana nazwy na Archicom Wrocław 4 sp. z o.o.

Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną. Spółki współzależne konsolidowane są metodą praw własności.

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r. miały miejsce transakcje nabycia i sprzedaży udziałów opisane w nocie 6.6 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.

Od 2022 roku, w związku z planowanym ograniczeniem działalności Grupy w segmencie komercyjnym, działalność ta prezentowana jest w sprawozdaniu finansowym Grupy jako działalność zaniechana w rozumieniu MSSF 5. Szczegóły zostały przedstawione w nocie 6.18 niniejszego raportu. Grupa ma w planach strategicznych pełną koncentrację na segmencie mieszkaniowym.

6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.3.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 16 września 2024 roku.

6.3.2 Podstawa sporządzenia

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

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

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

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

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmiany zasad rachunkowości i w związku z tym przekształcenia danych porównawczych, a także korekty błędów w odniesieniu do wcześniej publikowanych sprawozdań. Szczegóły dotyczące zmiany zasad rachunkowości oraz korekty zidentyfikowanego błędów zostały ujawnione w nocie 6.3.3 poniżej.

6.3.3 Zmiana zasad rachunkowości i korekta błędu

Zmiana zasad rachunkowości

W 2024 roku obowiązywać zaczęła zmiana do istniejącego standardu MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”. W zmianie tej Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 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 zasad rachunkowości w zakresie klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. W efekcie zmiany zasad rachunkowości, dokonano zmiany klasyfikacji kredytu finansującego nieruchomość inwestycyjną City2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 6.19 niniejszego sprawozdania finansowego. Kredyt, prezentowany dotychczas w całości jako zobowiązanie krótkoterminowe, reklasyfikowano w zakresie wymaganym przez zmienione zasady rachunkowości do zobowiązań długoterminowych z uwagi na umowną datę wymagalności kredytu przypadającą na 2028 rok.

Korekta błędu

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Archicom za 2023 rok Spółka w ramach pozycji nieruchomości inwestycyjnych skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 roku prezentowała nieruchomość inwestycyjną położoną przy ul. Opieńskiego w Poznaniu. Nieruchomość ta została przejęta przez Grupę w ramach nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa, z przeznaczeniem na realizację inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowało się na nieruchomości gruntowej 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 m.in. z poprzednią strategią Grupy, która przewidywała regularną realizację inwestycji komercyjnych. Obecnie Grupa koncentruje się wyłącznie na działalności mieszkaniowej. Działalność komercyjna jest traktowana jako zaniechana.

Z uwagi na fakt, że w ocenie Zarządu wartość godziwa nieruchomości na dzień 31 grudnia 2023 roku nie odbiegała istotnie od ceny jej nabycia, Zarząd w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 r., nie ujął wyceny do wartości godziwej przedmiotowej nieruchomości inwestycyjnej, uznając iż cena nabycia przedmiotowej nieruchomości nie odbiega istotnie od jej wartości godziwej i stanowi wystarczające przybliżenie jej wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2023 r.

Stosując się do zaleceń Komisji Nadzoru Finansowego, Zarząd podjął decyzję o dokonaniu retrospektywnej korekty ujęcia wyceny nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Opieńskiego w Poznaniu na 31 grudnia 2023 r. do wartości godziwej i zaprezentowaniu skorygowanej wartości ww. nieruchomości inwestycyjnej w ramach danych porównawczych (tj. sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 r.) w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wpływ zmiany zasad rachunkowości i korekty błędu na dane porównawcze zaprezentowane w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy

Zmiana zasad rachunkowości w zakresie klasyfikacji zobowiązania z tytułu kredytu finansującego nieruchomość inwestycyjną City2 przeznaczoną do sprzedaży miała wpływ na poniższe obszary skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2023 r.:

- Wzrost wartości zobowiązań długoterminowych w pozycji Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży o 52.006 tys. zł;
- Zmniejszenie wartości zobowiązań krótkoterminowych w pozycji Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży o 52.006 tys. zł;

Ujęcie wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Opieńskiego w Poznaniu miało wpływ na poniższe obszary skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2023 r.:

- Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o 13.146 tys. zł;
- Wzrost rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 2.498 tys. zł;
- Wzrost wartości zysków zatrzymanych o 10.648 tys. zł

Wpływ korekt na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2023 r.

	31.12.2023 dane zatwierdzone	zmiana zasad rachunkowości	korekta błędu	31.12.2023 dane przekształcone
AKTYWA				
Aktywa trwałe, w tym:				
Nieruchomości inwestycyjne	63 240	-	13 146	76 386
Aktywa trwałe razem	200 968	-	13 146	214 114
Aktywa obrotowe				
Aktywa obrotowe razem	2 232 467	-	-	2 232 467
Aktywa razem	2 433 435	-	13 146	2 446 581
PASYWA				
Kapitał własny, w tym:				
Zyski zatrzymane	623 634	-	10 648	634 282
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 257 549	-	10 648	1 268 197
Kapitał własny	1 257 549	-	10 648	1 268 197
Zobowiązania, w tym:				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży	-	52 006	-	52 006
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	58 246	-	2 498	60 744
Zobowiązania długoterminowe	405 324	52 006	2 498	459 828
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży	54 122	(52 006)	-	2 116
Zobowiązania krótkoterminowe	770 562	(52 006)	-	718 556
Zobowiązania razem	1 175 886	-	2 498	1 178 384
Pasywa razem	2 433 435	-	13 146	2 446 581

Nieruchomość inwestycyjna przy ul. Opieńskiego została nabyta przez Grupę 1 sierpnia 2023 roku, w związku z czym korekta dotyczy wyłącznie okresów sprawozdawczych kończących się po tym dniu. Powyżej zaprezentowano wpływ korekty na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 r. Korekta nie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r. (dane porównawcze zaprezentowanym w niniejszym sprawozdaniu finansowym).

Zmiana zasad rachunkowości w zakresie klasyfikacji zobowiązania z tytułu kredytu finansującego nieruchomość inwestycyjną City2 przeznaczoną do sprzedaży miała wpływ na poniższe obszary skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na 1 stycznia 2023 r.:

- Wzrost wartości zobowiązań długoterminowych w pozycji Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży o 20.230 tys. zł;
- Zmniejszenie wartości zobowiązań krótkoterminowych w pozycji Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży o 20.230 tys. zł;

Wpływ korekty na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 1 stycznia 2023 r.

AKTYWA	31.12.2022 dane zatwierdzone	zmiana zasad rachunkowości	01.01.2023 dane przekształcone
Aktywa trwałe, w tym:			
Aktywa trwałe razem	96 702	-	96 702
Aktywa obrotowe			
Aktywa obrotowe razem	1 230 241	-	1 230 241
Aktywa razem	1 326 943	-	1 326 943

PASYWA	31.12.2022 dane zatwierdzone	zmiana zasad rachunkowości	01.01.2023 dane przekształcone
Kapitał własny, w tym:			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	731 697	-	731 697
Kapitał własny	731 697	-	731 697
Zobowiązania, w tym:			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży	-	20 230	20 230
Zobowiązania długoterminowe	175 982	20 230	196 212
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży	20 883	(20 230)	653
Zobowiązania krótkoterminowe	419 264	(20 230)	399 034
Zobowiązania razem	595 246	-	595 246
Pasywa razem	1 326 943	-	1 326 943

6.3.4 Zmiany standardów lub interpretacji

Wybrane zasady rachunkowości, ich zmiany oraz zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2024 roku

W niniejszym skróconym półrocznym 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.

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 wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniach finansowych Grupy za okresy od 1 stycznia 2024 roku.

- **Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”**

Zmiana oraz jej wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy zostały opisane w punkcie 6.3.3 niniejszego sprawozdania.

- **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, aby 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 do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” oraz zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – ujawnianie informacji na temat umów finansowych z dostawcami (“supplier finance arrangement”)**

Zmiany do standardów MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” wprowadzają wymogi w zakresie ujawnień w odniesieniu do umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. faktoring odwrotny). Zmiany te wymagają ujawnienia specyficznych informacji dotyczących umów tego rodzaju, aby umożliwić użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę wpływu tych umów na zobowiązania i przepływy pieniężne oraz ekspozycję jednostki na ryzyko płynności. Niniejsze zmiany mają na celu zwiększenie przejrzystości ujawnianych informacji na temat umów dotyczących finansowania zobowiązań, lecz nie wpływają na zasady ujmowania i wyceny.

Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2024 roku nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, z wyjątkiem zmiany MSR 1, której wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe został opisany w punkcie 6.3.3.

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 półrocznego 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**

W sierpniu 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymiennalna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymiennalności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają wymóg dodatkowych ujawnień w przypadku braku wymiennalności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany.

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

- **MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”**

W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych.

Opublikowany standard obowiązywać będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

- **Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych**

W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu:

- doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych;
- wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny, czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI;
- dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz
- aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

- **Roczne zmiany do MSSF**

“Roczne zmiany MSSF” wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

- **MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”**

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”**

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

- **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami**

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

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 (reforma 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 (zaprezentowane w nocie 6.21 sprawozdania) oprocentowane za pomocą stawek EURIBOR i WIBOR oraz aktywa finansowe (zaprezentowane w nocie 6.13 sprawozdania) oprocentowane za pomocą stawki WIBOR. Grupa 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 uwzględnia oczekiwane przyszłe zmiany w sytuacji makroekonomicznej.

6.3.5 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

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana 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 odniesieniu do których Grupa prowadzi aktywny proces doprowadzenia do sprzedaży 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 obłożenie najmowanej powierzchni, szacowane przyszłe obłożenie, przyszłe zmiany stawek. Dane wejściowe do wyceny są nieobserwowalne. Najbardziej znaczące dane wejściowe to szacowane stawki za najem, założenia dotyczące obłożenia i stopa dyskontowa. Szacowana wartość godziwa wzrośnie, jeżeli szacowane stawki wzrosną, obłożenie 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 obłożenia i że te czynniki zależą od siebie nawzajem. Z uwagi na to, że najbardziej wartościowa pozycja w ramach nieruchomości inwestycyjnych (nieruchomość inwestycyjna City2) została przeklasyfikowana do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży analiza wrażliwości wartości godziwej na kluczowe parametry wyceny została przedstawiona w nocie 6.19 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 6.11 niniejszego sprawozdania.

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 o różnym poziomie zaawansowania), Zarząd analizuje następujące przesłanki świadczące o możliwej utracie wartości zapasów i konieczności utworzenia odpisu aktualizującego wartość zapasów:

rozpoznanie ujemnej marży

W odniesieniu do produkcji w toku analiza rentowności przeprowadzana jest na poziomie poszczególnych projektów deweloperskich. 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 30 czerwca 2024 r. nie były w budowie). Na podstawie takiej analizy nie stwierdzono wystąpienia przesłanek wskazujących na ryzyko utraty wartości, z uwagi na zakładany dodatni poziom marż w odniesieniu do każdej analizowanej inwestycji. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo realizacji założeń budżetowych dotyczących momentu rozpoczęcia budowy poszczególnych inwestycji oraz poziomu wygenerowanej marży jako wysokie. Ocena Zarządu wynika z wewnętrznie przyjętych planów finansowych i strategii działalności. Plany i prognozy oparte są na bieżących analizach rynkowych i w razie potrzeby są na bieżąco weryfikowane.

Niesprzedane produkty (wyroby gotowe), w odniesieniu do których na dzień bilansowy nie doszło do podpisania protokołu odbioru, a w związku z tym wynik na sprzedaży nie został odzwierciedlony w sprawozdaniu z wyniku, są poddawane testom na utratę wartości jako wyroby gotowe zgodnie z MSR 2 i analizie pod kątem konieczności utworzenia odpisu wartości zapasów poniżej ich ceny nabycia lub kosztu wytworzenia do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania. W przypadku zidentyfikowania potencjalnych istotnych ujemnych marż na poszczególnych produktach, zostaną one zidentyfikowane jako utrata wartości zapasów i tworzony jest odpowiedni odpis. Kwota odpisu aktualizującego utworzonego z tego tytułu na dzień 30 czerwca 2024 r. wyniosła 708 tys. zł.

ryzyko istotnego przesunięcia realizacji danego projektu w czasie

Zarząd analizuje na bieżąco ryzyko istotnego przesunięcia realizacji projektów. W przypadku gdyby przesunięcie realizacji projektu spowodowało brak możliwości odzyskania ceny nabycia lub kosztu wytworzenia zapasów - stanowiłoby to dla Emitenta przesłankę do utworzenia odpisu.

W ocenie Zarządu Emitenta, bazującej zarówno na analizie historycznej realizacji zakładanych terminów realizacji projektów, jak też aktualnych warunków rynkowych, ryzyko istotnego przesunięcia realizacji projektów w Grupie, które mogłyby wpłynąć na odzyskiwalność wartości zapasów jest nieistotne. Przewidywane terminy realizacji poszczególnych projektów według najlepszego osądu Zarządu przeprowadzonego na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane w tabelach poniżej.

opóźnienia w procesie sprzedaży

Opóźnienia w procesie sprzedaży stanowią dla Emitenta przesłankę do utworzenia odpisu aktualizującego, jeśli w wyniku indywidualnej analizy Emitent uzna, że sprzedaż danego produktu gotowego, w przewidywanej przyszłości i po cenie przewyższającej koszt wytworzenia, jest mało prawdopodobna.

Zarząd zakłada sprzedaż 80% mieszkań do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz 20% mieszkań do 6 miesięcy po pozwoleniu na użytkowanie. Grupa nie prowadzi tzw. wyprzedazy produktów po pozwoleniu na użytkowanie (sprzedaż produktów po pozwoleniu na użytkowanie po istotnie niższych cenach niż zakładane wcześniej, w celu zakończenia oferty na danym projekcie). W praktyce, wiele projektów ma zrealizowane 90%-100% sprzedaży na moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Z tego względu, również w tym zakresie Zarząd nie identyfikuje istotnego ryzyka utraty wartości zapasów.

Zestawienie projektów w budowie Grupy Archicom na 30 czerwca 2024 r.

Zestawienie projektów w budowie	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy [PnU]
Kraków								
ZAM II, ul. Rydlówka	5 400	100	100%	77,9	52,5	93%	IV kw. 2022	III kw. 2024
Dąbrowskiego D3, ul. Dąbrowskiego	1 400	31	48%	23,1	14,8	17%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Łódź								
Zenit II, ul. Widzewska	6 000	120	68%	50,6	33,6	57%	IV kw. 2023	IV kw. 2024
Zenit III, ul. Widzewska	8 000	159	6%	69,9	46,8	38%	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I, ul. Hasa	7 000	192	40%	85,1	61,1	21%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II, ul. Hasa	14 800	311	13%	178,2	127,6	20%	I kw. 2024	II kw. 2026
Poznań								
Wieża Jeżyce II, ul. Janickiego	14 500	264	25%	171,8	119,8	18%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Warszawa								
Modern Mokotów VI, ul. Domaniewska	14 600	261	11%	284,4	177,8	46%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Apartamenty M7, ul. Towarowa	12 300	151	11%	508,7	227,0	28%	II kw. 2024	III kw. 2026
Wrocław								
River Point KM6, ul. Mieszkańska	7 200	165	99%	104,1	68,4	92%	II kw. 2022	III kw. 2024
Planty Raławickie R9, ul. Wichrowa / Raławicka	9 500	177	99%	120,8	75,2	90%	III kw. 2022	III kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 A1, C, ul. Blizanowicka	5 100	98	85%	55,5	38,0	81%	I kw. 2023	IV kw. 2024
River Point KM5, ul. Mieszkańska	1 800	18	0%	30,8	26,5	28%	III kw. 2022	I kw. 2027
Awipolis etap 4, ul. Władysława Chachaja	9 900	188	98%	107,2	70,9	67%	II kw. 2023	I kw. 2025
Awipolis etap 4a, ul. Władysława Chachaja	3 200	56	84%	36,0	23,6	47%	II kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2B, ul. Blizanowicka	6 400	123	60%	72,1	47,8	43%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Południk 17 K1, ul. Karkonoska	15 000	285	30%	203,3	119,6	19%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Południk 17 K2, ul. Karkonoska	9 600	187	34%	131,3	80,8	17%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Planty Raławickie R10, ul. Wichrowa / Raławicka	5 500	98	74%	68,9	43,6	27%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3, ul. Władysława Reymonta	18 100	346	8%	294,9	212,6	31%	I kw. 2024	IV kw. 2026
Razem	175 300	3 330		2 674	1 668			

Zestawienie projektów w przygotowaniu Grupy Archicom na 30 czerwca 2024 r.

Zestawienie projektów w przygotowaniu	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedaży nych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy [PnU]
Kraków								
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	4 200	80	0%	60,9	43,9	10%	IV kw. 2024	II kw. 2026
Łódź								
Zenit IV, ul. Widzewska	8 800	173	0%	77,9	54,1	16%	I kw. 2025	I kw. 2026
Flow IV, ul. Hasa	7 100	181	0%	85,1	61,0	18%	II kw. 2025	III kw. 2026
Zenit VII, ul. Widzewska	13 200	242	0%	120,3	81,9	8%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Flow III, ul. Hasa	9 800	200	0%	110,4	79,0	19%	II kw. 2025	I kw. 2027
Zenit V, ul. Widzewska	9 900	185	0%	86,9	57,1	7%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Zenit X, ul. Widzewska	12 400	231	0%	121,3	81,1	7%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Zenit VIII, ul. Widzewska	10 100	186	0%	95,4	65,5	7%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Zenit VI, ul. Widzewska	8 500	172	0%	76,7	51,8	7%	II kw. 2026	I kw. 2028
Flow V, ul. Hasa	20 700	421	0%	245,0	175,6	18%	III kw. 2026	II kw. 2028
Zenit IX, ul. Widzewska	15 000	279	0%	144,5	92,2	8%	I kw. 2027	II kw. 2028
Zenit XI, ul. Widzewska	4 700	89	0%	45,2	29,3	6%	IV kw. 2027	II kw. 2029
Poznań								
Wieża Jeżyce V, ul. Janickiego	12 500	274	0%	158,4	113,3	22%	III kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce VI, ul. Janickiego	13 700	286	0%	171,3	123,1	23%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Apartamenty Esencja II, ul. Garbary	6 000	126	0%	96,3	69,0	15%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Opieńskiego Etap I, ul. Opieńskiego	17 000	237	0%	175,5	122,9	7%	I kw. 2026	I kw. 2028
Wieża Jeżyce IV, ul. Janickiego	11 900	183	0%	148,0	98,1	13%	II kw. 2026	I kw. 2028
Wieża Jeżyce III, ul. Janickiego	13 600	242	0%	161,6	111,2	13%	III kw. 2026	II kw. 2028
Opieńskiego Etap II, ul. Opieńskiego	12 800	254	0%	134,9	90,5	7%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Opieńskiego Etap III, ul. Opieńskiego	16 200	293	0%	167,2	113,8	8%	II kw. 2027	I kw. 2029
Opieńskiego Etap IV, ul. Opieńskiego	10 000	172	0%	100,1	70,2	7%	IV kw. 2027	III kw. 2029
Warszawa								
Stacja Wola III, ul. Ordonia	13 300	232	0%	256,0	127,7	24%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Modern Mokotów III, ul. Domaniewska	14 500	255	0%	309,6	171,7	29%	I kw. 2025	III kw. 2026
Chłodna, ul. Chłodna	6 100	54	0%	186,4	122,1	31%	I kw. 2025	I kw. 2027
Modern Mokotów IV, ul. Domaniewska	15 600	301	0%	351,6	184,3	28%	I kw. 2025	III kw. 2026
Towarowa 22 F, ul. Towarowa	18 300	173	0%	761,8	345,2	23%	I kw. 2025	I kw. 2027
Towarowa 22 D, ul. Towarowa	7 800	71	0%	368,7	166,6	20%	III kw. 2025	II kw. 2027
Postępu I, ul. Postępu	10 900	214	0%	186,9	114,9	25%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Modern Mokotów V, ul. Domaniewska	6 200	123	0%	142,6	73,4	28%	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

Modern Mokotów VII, ul. Domaniewska	7 700	140	0%	164,9	105,0	36%	II kw. 2026	I kw. 2028
Modern Mokotów VIII, ul. Domaniewska	17 800	324	0%	393,8	248,1	35%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Katowice								
P. Skargi, ul. Skargi / Sokolska	14 900	345	0%	185,3	132,5	16%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Wrocław								
Przystań Reymonta WR2, ul. Władysława Reymonta	9 000	194	0%	139,3	99,6	32%	III kw. 2024	III kw. 2026
Gwarna, ul. Gwarna	4 000	107	0%	66,6	45,5	32%	III kw. 2024	III kw. 2026
Górska 1, ul. Górska	17 400	380	0%	245,9	159,4	16%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Powstańców 7D, ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	0%	226,2	171,6	33%	IV kw. 2024	I kw. 2027
Browary Wrocławskie R1R2, ul. Rychalska	6 600	129	0%	99,5	57,8	12%	I kw. 2025	III kw. 2026
Browarna 1*, ul. Browarna	14 300	258	0%	242,1	165,4	32%	I kw. 2025	I kw. 2027
Przystań Reymonta WR4, ul. Władysława Reymonta	10 500	210	0%	159,6	115,1	33%	II kw. 2025	II kw. 2027
Przystań Reymonta WR5, ul. Władysława Reymonta	4 100	117	0%	67,2	48,5	31%	I kw. 2026	I kw. 2028
Browarna 2*, ul. Browarna	16 300	301	0%	289,8	188,6	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 - Radomierzycka 1, ul. Radomierzycka	9 500	179	0%	90,1	65,3	19%	I kw. 2027	III kw. 2028
Iwiny - Schuberta, ul. Schuberta	4 000	60	0%	35,2	25,4	13%	I kw. 2027	III kw. 2028
Browarna 3*, ul. Browarna	15 400	286	0%	288,2	178,1	32%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 2, ul. Radomierzycka	10 800	202	0%	102,8	74,0	17%	I kw. 2027	III kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 3, ul. Radomierzycka	10 700	199	0%	102,1	73,9	17%	IV kw. 2027	II kw. 2029
Razem	535 100	10 004		8 377	5 254			

* Joint venture (55% Archicom SA, 45% Rank Progress)

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 30 czerwca 2024 r. prezentuje się następująco:

Okres przeterminowania	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	4,5%	4 179	188
1-30 dni	3,3%	1 171	39
31-90 dni	11,6%	863	100
91-360 dni	22,9%	1 392	319
powyżej 361 dni	43,2%	1 271	549
Razem		8 876	1 195

- Objęte obligacje i udzielone pożyczki

Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące obligacji i udzielonych pożyczek 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 30 czerwca 2024 roku Grupa posiadała należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym. Pożyczki udzielone zostały opisane w nocie 6.13 niniejszego sprawozdania.

Grupa stosuje trzystopniowy model utraty wartości dla należności z tytułu udzielonych pożyczek. Dla udzielonych pożyczek nie zidentyfikowano istotnego wzrostu ryzyka kredytowego od dnia początkowego ujęcia, dlatego podjęto decyzję o zastosowaniu stopnia 1 modelu, gdzie oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy. W celu kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych w stopniu 1 modelu utraty wartości Grupa wykorzystwała na dzień 30 czerwca 2024 roku następujące parametry:

- rating kontrahenta nadawany przy użyciu wewnętrznej metodyki spółki, w oparciu o bazy danych Refinitiv Eikon;
- dla określonego ratingu ustalono krzywą PD (probability of default - parametr prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania wykorzystywany na potrzeby kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej) dla sektora Real Estate, wyznaczoną na podstawie sektorowych rynkowych krzywych kontrahentów Credit Default Swap pozyskiwanych z bazy danych Refinitiv Eikon, które kwantyfikują rynkowe oczekiwania odnośnie do potencjalnej możliwości niewykonania zobowiązania w zadanym sektorze dla danego ratingu. Z uwagi na brak tej miary dla PLN, przyjęto krzywą dla EUR;
- w oparciu o dane finansowe pożyczkobiorców na dzień bilansowy określono wysokość aktywów netto spółki stanowiących źródło spłaty udzielonej pożyczki i wykorzystano te dane do oszacowania parametru LGD (loss given default). Następnie, w oparciu o parametr LGD oraz określone wcześniej prawdopodobieństwo defaultu (PD), uzyskano szacowany odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych udzielonych pożyczek.

	Wartość brutto należ- ności	Rating	PD	LGD	Odpis na oczeki- wane straty kre- dytowe
Pożyczki udzielone jednostce współkontrolowanej	141 420	BBB-/A	0,75%	64,4%	686
Pożyczka udzielona jednostce powiązanej	55 775	BBB-	0,18%	100,0%	102
Razem	197 195				788

Na dzień 30 czerwca 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 wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

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

2 lutego 2024 roku 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 wartość 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 2024 roku 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.

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 ujednoliconej. 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 umowy współpracy strategicznej z Echo Investment S.A.

21 lutego 2024 roku, 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 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 Archicomu we wspólnym przedsięwzięciu wynosi 55%, a Rank Progress 45%. W dniu 2 kwietnia 2024 roku 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 nabycie przez spółkę gruntu od Rank Progress, 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 2024 roku 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 2024 roku został opublikowany kolejny już trzeci raport zrównoważonego rozwoju Grupy Archicom.

Zawarcie umowy o roboty budowlane

17 kwietnia 2024 roku 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 2024 roku 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 za kwotę 17.349 tys. zł. 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.

Zawarcie przyrzeczonej umowy kupna nieruchomości położonej w Warszawie

W dniu 13 czerwca 2024 r. spółka zależna Emitenta, tj. Archicom Warszawa 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, jako kupujący oraz spółka MBP I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, spółka zależna od Immofinanz Services Poland sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, jako sprzedający, zawarli przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie będącej w użytkowaniu wieczystym Sprzedającego (Umowa Przyrzeczona). Na podstawie zawartej Umowy Przyrzeczonej, Kupujący nabył nieruchomość Sprzedającego, położoną w Warszawie, przy ul. Postępu 18A, 18B oraz Domaniewskiej 41. Wartość transakcji wynosi 28.500.000,00 EUR + VAT. Zawarcie Umowy jest zgodne z polityką inwestycyjną Emitenta i ma na celu rozwój działalności Emitenta na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie.

6.5 Segmenty operacyjne

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:
 - a. segment wrocławski,
 - b. segment warszawski,
 - c. segment poznański,
 - d. segment krakowski,
 - e. segment łódzki,
 - f. segment gdański,
 - g. segment katowicki,
- 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 pierwsze półrocze 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 sporządzaniu 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. Z uwagi na spełnione kryteria MSSF 5, nieruchomość komercyjna City 2 prezentowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży. Jednocześnie działalność komercyjna klasyfikowana jest jako działalność zaniechana.

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 01.01.2024-30.06.2024

	Działalność mieszkaniowa					Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź				
Przychody ze sprzedaży	185 914	80 666	24 623	13 106	5 061	146 846	(130 903)	325 313	4 983
Koszt własny sprzedaży	116 597	50 511	20 489	8 181	3 679	31 547	(33 743)	197 261	1 965
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	69 317	30 155	4 134	4 925	1 382	115 299	(97 160)	128 052	3 018
Marża brutto ze sprzedaży	37,3%	37,4%	16,8%	37,6%	27,3%			39,4%	60,6%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów								70 348	263
Pozostałe przychody i koszty operacyjne								1 290	(1 114)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)								1 337	(12 512)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej								60 331	(10 871)
Przychody i koszty finansowe								(390)	(852)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)								(20)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem								59 921	(11 723)
Podatek dochodowy								9 568	(2 036)
Zysk (strata) netto z działalności								50 353	(9 687)

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 01.04.2024-30.06.2024
(dane nie podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta)

	Działalność mieszkaniowa					Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność ko- mercyjna (za- niechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź				
Przychody ze sprzedaży	16 716	20 048	4 279	1 944	966	90 283	(82 558)	51 678	1 850
Koszt własny sprzedaży	9 679	7 961	5 135	754	1 027	14 543	(11 079)	28 020	1 080
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 037	12 087	(856)	1 190	(61)	75 740	(71 479)	23 658	770
Marża brutto ze sprzedaży	42,1%	60,3%	-20,0%	61,2%	-6,3%			45,8%	41,6%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów								38 229	194
Pozostałe przychody i koszty operacyjne								(1 199)	(597)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)								1 502	(9 778)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej								(14 268)	(9 799)
Przychody i koszty finansowe								4 036	(469)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)								-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem								(10 232)	(10 268)
Podatek dochodowy								1 482	(1 818)
Zysk (strata) netto z działalności								(11 714)	(8 450)

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 01.01.2023-30.06.2023

	Działalność mieszkaniowa					Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź				
Przychody ze sprzedaży	218 523	-	-	77	-	116 842	(116 035)	219 407	6 409
Koszt własny sprzedaży	138 962	-	-	-	-	91 876	(110 453)	120 385	1 770
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	79 561	-	-	77	-	24 966	(5 582)	99 022	4 639
Marża brutto ze sprzedaży	36,4%							45,1%	72,4%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów								33 187	158
Pozostałe przychody i koszty operacyjne								(2 701)	(2)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)								-	(238)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej								63 134	4 241
Przychody i koszty finansowe								1 777	828
Zysk (strata) przed opodatkowaniem								64 911	5 069
Podatek dochodowy								13 334	1 051
Zysk (strata) netto z działalności								51 577	4 018

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 01.04.2023-30.06.2023
(dane nie podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta)

	Działalność mieszkaniowa					Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź				
Przychody ze sprzedaży	135 458	-	-	77	-	48 516	(47 794)	136 257	3 032
Koszt własny sprzedaży	85 999	-	-	-	-	35 443	(46 166)	75 276	801
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	49 459	-	-	77	-	13 073	(1 628)	60 981	2 231
Marża brutto ze sprzedaży	36,5%							44,8%	73,6%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów								16 643	(21)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne								(218)	6
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)								-	380
Zysk (strata) z działalności operacyjnej								44 120	2 638
Przychody i koszty finansowe								757	751
Zysk (strata) przed opodatkowaniem								44 877	3 389
Podatek dochodowy								9 308	600
Zysk (strata) netto z działalności								35 569	2 789

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z wyniku

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspiera- jące	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)	
	Wrocław	War- szawa	Poznań	Kraków	Łódź	Gdańsk					Katowice
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I półrocze 2024 roku w podziale na segmenty											
Amortyzacja	(249)	(29)	(106)	(10)	(102)	-	-	(3 560)	343	(3 713)	-
Zysk (strata) z wyceny do wartości go- dziwej nieruchomości inwestycyjnych	210	-	(24)	-	-	-	-	1 151	-	1 337	(12 512)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości na- leżności	(46)	1 505	(1)	(148)	(30)	-	-	200	(42)	1 438	(1 060)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości ak- tywów niefinansowych	(175)	-	-	-	-	-	(3 047)	-	-	(3 222)	-
Przychody odsetkowe	22 893	2 401	307	1 476	120	-	-	60 434	(78 766)	8 865	58
Koszty odsetkowe	(2 315)	(2 536)	(1 819)	(4 340)	(70)	-	(1)	(41 817)	39 361	(13 537)	(1 660)
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I półrocze 2023 roku w podziale na segmenty											
Amortyzacja	(54)	-	-	-	-	-	-	(2 106)	812	(1 348)	(58)
Zysk (strata) z wyceny do wartości go- dziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(238)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości na- leżności	492	10	-	-	-	-	-	(3 682)	-	(3 180)	-
Przychody odsetkowe	13 273	-	48	-	-	-	-	29 881	(35 073)	8 129	33
Koszty odsetkowe	(2 165)	(14)	(21)	(1 210)	(10)	-	-	(18 389)	16 129	(5 680)	-

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

	Działalność mieszkaniowa						Działalność komercyjna (zaniechana)	Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Gdańsk					Katowice
Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 30 czerwca 2024 roku w podziale na segmenty											
Aktywa razem, w tym:	1 545 471	934 799	213 618	279 235	221 630	324	18 138	158 661	2 531 313	(3 101 730)	2 801 459
- nieruchomości inwestycyjne	12 301	-	48 240	-	-	-	-	-	8 800	-	69 341
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	57 478	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57 478
- zapasy	664 677	626 854	131 130	133 238	191 184	-	16 347	-	72	(188 779)	1 574 723
- aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	135 377	-	-	135 377
Zobowiązania długoterminowe	561 959	536 102	155 501	166 446	161 820	-	5 572	153 246	1 042 811	(2 056 432)	727 025
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	507 034	157 315	27 331	110 326	52 640	-	446	4 600	191 793	(248 477)	803 008
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	323 993	10 712	8 023	66 614	27 640	-	-	-	-	-	436 982
- zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	971	-	-	971
Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2023 roku w podziale na segmenty (dane przekształcone)											
Aktywa razem, w tym:	1 417 485	718 748	241 629	232 716	183 158	-	-	204 425	2 182 568	(2 734 148)	2 446 581
- nieruchomości inwestycyjne	12 091	-	53 736	-	-	-	-	-	16 163	(5 604)	76 386
- 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	176 709	149 941	161 038	-	-	133 498	799 983	(1 860 580)	459 828
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	351 260	134 296	27 929	75 847	11 405	-	-	56 627	158 751	(97 559)	718 556
- 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

6.6 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.

W dniu 7 marca 2024 r. 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.

W dniu 9 maja 2024 r. spółki Archicom sp. z o.o. oraz Archicom S.A. nabyły całość praw i obowiązków wspólników w spółce Archicom sp. z o.o. Śląsk sp.k. (poprzednia nazwa Projekt 140 - „Grupa Echo” sp. z o.o. sp.k.) za kwotę 17.349 tys. zł. Transakcja nie stanowiła nabycia biznesu. Wartość godziwą nabytych aktywów oraz zobowiązań przedstawiono w poniższej tabeli:

	Archicom sp. z o.o. Śląsk sp.k.
AKTYWA	
Aktywa trwałe	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	76
Aktywa trwałe razem	76
Aktywa obrotowe	
Zapasy	20 995
Należności z tytułu pozostałych podatków	660
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6
Aktywa obrotowe razem	21 661
Aktywa razem	21 737
PASYWA	
Zobowiązania	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	3 865
Zobowiązania z tytułu leasingu	402
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	77
Zobowiązania długoterminowe	4 344
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	16
Zobowiązania krótkoterminowe	44
Pasywa razem	4 388
Przekazana zapłata	17 349

Wszystkie powyższe transakcje zostały rozliczone jako nabycie aktywów.

Przekazana zapłata za nabyte spółki, pomniejszona o środki pieniężne jednostek na dzień nabycia, została zaprezentowana w rachunku przepływów pieniężnych w ramach pozycji „Wydatki netto na nabycie udziałów w jednostkach”.

Wykaz jednostek zależnych i współzależnych wraz ze stopniem kontroli przedstawiono w nocy 6.2 niniejszego skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6.7 Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności

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

	Service Hub sp. z o.o. (poprzednia nazwa Projekt Echo 141 sp. z o.o.)	Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.)	Razem
Stan na 1.01.2024	-	-	-
Objęcie udziałów	462	-	462
Ujawnienie w związku ze zbyciem udziałów	-	6	6
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	(14)	(6)	(20)
Stan na 30.06.2024	448	-	448

W dniu 11 stycznia 2024 r. spółka Archicom S.A. nabyła od spółki Echo Investment S.A. 50% udziałów w spółce Service Hub sp. z o.o. (poprzednia nazwa Projekt Echo – 141 sp. z o.o.).

7 marca 2024 r. została podpisana dokumentacja dotycząca utworzenia joint venture przez Archicom S.A. i Rank Progress S.A. (spółka niepowiązana z Grupą), 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 nabycie gruntu przez spółkę od Rank Progress, 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 2024 r. 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. zawarły, 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 dotyczących wspólnych przedsięwzięć według stanu na 30 czerwca 2024:

	Service Hub sp. z o.o. (poprzednia nazwa Projekt Echo 141 sp. z o.o.)	Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.)
Aktywa trwałe		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	885
Aktywa trwałe razem	-	885
Aktywa obrotowe		
Zapasy	-	178 620
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	811	48
Należności z tytułu pozostałych podatków	66	39 949
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	469	7 769

Aktywa obrotowe razem	1 345	226 386
Aktywa razem	1 345	227 271
Zobowiązania		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	183 931
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	705
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	807
Zobowiązania długoterminowe	-	185 443
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	456	1 453
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	-	18
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	40 495
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	120
Rezerwy krótkoterminowe	-	67
Zobowiązania krótkoterminowe	456	42 153
Zobowiązania razem	456	227 596
Aktywa netto	890	(325)
Udział % Grupy Archicom	50,00%	55,00%
Udział Grupy Archicom w aktywach netto	445	(179)
Eliminacja transakcji pomiędzy Grupą a wspólnym przedsięwzięciem	-	(1 633)
Łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia	-	1 812
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności	445	-
	Service Hub sp. z o.o. (poprzednia nazwa Projekt Echo 141 sp. z o.o.)	Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.)
Przychody ze sprzedaży	-	5
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-	5
Koszty sprzedaży	-	270
Koszty ogólnego zarządu	24	101
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(24)	(365)
Przychody finansowe	-	49
Koszty finansowe	4	97
w tym odsetki	-	97
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(28)	(413)
Podatek dochodowy	-	(78)
Zysk (strata) netto	(28)	(335)
Dochody całkowite razem	(28)	(335)
Udział % Grupy Archicom	50,00%	55,00%
Udział Grupy Archicom w zysku netto	(14)	(184)
Udział Grupy Archicom w całkowitych dochodach	(14)	(184)

6.8 Wartości niematerialne

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

Wartości niematerialne według stanów na 30.06.2024 oraz 31.12.2023

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne nieoddane do użytkowania	Razem
Stan na 30.06.2024					
Wartość bilansowa brutto	4 229	5 256	1 138	8 412	19 035
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(2 804)	(3 972)	(122)	-	(6 898)
Wartość bilansowa netto	1 425	1 284	1 016	8 412	12 137
Stan na 31.12.2023					
Wartość bilansowa brutto	3 994	4 647	1 060	6 008	15 709
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(2 207)	(3 802)	(18)	-	(6 027)
Wartość bilansowa netto	1 787	845	1 042	6 008	9 682

Zmiany wartości niematerialnych w okresach 1.01.2024-30.06.2024 oraz 1.01.2023-31.12.2023

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne nieoddane do użytkowania	Razem
za okres od 1.01.2024 do 30.06.2024					
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2024	1 787	845	1 042	6 008	9 682
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	138	12	78	3 098	3 326
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	97	597	-	(694)	-
Amortyzacja (-)	(597)	(170)	(104)	-	(871)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2024	1 425	1 284	1 016	8 412	12 137
za okres od 1.01.2023 do 31.12.2023					
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2023	784	1 238	-	2 511	4 533
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	185	6 102	6 287
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	64	-	-	64
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	1 726	4	875	(2 605)	-
Amortyzacja (-)	(723)	(461)	(18)	-	(1 202)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023	1 787	845	1 042	6 008	9 682

Amortyzacja wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

Wyszczególnienie	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023
Koszty ogólnego zarządu	871	519
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	871	519

6.9 Rzeczowe aktywa trwałe

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

Rzeczowe aktywa trwałe według stanów na 30.06.2024 oraz 31.12.2023

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urząd- zenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2024							
Wartość bilansowa brutto	87	32 313	3 445	5 705	6 966	2 702	51 218
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(7 716)	(2 711)	(3 322)	(3 460)	-	(17 209)
Wartość bilansowa netto	87	24 597	734	2 383	3 506	2 702	34 009
Stan na 31.12.2023							
Wartość bilansowa brutto	87	21 669	2 949	5 104	5 426	-	35 235
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(6 261)	(2 582)	(2 732)	(2 956)	-	(14 531)
Wartość bilansowa netto	87	15 408	367	2 372	2 470	-	20 704

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 1.01.2024-30.06.2024 oraz 1.01.2023-31.12.2023

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządze- nia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
za okres od 1.01.2024 do 30.06.2024							
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2024	87	15 408	367	2 372	2 470	-	20 704
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	2 188	550	-	1 563	2 702	7 003
Zwiększenia (leasing)	-	5 405	-	765	-	-	6 170
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	(77)	-	-	(77)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)*	-	3 051	(6)	-	6	-	3 051
Amortyzacja (-)	-	(1 455)	(177)	(677)	(533)	-	(2 842)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2024	87	24 597	734	2 383	3 506	2 702	34 009

za okres od 1.01.2023 do 31.12.2023

Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2023	-	8 609	968	565	687	181	11 010
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	-	3	66	21	2 878	2 968
Zwiększenia (leasing)	-	1 582	-	831	-	-	2 413
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa (leasing)	-	12 179	-	1 772	-	-	13 951
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa (inne)	87	520	-	-	2 350	-	2 957
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(4)	(112)	(104)	(26)	-	(246)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.)**	-	(6 179)	-	(53)	(8)	(3 059)	(9 299)
Amortyzacja (-)	-	(1 299)	(492)	(705)	(554)	-	(3 050)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023	87	15 408	367	2 372	2 470	-	20 704

* w tym aktualizacja wartości godziwej gwarancji najmu

** w tym przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych aktywów z tyt. prawa do użytkowania nieruchomości zajmowanej przez właściciela w związku ze zmianą siedziby

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

	1.01-30.06.2024	1.01-30.06.2023
Koszt własny sprzedaży	53	-
Koszty sprzedaży	1 133	-
Koszty ogólnego zarządu	1 656	886
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	2 842	886

6.10 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 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 1.01.2024-30.06.2024 oraz 1.01.2023-31.12.2023

	1.01-30.06.2024	1.01-31.12.2023 dane przekształcone
Wartość bilansowa na początek okresu	76 386	10 869
Aktywowanie późniejszych nakładów	201	778
Reklasyfikacja z rzeczowych aktywów trwałych	-	9 372
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	35 118
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	(235)	8 014
Wycena aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(69)	12 235
Reklasyfikacja do należności z tytułu leasingu	(6 942)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	69 341	76 386

Z wyłączeniem opisanej wyżej sytuacji, zyski lub straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych, w tym aktywów przeznaczonych do sprzedaży, ujmowane są przez Grupę w sprawozdaniu z wyniku w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

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

- poziom 1 – dane wejściowe są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

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

Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Stan na 30.06.2024					
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	-	11 130	-	11 130
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1	-	-	8 800	8 800
Archicom Potton Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	48 240	48 240
Nieruchomości inwestycyjne razem na 30.06.2024		-	12 301	57 040	69 341

Stan na 31.12.2023					
dane przekształcone					
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 City1	-	-	16 163	16 163
Archicom Potton Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	48 240	48 240
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2023		-	12 091	64 403	76 494

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 m.in. 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.

6.11 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

6.11.1 Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	
Stan na 30.06.2024				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	1 025	-	-	1 025
Udzielone pożyczki	155 976	-	-	155 976
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	341	341
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	77 790	-	-	77 790
Udzielone pożyczki	40 431	-	-	40 431
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	72 212	-	-	72 212

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	209 368	-	-	209 368
Kategoria aktywów finansowych razem	556 802	-	341	557 143
Stan na 31.12.2023				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	670	-	-	670
Aktywa obrotowe:				
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
Kategoria aktywów finansowych razem	610 044	-	-	610 044

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	
Stan na 30.06.2024			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	615 816	-	615 816
Pozostałe zobowiązania	20 930	-	20 930
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	103 701	-	103 701
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	156 641	-	156 641
Kategoria zobowiązań finansowych razem	897 088	-	897 088
Stan na 31.12.2023 dane przekształcone			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	321 755	-	321 755
Pozostałe zobowiązania	19 096	331	19 427
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	85 975	-	85 975
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	150 255	-	150 255
Kategoria zobowiązań finansowych razem	577 081	331	577 412

6.12 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	30.06.2024		31.12.2023	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Dłużne papiery wartościowe	37 049	37 347	36 388	37 256
Udzielone pożyczki	197 300	196 407	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	249 791	249 791	185 436	185 436
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	244 233	244 233	535 999	535 999
Zobowiązania:				
Kredyty	53 092	53 156	53 902	54 122
Pożyczki	87 630	87 582	84 153	83 871
Dłużne papiery wartościowe	638 121	631 719	336 512	334 017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	187 539	187 539	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.

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 otrzymane (poziom 3)
Wartość godziwa pożyczek otrzymanych 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.
- 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.

6.13 Udzielone pożyczki

27 marca 2024 r. Archicom S.A. udzielił spółce współkontrolowanej Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.) pożyczki na łączną kwotę 141.837 tys. zł.

28 czerwca 2024 r. Archicom S.A. udzielił spółce powiązanej pożyczki na łączną kwotę 55.775 tys. zł.

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Należność	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowa	długoterminowa
Stan na 30.06.2024							
Pożyczki	PLN	stałe oprocentowanie 8%	31.12.2030	-	100 303	-	100 303
Pożyczki	PLN	stałe oprocentowanie 8%	31.12.2024	-	40 431	40 431	-
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,2%	31.12.2024	-	55 673	-	55 673
Pożyczki udzielone wg stanu na 30.06.2024				-	196 407	40 431	155 976

6.14 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Stan na początek okresu	1.01.2024	1.01.2023
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	57 521	27 345
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	60 744	20 209
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(3 223)	7 136
Zmiana stanu w okresie wpływająca na (dane przekształcone):		
Wynik (+/-)	53 896	(30 796)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	(173)
Stan na koniec okresu	30.06.2024	31.12.2023 dane przekształcone
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	84 166	57 521
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 330	60 744
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	52 836	(3 223)

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 nabywania spółek	wynik	
Stan na 30.06.2024				
Aktywa:	1.01.2024			30.06.2024
Zapasy, w tym:	119 854	-	(84 333)	35 521
- wynikające z eliminacji transakcji wewnątrzgrupowych	4 643	-	16 124	20 767
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży	104 653	-	(102 809)	1 844
Pozostałe aktywa	312	-	270	582
Zobowiązania:				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 783	-	(949)	834
Pozostałe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	8 613	-	10 100	18 713
Leasing	7 175	-	701	7 876
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	22 538	-	(2 071)	20 467
- wynikające z naliczonych odsetek	21 677	-	(1 975)	19 702
Inne zobowiązania	235	-	67	302
Inne:				
Nierozliczone straty podatkowe	24 016	-	(1 106)	22 910
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	3 560	-	2 090	5 650
Kompensata	(130 565)	-	101 876	(28 689)
Razem	57 521	-	26 645	84 166
Stan na 31.12.2023				
Aktywa:	1.01.2023			31.12.2023
Zapasy, w tym:	17 269	18 143	84 442	119 854
- wynikające z eliminacji transakcji 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
Zobowiązania:				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 163	-	620	1 783
Pozostałe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	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
Inne:				
Nierozliczone straty podatkowe	5 390	17 706	920	24 016
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	-	-	3 560	3 560
Kompensata	(13 050)	(18 569)	(98 946)	(130 565)
Razem	27 345	23 873	6 303	57 521

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące nierozliczonych strat podatkowych w kwocie 22.910 tys. zł. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2024 (411 tys. zł), 2025 (1.686 tys. zł), 2026 (7.165 tys. zł), 2027 (4.132 tys. zł), 2028 (3.692 tys. zł), 2029 (5.824 tys. zł).

Grupa oczekuje realizacji ujemnych różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 17.067 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 nabywania spółek	wynik	pozostałe całkowite dochody	
Stan na 30.06.2024					
Aktywa:	1.01.2024				30.06.2024
Nieruchomości inwestycyjne (w tym wynikające z wyceny do wartości godziwej)	7 050	-	(1 481)	-	5 569
Zapasy, w tym:	5 276	-	2 585	-	7 861
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego	4 060	-	1 580	-	5 640
Aktywa przeznaczone do sprzedaży (wynikające z wyceny do wartości godziwej)	9 496	-	(2 385)	-	7 111
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	20 132	-	(485)	-	19 647
- wynikające z naliczonych odsetek	19 427	-	(1 785)	-	17 642
Pozostałe aktywa	2 762	-	12 820	-	15 582
Zobowiązania:					
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	850	-	293	-	1 143
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży)	145 598	-	(142 521)	-	3 077
Pozostałe zobowiązania	145	-	(116)	-	29
Kompensata	(130 565)	-	101 876	-	(28 689)
Razem	60 744	-	(29 414)	-	31 330

Stan na 31.12.2023 (dane przekształcone)

Tytuły różnic przejściowych	1.01.2023	31.12.2023 dane przekształcone		
		wpływ rozliczenia nabywania spółek	wynik	pozostałe całkowite dochody
Aktywa:	1.01.2023			
Nieruchomości inwestycyjne (wynikające z wyceny do wartości godziwej)	1 139	835	5 076	-
Zapasy, w tym:	1 934	18 947	(15 605)	-
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego	1 063	11 910	(8 913)	-
Aktywa przeznaczone do sprzedaży (wynikające z wyceny do wartości godziwej)	9 708	-	(212)	-
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	10 412	124	9 596	-
- wynikające z naliczonych odsetek	9 891	124	9 412	-
Pozostałe aktywa	1 561	114	914	173
Zobowiązania:				
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	899	48	(97)	-
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży)	7 606	751	137 241	-

Pozostałe zobowiązania	-	43	102	-	145
Kompensata	(13 050)	(18 569)	(98 946)	-	(130 565)
Razem	20 209	2 293	38 069	173	60 744

Grupa oczekuje realizacji dodatnich różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 12.548 tys. zł (przed kompensatą).

6.15 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 użytkowania 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 ze 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 półroczu 2024 roku 10.522 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 7,6%. W pierwszym półroczu 2023 roku była to kwota 4.736 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 8,5%.

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

Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	30.06.2024	31.12.2023
Zapasy w aktywach trwałych	57 478	48 961
Grunty przeznaczone pod zabudowę	57 478	48 961
Zapasy w aktywach obrotowych	1 574 723	1 260 614
Produkcja w toku, w tym:	1 564 012	1 149 010
- grunty przeznaczone pod zabudowę	856 837	733 543
Wyroby gotowe	8 005	108 473
Towary	2 706	3 131
Wartość bilansowa zapasów razem	1 632 201	1 309 575

Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujęte w sprawozdaniu finansowym

	1.01- 30.06.2024	1.01- 31.12.2023
Stan na początek okresu	4 232	1 952
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	177	-
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	2 280
Zmniejszenie odpisu	(1 865)	-
Stan na koniec okresu	2 544	4 232

Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	30.06.2024	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	48 855	23 543
zabezpieczenie na inwestycji Awipolis - etap 4a	10 388	6 586
zabezpieczenie na inwestycji Sady nad Zieloną 2a	32 082	24 394
zabezpieczenie na inwestycji Sady nad Zieloną 2b	22 030	10 320
zabezpieczenie na inwestycji Zenit II	24 101	-
zabezpieczenie na inwestycji Zenit III	17 353	-
zabezpieczenie na inwestycji Iwiny Radomierzyce	40 021	40 025
zabezpieczenie na inwestycji Góralska	26 081	24 870
zabezpieczenie na inwestycji Postępu	58 010	58 494
Zabezpieczenia na zapasach razem	278 921	316 426

6.16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	30.06.2024	31.12.2023
Należności długoterminowe		
Zaliczka na zakup udziałów	19 500	-
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	13 719	-
Kaucje wpłacone	1 025	670
Rozliczenia międzyokresowe	-	25
Należności długoterminowe razem	34 244	695
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	21 335	23 342
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(5 965)	(8 162)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	15 370	15 180
Kaucje wpłacone z innych tytułów	1 605	5 984
Depozyt związany z nabytymi pakietami wierzytelności	13 057	-
Nabyte pakiety wierzytelności	46 575	14 400
Inne należności	1 183	555
Pozostałe należności finansowe netto	62 420	20 939
Należności finansowe	77 790	36 119
Przedpłaty i zaliczki	131 304	143 991
Rozliczenia międzyokresowe	6 220	3 037
Pozostałe należności niefinansowe	233	1 594
Należności niefinansowe	137 757	148 622
Należności krótkoterminowe razem	215 547	184 741

Spółka zależna Emitenta nabyła w osobnych transakcjach wierzytelności (należności) od jednego dłużnika w drodze skupu wierzytelności z dyskontem od różnych wierzycieli dłużnika. W sumie spółka nabyła 95% należności dłużnika będącego w stanie upadłości układowej. Do końca roku ma odbyć się głosowanie układu wierzycieli, który ma zostać później niezwłocznie zatwierdzony przez Sąd. Spółka oczekuje spłaty swoich wszystkich należności w kwotach zasądzonych przez Sąd w ramach układu.

Grupastosuje model ujęcia i wyceny nabytych pakietów wierzytelności jako aktywa finansowe (należności POCl, tj. składników aktywów finansowych dotkniętych utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe) wyceniane w modelu zamortyzowanego kosztu. Grupa szacuje oczekiwane przepływy na podstawie wartości odzyskiwalnej od dłużnika (tj. kwoty zasądzone przez sąd w ramach układu) przy zastosowaniu wewnętrznej stopy zwrotu (IRR) obliczonej na moment początkowego ujęcia aktywa w księgach. Wpływ wyceny nabytych pakietów wierzytelności na wynik finansowy pierwszego półrocza 2024 roku wyniósł 6.553 tys. zł.

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	1.01- 30.06.2024	1.01- 31.12.2023
Stan na początek okresu	8 162	18 178
Odpisy utworzone (+)	133	5 808
Odpisy rozwiązane (-)	(548)	(748)
Odpisy wykorzystane (-)	(1 782)	(16 519)
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	1 443
Stan na koniec okresu	5 965	8 162

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

6.17 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	30.06.2024	31.12.2023
Rachunki powiernicze	30 456	20 923
Kaucje	984	983
Rachunki obsługi długu	3 425	3 131
Krótkoterminowe aktywa z tytułu objętych obligacji	37 347	37 256
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	72 212	62 293

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 wchodzi 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.

6.18 Środki pieniężne

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.06.2024	31.12.2023
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	36 871	472 518
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	6 172	36 203
Depozyty krótkoterminowe (o terminie zapadalności do 3 miesięcy od dnia zawarcia)	165 574	-
Środki pieniężne na rachunkach split payment*	751	2 241
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	209 368	510 962

* środki o ograniczonej możliwości dysponowania

6.19 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 jak najszybszej 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.

Sprzedaż City 2 nie wydarzyła się w zakładanym wcześniej terminie. W ocenie Zarządu 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

	1.01- 30.06.2024	1.01- 31.12.2023
Wartość bilansowa na początek okresu	148 839	149 538
Poniesione nakłady	-	4 663
Wycena aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży do wartości godziwej	(13 462)	(3 962)
Sprzedaż aktywów	-	(1 400)
Wartość bilansowa na koniec okresu	135 377	148 839

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

	1.01- 30.06.2024	1.01- 31.12.2023
Wartość bilansowa na początek okresu	1 053	1 013
Wycena zobowiązań	24	69
Rozliczenie zobowiązań	(106)	(29)
Wartość bilansowa na koniec okresu	971	1 053

Klasyfikacja aktywów przeznaczonych do sprzedaży według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Stan na 30.06.2024					
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum	-	-	135 377	135 377
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na 30.06.2024		-	-	135 377	135 377
Stan na 31.12.2023					
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum	-	-	148 839	148 839
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na 31.12.2023		-	-	148 839	148 839

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

	30.06.2024	31.12.2023
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.		
Średnia ważona stawka za m2 wynajętej powierzchni	16,21 EUR/m2	15,42 EUR/m2
Obłożenie na dzień bilansowy	98,4%	98,4%
Obłożenie na dzień zatwierdzenia Sprawozdania	98,4%	98,4%
NOI [mPLN]*	11,4	10,9
Yield	7,6%	6,75%
Stopa dyskontowa	8,1%	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 nie-ruchomości	Wpływ na wynik finansowy
Wahania stopy Yield			
Wzrost stopy Yield	+1 pp.	118 036	(17 342)
Spadek stopy Yield	-1 pp.	157 996	22 619
Wahania czynszu			
Wzrost czynszu	+10%	149 620	14 242
Spadek czynszu	-10%	121 135	(14 242)

Sprawozdanie z wyniku działalności zaniechanej

	1.01-30.06.2024	1.01-30.06.2023
Przychody ze sprzedaży	4 983	6 409
Przychody ze sprzedaży usług	4 983	6 409
Koszt własny sprzedaży	1 965	1 770
Koszt sprzedanych usług	1 965	1 770
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 018	4 639
Koszty sprzedaży	-	2
Koszty ogólnego zarządu	229	62
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	34	94
Pozostałe przychody operacyjne	20	4
Pozostałe koszty operacyjne	1 134	6
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	(12 512)	(238)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(10 871)	4 241
Przychody finansowe	1 081	879
Koszty finansowe	1 933	51
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(11 723)	5 069
Podatek dochodowy	(2 036)	1 051
- część bieżąca	127	122
- część odroczone	(2 163)	929
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(9 687)	4 018

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych działalności zaniechanej

	1.01-30.06.2024	1.01-30.06.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(30 390)	4 295
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	(1 234)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(2 801)	(809)
Przepływy środków pieniężnych netto razem	(33 191)	2 252

6.20 Kapitał własny

Na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 584.960.430,00 zł i dzieli się na 58.496.043 akcje o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Kapitał podstawowy Spółki dominującej na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych

	30.06.2024	31.12.2023
Liczba akcji	58 496 043	58 496 043
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	584 960 430	584 960 430

Struktura akcji i kapitału zakładowego na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych przedstawia się następująco:

Liczba akcji		Seria
19 462 841	zwykłe akcje na okaziciela	A
6 207 502	uprzywilejowane akcje imienne	B1
3 892 568	zwykłe akcje na okaziciela	C1
4 671 081	zwykłe akcje na okaziciela	C2
5 605 298	zwykłe akcje na okaziciela	C3
6 726 357	zwykłe akcje na okaziciela	C4
1 930 396	zwykłe akcje na okaziciela	C5
3 892 568	zwykłe akcje na okaziciela	D
6 107 432	akcje zwykłe imienne	E
58 496 043		

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

W dniu 6 maja 2024 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dokonał konwersji akcji zwykłych imiennych serii C1, C2, C3, C4, C5 Emitenta na akcje zwykłe na okaziciela i w wyniku konwersji został im nadany nowy kod ISIN PLARHCM00164.

Kapitał zapasowy Spółki dominującej wynosi na dzień 30 czerwca 2024 r. 971.247 tys. zł. Minimalna wartość kapitału zapasowego na pokrycie strat, zgodnie z art. 396 kodeksu spółek handlowych (Dz.U.2022.0.1467), wynosi 194.987 tys. zł.

6.21 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 30.06.2024

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.06.2024							
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028, nie później niż 20.12.2028*	12 191	52 582	2 264	50 318
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	30.04.2026**	-	574	574	-
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + marża	30.09.2024	-	87 582	87 582	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	17.03.2025	-	61 741	61 741	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	08.02.2027	-	211 576	2 859	208 717
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	01.06.2027	-	167 892	1 124	166 768
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	-	190 510	497	190 013
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 30.06.2024				12 191	772 457	156 641	615 816

* Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 6.19 niniejszego sprawozdania

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

W pierwszym półroczu 2024 roku oraz po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

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

- Dla kredytu w EUR, finansującego nieruchomość City 2 - utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
 - wskaźnika kredytu do wartości rynkowej nieruchomości (LTV),
 - wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR).
- 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 574 tys. zł – utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
 - wskaźnika LTV,
 - wskaźnika dług netto/EBITDA,
 - wskaźnik dług 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 sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

Wskaźnik zadłużenia	30.06.2024	31.12.2023 dane przekształcone
A. Zobowiązania finansowe	832 725	532 035
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	244 233	535 999
Dług netto (A-B)	588 492	(3 964)
Kapitał własny ogółem	1 271 426	1 268 197
Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne	46,29%	-0,31%
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	59 921	306 823
D. Przychody finansowe	17 206	16 562
E. Koszty finansowe	17 596	19 465
F. Amortyzacja	3 713	4 252
EBITDA (C-D+E+F)	64 024	313 978
Wskaźnik Dług netto / EBITDA	9,19	-0,01

* w tym środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych

Wzrost wskaźnika długu netto do kapitałów własnych wynika z realizacji strategii intensywnego wzrostu. W średnim terminie Grupa dąży do sprzedaży 3.000-4.000 mieszkań. Co oznacza nawet 50% wzrost wolumenu sprzedaży w ciągu 2-3 lat. Aby zrealizować ten cel Grupa zabezpieczyła w ostatnim czasie grunty o wartości ponad 500 mln PLN. Zakupy gruntów były finansowane zewnętrznie, głównie poprzez emisje obligacji.

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.12.2023 (dane przekształcone)

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoter- minowe	długoter- minowe
Stan na 31.12.2023 dane przekształcone							
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028, nie później niż 20.12.2028*	12 448	54 122	2 116	52 006
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
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2023				12 448	472 010	150 255	321 755

* Kredyt finansujący nieruchomości inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 6.19 niniejszego sprawozdania

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		
Stan na 30.06.2024							
Kredyt w rachunku kredytowym*	2 865	2 951	9 015	51 637	-	66 468	52 582
Kredyty w rachunku bieżącym	574	-	-	-	-	574	574
Pożyczki	87 816	-	-	-	-	87 816	87 582
Dłużne papiery wartościowe	30 203	88 852	476 067	206 583	-	801 705	631 719
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 805	9 237	26 745	21 137	12 387	73 311	60 268
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	44 661	-	-	-	-	44 661	44 661
Kaucje otrzymane	13 299	2 984	12 617	5 893	9 546	44 339	38 442
Zobowiązania z tytułu dywidendy	37 437	-	-	-	-	37 437	37 437
Razem	220 660	104 024	524 444	285 250	21 933	1 156 311	953 265
Stan na 31.12.2023 dane przekształcone							
Kredyty*	2 768	2 949	10 201	54 343	-	70 261	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
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	37 251	-	-	-	-	37 251	37 251
Kaucje otrzymane	13 403	5 069	9 386	7 440	6 562	41 860	36 634
Zobowiązania z tytułu dywidendy	26 908	-	-	-	-	26 908	26 908
Gwarancje i poręczenia	48 190	-	-	-	-	48 190	-
Razem	212 862	108 580	145 603	296 700	20 089	783 834	633 159

* Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 6.19 sprawozdania

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

6.22 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

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 574 tys. zł.

6.23 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Wartość aktywów zabezpieczających spłatę zobowiązań przedstawiono w poniższej tabeli:

Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	30.06.2024	31.12.2023
Nieruchomości inwestycyjne prezentowane jako aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	135 377	148 839
Zapasy	278 921	316 426
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	35 616	27 278
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	449 914	492 543

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

6.24 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

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

Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 30.06.2024

AKTYWA	Prawo wiczy- stego użytkowa- nia gruntów	Prawo użytkowa- nia powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwałe razem, w tym:	2 790	34 243	2 336	39 369
Rzeczowe aktywa trwałe	-	19 364	2 336	21 700
Należności z tytułu leasingu	-	6 079	-	6 079
Nieruchomości inwestycyjne	2 790	8 800	-	11 590
Aktywa obrotowe razem, w tym:	18 198	841	-	19 039
Zapasy	18 198	-	-	18 198
Należności z tytułu leasingu	-	841	-	841
Aktywa razem	20 988	35 084	2 336	58 408
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	15 227	32 731	1 204	49 162
Zobowiązania krótkoterminowe	3 551	6 320	1 235	11 106
Pasywa razem	18 778	39 051	2 439	60 268

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

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	Należności z tytułu leasingu	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe	
Stan na 1 stycznia 2024 r.	17 808	2 859	11 949	-	16 163	2 265	51 044
Zwiększenia	4 076	-	2 142	-	-	765	6 983
Reklasyfikacje	-	-	-	6 942	(6 942)	-	-
Naliczone odsetki	-	-	-	111	-	-	-
Spłata należności	-	-	-	(409)	-	-	(409)
Amortyzacja	(1 472)	(148)	(1 041)	-	-	(657)	(3 318)
Wycena	(3 573)	79	6 314	276	(421)	-	2 675
Inne zmiany	1 359	-	-	-	-	(37)	1 322
Stan na 30 czerwiec 2024 r.	18 198	2 790	19 364	6 920	8 800	2 336	58 408
Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania							
Stan na 1 stycznia 2024 r.	19 402	2 859	18 607	-	16 789	2 368	60 025
Naliczone odsetki	729	107	529	-	522	108	1 995
Spłata zobowiązań	(4 391)	(510)	(1 595)	-	(1 697)	(849)	(9 042)
Zwiększenia	4 076	-	2 142	-	-	765	6 983
Wycena	(3 573)	79	3 328	-	426	47	307
Stan na 30 czerwiec 2024 r.	16 243	2 535	23 011	-	16 040	2 439	60 268

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym spłacono 7.047 tys. zł zobowiązań oraz 1.995 tys. zł odsetek z tytułu leasingu.

W kwietniu 2024 roku rozpoznano w bilansie Spółki należności z tytułu leasingu w wysokości 7.218 tys. zł, w związku z subleasingiem części powierzchni budynku biurowego City 1.

Terminy zapadalności należnych opłat leasingowych z tytułu subleasingu finansowego

	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		
Stan na 30.06.2024							
Należności z tytułu leasingu	401	468	3 211	3 211	937	8 228	6 920
Razem	401	468	3 211	3 211	937	8 228	6 920

Pozostałe informacje

	1.01-30.06.2024
Koszty związane z leasingiem aktywów o niskiej wartości oraz leasingiem krótkoterminowym	1 108
Przychody z podnajmu (subleasingu) oraz gwarancji najmu aktywów z tytułu prawa do użytkowania	1 526

6.25 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

	30.06.2024	31.12.2023
Kaucje otrzymane	20 930	19 096
Pochodne instrumenty finansowe	-	331
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	20 930	19 427

Zobowiązania krótkoterminowe

	30.06.2024	31.12.2023
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	44 661	37 251
Kaucje otrzymane	17 512	17 538
Zobowiązania z tytułu dywidend	37 437	26 908
Inne zobowiązania finansowe	4 091	4 278
Zobowiązania finansowe	103 701	85 975
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	30 448	20 904
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	6 156	5 171

Przychody przyszłych okresów	763	324
Rozliczenia międzyokresowe bierne kosztów	23 504	25 373
Inne zobowiązania niefinansowe	2 037	1 092
Zobowiązania niefinansowe	62 908	52 864
Zobowiązania krótkoterminowe razem	166 609	138 839

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 mieszkań na podstawie umów deweloperskich na 30.06.2024

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
Stan na 30.06.2024			
Planty Raławickie	122 318	108 990	-
River Point	83 464	82 691	227
ZAM	69 021	64 827	-
Awipolis	62 184	60 081	422
Sady nad Zieloną	50 536	49 320	174
Zenit	18 909	18 041	-
Południk 17	15 091	13 983	-
Modern Mokotów	6 873	6 873	-
Rytm Kabaty	215	180	-
Flow	12 084	9 599	-
Olimpia Port	257	257	449
Bonarka Living	700	529	1
Browary Wrocławskie	8	8	5 402
Stacja Wola	278	278	-
Apator	9 694	8 022	-
Dąbrowskiego	1 846	1 257	-
Przystań Reymonta	2 347	1 990	-
Towarowa 22	4 930	3 381	-
RAZEM	460 755	430 307	6 675

*MRP – mieszkaniowe rachunki powiernicze

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich 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
Stan na 31.12.2023			
River Point	165 662	154 650	-
Planty Raławickie	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
Zenit	5 324	3 880	-
Południk 17	577	457	-
Stacja Wola	196	39	-
Forma	-	-	20
RAZEM	390 142	369 238	13 160

*MRP – mieszkaniowe rachunki powiernicze

6.26 Pozostałe rezerwy

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

Zestawienie pozostałych rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Rezerwy na sprawy sądowe	-	210	3 408	3 549
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 915	2 689	4 039	3 235
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4 938	6 941	158	149
Inne rezerwy	5 094	9 439	2 182	2 296
Pozostałe rezerwy razem	12 947	19 279	9 787	9 229

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	Rezerwy	
	30.06.2024	31.12.2023
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na premie	4 938	6 941
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 938	6 941
Długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na odprawy emerytalne	158	149
Długoterminowe świadczenia pracownicze	158	149
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	5 096	7 090

Koszty świadczeń pracowniczych

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023
Koszty wynagrodzeń	26 699	11 160
Koszty ubezpieczeń społecznych	5 086	2 009
Koszty świadczeń pracowniczych razem	31 785	13 169

Wpływ zmiany stanu rezerw na sprawozdanie finansowe

	Rezerwy na:				razem
	sprawy są- dowe	naprawy gwaran- cyjne	świadczenia pracownicze	inne	
za okres od 1.01 do 30.06.2024					
Stan na początek okresu	3 759	5 924	7 090	11 735	28 508
Zwiększenie rezerw	373	4 822	5 003	56 714	66 912
Rozwiązanie rezerw	(724)	(2 773)	(545)	(10 793)	(14 835)
Wykorzystanie rezerw	-	(1 019)	(6 452)	(50 380)	(57 851)
Stan rezerw na dzień 30.06.2024 roku	3 408	6 954	5 096	7 276	22 734
za okres od 1.01 do 30.06.2023					
Stan na początek okresu	3 807	3 539	4 490	9 748	21 584
Zwiększenie rezerw	25	3 519	2 479	5 708	11 731
Rozwiązanie rezerw	-	(2 304)	(1 112)	(1 495)	(4 911)
Wykorzystanie rezerw	(476)	(778)	(3 339)	(7 249)	(11 842)
Stan rezerw na dzień 30.06.2023 roku	3 356	3 976	2 518	6 712	16 562

6.27 Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023	1.04- 30.06.2024*	1.04- 30.06.2023*
Odsetki od lokat, pożyczek i obligacji	8 595	7 316	4 931	4 097
Pozostałe odsetki	270	813	118	135
Różnice kursowe	712	447	564	422
Dyskonto kaucji	961	58	961	(34)
Inne przychody finansowe	6 668	14	6 599	12
Przychody finansowe z działalności kontynuowanej	17 206	8 648	13 173	4 632

*Dane niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta

Koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023	1.04- 30.06.2024*	1.04- 30.06.2023*
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	11 403	4 501	5 469	3 119
Pozostałe odsetki	2 134	1 180	1 256	627
Wycena leasingu	557	935	-	-
Różnice kursowe	-	11	(716)	10
Dyskonto kaucji	-	-	(203)	-
Koszty związane z pozyskaniem finansowania (prowizje, gwarancje, poręczenia)	613	217	465	100
Inne koszty finansowe	2 889	27	2 866	19
Koszty finansowe z działalności kontynuowanej	17 596	6 871	9 137	3 875

*Dane niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta

6.28 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Zysk na jedną akcję

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023	1.04- 30.06.2024*	1.04- 30.06.2023*
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	58 496 043	25 670 343	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	58 496 043	25 670 343
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	50 353	51 577	(11 714)	35 569
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,86	2,01	-0,20	1,39
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,86	2,01	-0,20	1,39
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(9 687)	4 018	(8 450)	2 789

Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,17)	0,16	-0,14	0,11
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,17)	0,16	-0,14	0,11
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	40 666	55 595	(20 164)	38 358
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,70	2,17	-0,34	1,49
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,70	2,17	-0,34	1,49

*Dane niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta

Dywidenda z zysku za 2023 rok

W dniu 18 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy 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 do podziału na zasadach określonych poniżej:

- zysk w kwocie 52.646.438,70 zł przeznaczyć do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki;
- zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 11.699.208,60 zł, zgromadzoną na kapitale rezerwowym Spółki, co stanowi łącznie kwotę 64.345.647,30 zł, przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki 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 w kwocie 0,46 zł na 1 akcję;
- wypłacić tytułem dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą zaliczkę dywidendową w wysokości 37.437.467,52 zł, tj. w kwocie 0,64 zł na 1 akcję.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom SA ustaliło jako dzień dywidendy 11 lipca 2024 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy 25 lipca 2024 roku. Dywidenda została wypłacona.

Ponadto Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło, zgodnie z rekomendacją Zarządu i po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, przeznaczyć niepodzielony zysk netto za lata ubiegłe, wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2023, w łącznej wysokości 102.065,28 zł, w całości na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend i zaliczek na dywidendy.

6.29 Zmiany kapitału obrotowego

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

Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023
Spadek (wzrost) stanu zapasów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(322 626)	(62 584)
Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego	13 907	4 736
Wpływ aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	1 408	1 416
Wpływ nabycia spółek	20 994	-
Zmiana stanu zapasów wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	(286 317)	(56 432)

Zmiana stanu należności

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023
Spadek (wzrost) stanu należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(97 913)	130 727
Wpływ aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	(1 359)	200
Zmiana stanu należności z działalności inwestycyjnej	19 500	(58 821)
Zmiana stanu należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 222	3 845
Wpływ nabycia spółek	661	-
Inne	61	(66)
Zmiana stanu należności wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	(75 828)	75 885

Zmiana stanu zobowiązań

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023
Wzrost (spadek) stanu zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	386 837	115 240
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych	(300 690)	(7 267)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego	(1 860)	4 749
Wpływ nabycia spółek	(43)	-
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dywidend	(10 529)	(54 421)
Inne	1 241	-
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	74 956	58 301

Inne korekty

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023
Koszty finansowe z tytułu aktualizacji wyceny leasingu	557	935
Koszty z tytułu odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	788	-
Pozostałe koszty związane z działalnością inwestycyjną	(700)	-
Inne	-	(136)
Inne korekty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	645	799

6.30 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 konsolidowane metodą praw własności.

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

Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 033	1 556
Razem	4 033	1 556

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

Sprzedaż i należności z jednostkami powiązаныmi

	Przychody z działalności operacyjnej				Należności	
	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023	1.04- 30.06.2024*	1.04- 30.06.2023*	30.06.2024	31.12.2023
Sprzedaż do / należności od:						
Echo Investment S.A.	8 595	60	3 341	60	59 519	39 710
Jednostek wycenianych metodą praw własności	770	-	623	-	821	-
Kluczowego personelu kierowniczego	2 708	-	549	-	71	185
Pozostałych podmiotów powiązanych	5 427	880	3 196	880	124 983	142 237
Razem	17 500	940	7 709	940	185 394	182 132

*Dane niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta

Należności od pozostałych podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 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 oraz wpłacona zaliczka na zakup udziałów.

Zakupy i zobowiązania z jednostkami powiązаныmi

	Zakup (koszty, aktywa)				Zobowiązania	
	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023	1.04- 30.06.2024*	1.04- 30.06.2023*	30.06.2024	31.12.2023
Zakup od / zobowiązania do:						
Echo Investment S.A.	18 411	5 790	8 867	3 052	18 935	13 553
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	-	-	-	-	13 108	-
Jednostek wycenianych metodą praw własności	217	-	-	-	255	-
Kluczowego personelu kierowniczego	2 219	-	1 656	-	105	546
Pozostałych podmiotów powiązanych	62 051	715	59 433	409	3 627	8 659
Razem	82 898	6 505	69 956	3 461	36 030	22 758

*Dane niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta

Zobowiązania wobec Echo Investment S.A., DKR Echo Investment Sp. z o.o. oraz pozostałych podmiotów powiązanych na 30 czerwca 2024 r. są w głównej mierze zobowiązaniami z tytułu dywidendy i zostały spłacone po dniu bilansowym, zgodnie z informacją w nocie 6.28 niniejszego sprawozdania.

Zakupy od pozostałych podmiotów powiązanych w pierwszym półroczu 2024 roku obejmują głównie rozliczenie wpłaconych zaliczek na zakup gruntów oraz nakłady na produkcję w toku.

Pożyczki udzielone jednostkom powiązаныmi

	Przychody z tytułu odsetek				Pożyczki udzielone	
	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023	1.04- 30.06.2024*	1.04- 30.06.2023*	30.06.2024	31.12.2023
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom wycenianym metodą praw własności	2 893	-	2 772	-	140 734	-
Pozostałym podmiotom powiązаныm	28	-	-	-	55 673	-
Razem	2 921	-	2 772	-	196 407	-

*Dane niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta

Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych

	Koszty z tytułu odsetek				Pożyczki otrzymane	
	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023	1.04- 30.06.2024*	1.04- 30.06.2023*	30.06.2024	31.12.2023
Pożyczki otrzymane od:						
Pozostałych podmiotów powiązanych	325	-	162	-	87 582	83 871
Razem	325	-	162	-	87 582	83 871

*Dane niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta

6.31 Umowy gwarancji finansowych oraz zobowiązania warunkowe

Grupa nie posiada istotnych zobowiązań warunkowych, nie jest także stroną umów gwarancji finansowych.

Spółka udziela jednostkom zależnym poręczeń stanowiących zabezpieczenie wynagrodzenia należnego dostawcom z tytułu realizowanych na rzecz jednostek usług w ramach podpisanych kontraktów budowlanych. Zobowiązania z tytułu realizacji kontraktów budowlanych przez dostawców są uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej i wycenione zgodnie z zasadami wyceny zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

W zakresie gwarancji i poręczeń wystawionych w celu zabezpieczenia wywiązania się z zobowiązań sprzedającego odnoszących się do sprzedanych budynków biurowych lub zabezpieczenia wystawionej gwarancji bankowej związanej ze sprzedanymi budynkami biurowymi - wszelkie zobowiązania Emitenta jako sprzedającego wynikające z podpisanych umów sprzedaży budynków biurowych zostały przeanalizowane z punktu widzenia obowiązku ich wyceny w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i odpowiednie zobowiązania i rezerwy z tego tytułu zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, natomiast nie są one odrębnie ujawnione ze względu na fakt, że ich łączna wartość nie jest istotna.

6.32 Zdarzenia po dniu bilansowym

Splata pożyczki udzielonej

W dniu 19 lipca 2024 roku została uzyskana spłata pożyczki udzielonej spółce Projekt Browarna sp. z o.o. w kwocie 40.660 tys. zł.

Wyplata dywidendy z zysku za 2023 rok

W dniu 25 lipca 2024 roku, zgodnie z postanowieniem Uchwały Nr 19/06/2024 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 18 czerwca 2024 roku, została wypłacona dywidenda z zysku za 2023 rok w wysokości 37 437 467,52 zł (słownie: trzydzieści siedem milionów czterysta trzydzieści siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem złotych 52/100), tj. w kwocie 0,64 zł (słownie: sześćdziesiąt cztery grosze) na 1 akcję.

Dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu giełdowego na GPW akcji Archicom S.A.

30 sierpnia 2024 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt Spółki sporządzony w związku z planowanym ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (ryнку równoległym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 22.825.700 akcji zwykłych na okaziciela serii C1, C2, C3, C4 oraz C5 o wartości nominalnej 10,00 PLN każda, w tym:

- 3.892.568 akcji zwykłych na okaziciela serii C1,
- 4.671.081 akcji zwykłych na okaziciela serii C2,
- 5.605.298 akcji zwykłych na okaziciela serii C3,
- 6.726.357 akcji zwykłych na okaziciela serii C4,
- 1.930.396 akcji zwykłych na okaziciela serii C5

W tym samym dniu Spółka opublikowała prospekt na swojej stronie internetowej.

10 września 2024 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Uchwałą Nr 1113/2024 stwierdził dopuszczenie do obrotu giełdowego na rynku równoległym wskazanych wyżej akcji zwykłych na okaziciela serii C1-C5 spółki Archicom S.A. oraz postanowił wprowadzić z dniem 16 września 2024 roku do obrotu giełdowego na rynku równoległym akcje Spółki, pod warunkiem dokonania

przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 16 września 2024 roku asymilacji tych akcji z akcjami Spółki będącymi w obrocie giełdowym, oznaczonymi kodem ISIN „PLARHCM00016”.

16 września 2024 roku Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dokonał asymilacji w systemie depozytowym akcji Spółki. Tym samym spełniony został warunek skuteczności wprowadzenia akcji zwykłych na okaziciela serii C1-C5 do obrotu giełdowego na rynku równoległym prowadzonym przez GPW.

6.33 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.06.2024: 4,3130 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: 1.01-30.06.2024: 4,3109 PLN/EUR; 1.01-30.06.2023: 4,6130 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- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	325 313	219 407	75 463	47 563
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	60 331	63 134	13 995	13 686
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	59 921	64 911	13 900	14 071
Zysk (strata) netto	40 666	55 595	9 433	12 052
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	40 666	55 595	9 433	12 052
Zysk na akcję (PLN / EUR)	0,70	2,17	0,16	0,47
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	0,70	2,17	0,16	0,47
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,3109	4,6130
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(293 403)	137 911	(68 061)	29 896
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(241 112)	57 235	(55 931)	12 407
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	232 826	(13 848)	54 009	(3 002)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(301 689)	181 298	(69 983)	39 302
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,3109	4,6130
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Aktywa	2 801 459	2 446 581	649 538	562 691
Zobowiązania długoterminowe	727 025	459 828	168 566	105 756
Zobowiązania krótkoterminowe	803 008	718 556	186 184	165 261
Kapitał własny	1 271 426	1 268 197	294 789	291 674
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 271 426	1 268 197	294 789	291 674
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,3130	4,3480

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. pierwszego półrocza 2024 roku nie wystąpiły transakcje sprzedaży lub przejęcia jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności, poza transakcjami opisanymi w nocie 6.6 niniejszego sprawozdania.

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

Zarząd Spółki dominującej nie publikował prognoz finansowych na rok 2024.

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

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

Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na dzień zatwierdzenia raportu finansowego do publikacji

Akcjonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Echo Investment S.A., w tym:	43 307 601	74,04%	49 515 103	76,53%
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%
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	5 130 644	8,77%	5 130 644	7,93%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	10 057 798	17,19%	10 057 798	15,54%
RAZEM:	58 496 043	100%	64 703 545	100%

W dniu 5 stycznia 2024 roku zawiadomienie sporządzone na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 1 i art. 69 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, od spółki DKR Echo Investment sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, że w wyniku zapisania w dniu 4 stycznia 2024 r. na rachunkach maklerskich zmian własności akcji spółki Archicom S.A. z siedzibą we Wrocławiu, co jest skutkiem następczym zarejestrowania w dniu 27 listopada 2023 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym połączenia przez przejęcie przez Zawiadamiającego, tj. DKR Echo

Investment sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach dwóch spółek przejmowanych, tj.: DKR Echo Invest S.A. z siedzibą w Kielcach oraz DKRA Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach dotychczas posiadany łączny stan posiadania Zawiadamiącego w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki uległ zmianie. Bezpośrednio przed połączeniem, Zawiadamiąjący posiadał łącznie 13.504.985 akcji Spółki, stanowiących ok. 23,09% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 17.598.873 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących ok. 27,20% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Bezpośrednio po połączeniu, Zawiadamiąjący posiada 20.481.899 akcji Spółki, stanowiących ok. 35,01% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 26.689.401 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących ok. 41,25% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Z 20.481.899 akcji Archicom S.A. jakie posiada bezpośrednio DKR Echo Investment sp. z o.o. na 12.474.250 akcjach są ustanowione zastawy finansowe i rejestrowe na rzecz banku Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie. Poza zastawem jest 8.007.649 akcji z czego: 1.900.217 akcji zwykłych na okaziciela pod kodem ISIN PLARHCM00016 oraz 6.107.432 akcji zwykłych imiennych pod kodem ISIN PLARHCM00156.

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

Stan posiadania akcji przez znaczących Akcjonariuszy Emitenta pochodzi z otrzymanych zawiadomień stosownie do obowiązujących przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej oraz z akcji zgłoszonych do udziału w Walnym Zgromadzeniu w dniu 18 czerwca 2024 r.

Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące

Nazwisko Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Dawid Wrona Członek Zarządu	7 847	0,013%	7 847	0,012%
Konrad Płochocki II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	2 500	0,004%	2 500	0,004%
Peter Kocsis Członek Rady Nadzorczej	2 531	0,004%	2 531	0,004%
RAZEM:	12 878	0,022%	12 878	0,020%

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 roku.

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.

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

Czynniki zostały szerzej opisane w nocie 1.14 Sprawozdania Zarządu z działalności Archicom S.A. oraz Grupy Kapitałowej za I półrocze 2024 roku.

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

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 gruntów

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, nieprzewidzianymi trudnościami technicznymi itp.) oraz brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na użytkowanie budynków. Wystąpienie któregokolwiek 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 rękojmi. 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 ryzyka, 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 wycelowanych 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 zarządzenia 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 zakładowego 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 zarządzenia 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 konsumencie 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 bezwzględna większość głosów na walnym zgromadzeniu. Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę, że największy akcjonariusz ma decydujący wpływ na działalność Grupy, a tym samym istnieje potencjalne ryzyko, że interesy inwestorów mniejszościowych mogą być nie zawsze spójne z interesami największego akcjonariusza. Ryzyko pozostaje w znacznej mierze poza sferą wpływu Grupy, niemniej organy Spółki analizują decyzje akcjonariuszy w odniesieniu do Grupy, rekomendują kierunki decyzji strategicznych oraz w ramach przypisanych im uprawnień dokładają należytej staranności w celu zapewnienia równego traktowania wszystkich akcjonariuszy.

Ryzyko konfliktu interesów

Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie pomiędzy niektórymi członkami Zarządu, Rady Nadzorczej oraz właścicielami akcji i udziałów w podmiotach będących właścicielami 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 finansowy 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.

7. Zatwierdzenie do publikacji

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 16 września 2024 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
16.09.2024	Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu	
16.09.2024	Agata Skowrońska-Domańska	Wiceprezes Zarządu	
16.09.2024	Dawid Wrona	Członek Zarządu	
16.09.2024	Rafał Zboch	Członek Zarządu	

ADRES

ul. Powstańców Śląskich 9
53-332 Wrocław

TELEFON

71 78 58 111

EMAIL

archicom@archicom.pl

WWW

www.archicom.pl