

# Skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki

ARCHICOM S.A.  
ZA I PÓŁROCZE 2024 ROKU



**2024**

# Spis treści

1.	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
2.	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku .....	7
3.	Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	8
4.	Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	9
5.	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	11
6.	Dodatkowe informacje do skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	13
6.1	Informacje ogólne .....	13
6.2	Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości.....	16
6.3	Zmiany standardów lub interpretacji.....	23
6.4	Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym .....	26
6.5	Segmenty operacyjne.....	28
6.6	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi .....	28
6.7	Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych .....	28
6.8	Wartości niematerialne .....	32
6.9	Rzeczowe aktywa trwałe .....	33
6.10	Aktywa w leasingu .....	35
6.11	Nieruchomości inwestycyjne .....	37
6.12	Aktywa oraz zobowiązania finansowe.....	37
6.13	Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony .....	44
6.14	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	46
6.15	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	48
6.16	Kapitał własny.....	48
6.17	Świadczenia pracownicze .....	50
6.18	Pozostałe rezerwy .....	51
6.19	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	52
6.20	Rozliczenia międzyokresowe.....	53
6.21	Przychody i koszty operacyjne .....	53
6.22	Przychody i koszty finansowe.....	54
6.23	Podatek dochodowy .....	54
6.24	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy .....	55

6.25	Przepływy pieniężne.....	56
6.26	Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	56
6.27	Umowy gwarancji oraz zobowiązania warunkowe.....	58
6.28	Zarządzanie kapitałem.....	59
6.29	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	60
6.30	Pozostałe informacje .....	61
6.31	Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. ....	62
<b>7.</b>	<b>Zatwierdzenie do publikacji.....</b>	<b>68</b>

3 330

lokali w budowie

na poziomie jednostek zależnych  
(bezpośrednio i pośrednio) Spółki

398

przekazanych lokali

na poziomie jednostek zależnych  
(bezpośrednio i pośrednio) Spółki

535 100

PUM w przygotowaniu

na poziomie jednostek zależnych  
(bezpośrednio i pośrednio) Spółki



Spółka  
z tradycjami

117,2 mln zł przychodów

za okres 6 miesięcy 2024 roku

165,6 mln zł zysku netto

za okres 6 miesięcy 2024 roku

# 1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	30.06.2024	31.12.2023
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	6.8	21 315	21 292
Rzeczowe aktywa trwałe	6.9	31 643	18 440
Nieruchomości inwestycyjne	6.11	8 800	16 163
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	6.7	544 302	565 598
Należności i pożyczki	6.12	1 344 927	1 100 210
Należności leasingowe	6.10	9 051	2 732
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.20	19	25
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>1 960 057</b>	<b>1 724 460</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy		67	67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.14	194 521	31 399
Pożyczki	6.12	40 431	-
Należności leasingowe	6.10	1 232	349
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.12	37 347	37 256
Aktywa z tytułu umów MSSF 15		53 280	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.20	1 149	594
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.15	13 330	136 691
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>341 357</b>	<b>206 356</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 301 414</b>	<b>1 930 816</b>

## Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	nota	30.06.2024	31.12.2023
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	6.16	584 960	584 960
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		971 247	971 247
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę		192	90
Pozostałe kapitały		(556 652)	(556 652)
Zyski zatrzymane:		165 620	37 540
- zysk (strata) netto		165 620	52 749
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( kwota ujemna)		-	(15 209)
<b>Kapitał własny</b>		<b>1 165 367</b>	<b>1 037 185</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.12	934 265	718 435
Zobowiązania leasingowe	6.10	34 326	30 508
Pozostałe zobowiązania	6.19	2 341	1 117
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.13	14 534	1 001
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6.17	123	110
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>985 589</b>	<b>751 171</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.19	53 930	56 528
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		216	1 015
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.12	76 804	64 268
Zobowiązania leasingowe	6.10	7 695	7 068
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6.17	11 132	12 086
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	6.18	681	1 495
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>150 458</b>	<b>142 460</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 136 047</b>	<b>893 631</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>2 301 414</b>	<b>1 930 816</b>

## 2. Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	nota	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023	01.04. - 30.06.2024*	01.04. - 30.06.2023*
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>117 196</b>	<b>13 737</b>	<b>78 610</b>	<b>7 976</b>
Przychody ze sprzedaży usług		117 196	13 737	78 610	7 976
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		<b>12 936</b>	<b>1 812</b>	<b>8 434</b>	<b>728</b>
Koszt sprzedanych usług		12 936	1 812	8 434	728
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>104 260</b>	<b>11 925</b>	<b>70 176</b>	<b>7 248</b>
Koszty sprzedaży		3 442	649	2 629	237
Koszty ogólnego zarządu		42 512	22 187	21 777	10 448
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej		52 523	21 925	28 716	11 187
Przychody z tytułu dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy		145 941	38 277	145 941	38 277
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość pożyczek udzielonych		(1 356)	(433)	(993)	(2 266)
Pozostałe przychody operacyjne	6.21	9 487	9 310	6 319	6 659
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostki zależne		(39 301)	(42)	(39 301)	(42)
Pozostałe koszty operacyjne	6.21	6 613	13 087	4 703	10 452
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>218 987</b>	<b>45 039</b>	<b>181 749</b>	<b>39 926</b>
Przychody finansowe	6.22	3 529	2 541	2 697	2 023
w tym przychody z tytułu odsetek		1 024	1 617	200	1 252
Koszty finansowe	6.22	42 353	18 490	22 748	10 098
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>180 163</b>	<b>29 090</b>	<b>161 698</b>	<b>31 851</b>
Podatek dochodowy	6.23	14 543	(1 859)	11 460	(771)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>165 620</b>	<b>30 949</b>	<b>150 238</b>	<b>32 622</b>

\* dane niepodlegające badaniu

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

	od 01.01 do 30.06.2024	od 01.01 do 30.06.2023
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	58 496 043	25 670 343
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)	58 496 043	25 670 343
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	165 620	30 949
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,83	1,21
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,83	1,21

## 3. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023	01.04. - 30.06.2024*	01.04. - 30.06.2023*
Zysk (strata) netto	165 620	30 949	150 238	32 622
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>165 620</b>	<b>30 949</b>	<b>150 238</b>	<b>32 622</b>

(\*) dane nie podlegające badaniu ani przeglądowi



# 4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy na pokrycie strat	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 1.01.2024 roku</b>	584 960	971 247		90	(556 652)	37 540	1 037 185
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.06.2024 roku</b>							
Dywidenda (z zysku 2023 roku)	-	-	-	-	-	(37 438)	(37 438)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	-	102	-	(102)	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	-	-	-	102	-	(37 540)	(37 438)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.06.2024 roku	-	-	-	-	-	165 620	165 620
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-	165 620	165 620
<b>Saldo na dzień 30.06.2024 roku</b>	584 960	971 247	-	192	(556 652)	165 620	1 165 367

Kapitał zapasowy Spółki z tytułu sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej wynosi na dzień 30.06.2024 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.

## Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy na pokrycie strat	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1.01.2023 roku	256 703	253 833	-	34 890	1 626	31 320	578 372
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.06.2023 roku</b>							
Dywidendy	-	-	-	(26 262)	-	(28 159)	(54 421)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	-	3 161	-	(3 161)	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	-	-	-	<b>(23 101)</b>	-	<b>(31 320)</b>	<b>(54 421)</b>
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.06.2023 roku	-	-	-	-	-	30 949	30 949
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-	<b>30 949</b>	<b>30 949</b>
Saldo na dzień 30.06.2023 roku	256 703	253 833	-	11 789	1 626	30 949	554 900

# 5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>180 163</b>	<b>29 090</b>
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	2 488	958
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	538	400
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1 152)	8 297
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji w jednostki zależne	39 301	42
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(6)	1
(Zysk) strata z tytułu rozpoznania subleasingu powierzchni biurowej do jednostek zależnych	-	(2 832)
(Zysk) strata z tytułu różnic kursowych	2 419	(658)
Koszty odsetek	41 634	18 174
Przychody z odsetek	(53 684)	(23 861)
Przychody z dywidend	(145 941)	(38 277)
Inne korekty	55	(192)
<b>Korekty razem</b>	<b>(114 348)</b>	<b>(37 948)</b>
Zmiana stanu należności	(71 864)	12 405
Zmiana stanu zobowiązań	(28 590)	(11 400)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	12 145	(3 127)
Zmiany w kapitale obrotowym	(88 309)	(2 122)
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(22 494)</b>	<b>(10 980)</b>

## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(548)	(50)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(4 934)	(63)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	50	28
Wydatki na nabycie / objęcie akcji i udziałów jednostek zależnych i współzależnych	(18 010)	(26)
Zaliczki na zakup udziałów	(19 500)	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	400 766	51 518
Pożyczki udzielone	(661 507)	(35 692)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych	5	58 821
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	372	150
Otrzymane odsetki od pożyczek	45 166	3 723
Otrzymane odsetki od obligacji	928	922
Otrzymane odsetki pozostałe	238	110
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(256 974)</b>	<b>79 441</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	356 648	61 402
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(61 241)	(60 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	188 713	3
Spłaty kredytów i pożyczek	(239 058)	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(2 863)	(1 327)
Odsetki zapłacone	(59 194)	(11 420)
Dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy	(26 908)	-
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej</b>	<b>156 097</b>	<b>(11 342)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych netto razem</b>	<b>(123 372)</b>	<b>57 119</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>136 691</b>	<b>20 652</b>
w tym zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(11)	482
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>13 330</b>	<b>77 289</b>
w tym: środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	333	6

# 6. Dodatkowe informacje do skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

## 6.1 Informacje ogólne

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

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000555355. Spółce nadano numer statystyczny REGON 020371028. Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia niniejszego skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Powstańców Śląskich 9 we Wrocławiu, 53-332 Wrocław, Polska.

Zgodnie z umową Spółka została zawiązana na czas nieokreślony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.

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

### Zarząd Archicom S.A.

W skład Zarządu Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 16 września 2024 roku wchodzi:



**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 zatwierdzenia śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji wchodzili:

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

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

Spółka na dzień 30 czerwca 2024 roku była jednostką dominującą dla następujących spółek zależnych:

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
<b>Spółki Zależne</b>		
Archicom Residential sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Residential 2 sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	Wrocław	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Poznań sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio

Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	Wrocław	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Gdańsk sp. z o.o.	Wrocław	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	0,78% bezpośrednio; 99,22% pośrednio
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom 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

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

Dodatkowo Archicom S.A. współkontroluje poniższe jednostki współzależne:

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
<b>Spółki Współzależne</b>		
Projekt Browarna sp. z o.o.	Wrocław	55% bezpośrednio
Service Hub sp. z o.o.	Kielce	50% bezpośrednio

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym miały miejsce nabycia i połączenia spółek oraz transakcje sprzedaży udziałów. Informacje szczegółowe o spółkach zależnych i współzależnych oraz o zmianach udziałów i akcji, zostały zawarte w punkcie 6.6 i 6.7 raportu.

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2024 do 30 czerwca 2024 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 16 września 2024 roku (patrz pkt 7).

## 6.2 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

Skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki Archicom S.A. obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską. Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawnione są w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego 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. złotych).

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego



sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej.

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako Jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej niniejsze skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Archicom za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku oraz skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Archicom za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku. Te skonsolidowane sprawozdania finansowe są dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.archicom.pl](http://www.archicom.pl) w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminów przekazania raportów skonsolidowanych Grupy Kapitałowej Archicom.

## Prezentacja sprawozdań finansowych

Skrócone półroczne sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Spółka prezentuje odrębnie „Sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Sprawozdaniem z pozostałych całkowitych dochodów”.

„Sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzone jest metodą pośrednią.

## Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

Spółka w okresie sprawozdawczym nie dokonała korekt błędów ani zmian zasad polityki rachunkowości. W niniejszym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Spółkę istotne zasady rachunkowości były takie same jak opisane w punkcie 6.2 jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2023. Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2024 roku nie miały wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

## Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki 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 sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

## Ryzyko utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych

Spółka na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy dokonuje oceny, czy wystąpiły przesłanki do przeprowadzenia testów na utratę wartości inwestycji w jednostkach zależnych i w przypadku stwierdzenia przesłanek przeprowadza testy na utratę wartości inwestycji w jednostkach zależnych.

Ocena przesłanek w zakresie utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych bazuje na porównaniu wartości bilansowej inwestycji Spółki w udziały danej spółki celowej z wartością aktywów netto tej spółki z uwzględnieniem przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z projektu deweloperskiego realizowanego przez tę spółkę celową.

Zarząd przeprowadził analizę stopnia realizacji budżetów inwestycji deweloperskich realizowanych przez poszczególne spółki (obejmując inwestycje w budowie), a także analizę zasadności przyjętych założeń budżetowych w kontekście otoczenia rynkowego i makroekonomicznego (dotyczących inwestycji, które na dzień 30 czerwca 2024 r. nie były w budowie).

Na dzień 30 czerwca 2024 r. nie stwierdzono przesłanek do przeprowadzenia testów na utratę wartości w odniesieniu do żadnej z kluczowych spółek zależnych, które realizują projekty deweloperskie (w budowie) lub dla których budżety na kolejne lata zakładają realizację projektów deweloperskich, a spółka jest już właścicielem gruntu.

Brak stwierdzenia przesłanek do przeprowadzenia testów na utratę wartości wynika przede wszystkim z faktu, że spółki te realizują / będą realizowały projekty inwestycji mieszkaniowych, w odniesieniu do których jest planowane osiągnięcie dodatniego wyniku na sprzedaży, a prawdopodobieństwo osiągnięcia dodatniego wyniku na sprzedaży jest oceniane przez kierownictwo Spółki jako wysokie.

Dodatkowo, w odniesieniu do wszystkich istotnych inwestycji zakładany średni poziom marży przekracza 47%. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo realizacji założeń budżetowych dotyczących momentu rozpoczęcia budowy poszczególnych inwestycji oraz poziomu wygenerowanej marży jako wysokie, z uwagi na to, że oparte są na bieżących danych rynkowych.

### 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)
<b>Kraków</b>								
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
<b>Łódź</b>								
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
<b>Poznań</b>								
Wieża Jeżyce II, ul. Janickiego	14 500	264	25%	171,8	119,8	18%	I kw. 2024	IV kw. 2025
<b>Warszawa</b>								
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
<b>Wrocław</b>								
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
<b>Razem</b>	<b>175 300</b>	<b>3 330</b>		<b>2 674</b>	<b>1 668</b>			

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

Zestawienie projektów w przygotowaniu	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy (PnU)
<b>Kraków</b>								
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
<b>Łódź</b>								
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
<b>Poznań</b>								
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
<b>Warszawa</b>								
Stacja Wola III, ul. Ordona	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
<b>Katowice</b>								
P. Skargi, ul. Skargi / Sokolska	14 900	345	0%	185,3	132,5	16%	III kw. 2024	IV kw. 2026
<b>Wrocław</b>								
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. Rychtalska	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
<b>Razem</b>	<b>535 100</b>	<b>10 004</b>		<b>8 377</b>	<b>5 254</b>			

\*joint venture (55% Archicom, 45% Rank Progress)

Nie stwierdzono przesłanek również w odniesieniu do spółek, które zrealizowały inwestycje komercyjne (nieruchomości biurowe) nie-sprzedane na dzień bilansowy lub są właścicielami gruntów inwestycyjnych, ponieważ wartość godziwa tych nieruchomości, po korekcie o przepływy pieniężne wynikające z konieczności uregulowania zobowiązań przez te spółki, przewyższa wartość bilansową inwestycji w spółki zależne.

Spółka przeprowadziła test na utratę wartości w spółce zależnej Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. realizującej na rzecz innych spółek zależnych usługi nadzoru, usług budowlanych w ramach własnych struktur zarządzających lub przez zewnętrznych generalnych wykonawców.

W pierwszym półroczu 2024 roku dokonano również odpisów wartości udziałów w jednostkach zależnych, w których wartość aktywów netto była niższa w stosunku do wartości udziałów w Spółce.

Kluczowe założenia przyjęte w przeprowadzonym teście, jak również rezultat testu, kwoty dokonanych odpisów w pierwszym półroczu 2024 roku zostały przedstawione w punkcie 6.7 niniejszego sprawozdania.

## Ocena odzyskiwalności należności z tytułu udzielonych pożyczek

Spółka dokonuje szacunku oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses - „ECL<sup>®</sup>”) w odniesieniu do należności z tytułu udzielonych pożyczek podmiotom powiązanych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

Spółka stosuje trzystopniowy model utraty wartości dla należności z tytułu udzielonych pożyczek:

- Stopień 1 – salda, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od początkowego ujęcia. Oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy (tj. całkowita oczekiwana strata kredytowa pomnożona jest przez prawdopodobieństwo, że strata wystąpi w ciągu następujących 12 miesięcy);
- Stopień 2 – obejmuje salda, dla których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, ale brak jest obiektywnych przesłanek utraty wartości; oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania przez cały umowny okres życia danego aktywa;
- Stopień 3 – obejmuje salda z obiektywną przesłanką utraty wartości.

Spółka udziela pożyczek przede wszystkim jednostkom zależnym, które realizują projekty deweloperskie na różnym etapie zaawansowania.

Na dzień bilansowy przeprowadzana jest analiza sald należności z tytułu udzielonych pożyczek:

- dotyczące spółek, w ramach których realizowane są inwestycje deweloperskie na różnym etapie zaawansowania. W odniesieniu do tych spółek przeprowadzana jest analiza aktualnych budżetów poszczególnych projektów i w sytuacji, w której budżet projektu zakłada:
  - osiągnięcie zysku, pożyczki takie klasyfikowane są do Stopnia 1 modelu utraty wartości, z uwagi na to, że ryzyko kredytowe nie wzrosło od momentu udzielenia pożyczki;
  - poniesienie straty (podczas gdy na moment udzielenia pożyczki zakładany był zysk), pożyczki takie klasyfikowane są do Stopnia 2 modelu utraty wartości, z uwagi na to, że ryzyko kredytowe wzrosło od momentu udzielenia pożyczki;
- dotyczące spółek, w ramach których realizowane uprzednio inwestycje deweloperskie się zakończyły i na ten moment spółka nie realizuje (ani nie ma zakładanej realizacji) żadnego nowego projektu deweloperskiego. Salda należności z tytułu takich pożyczek klasyfikowane są do Stopnia 3 modelu utraty wartości, ponieważ występuje obiektywna przesłanka utraty wartości.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. oraz na dzień 31 grudnia 2023 r. wartości udzielonych pożyczek w podziale na poszczególne stopnie modelu utraty wartości oraz przypisany do nich odpis z tytułu utraty wartości kształtowały się następująco:

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3	Razem
<b>Stan na 30.06.2024</b>				
Należności z tytułu udzielonych pożyczek - wartość brutto	1 349 774	-	15 192	1 364 966
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(1 586)	-	(497)	(2 083)
<b>Należności z tytułu udzielonych pożyczek - wartość netto</b>	<b>1 348 188</b>	<b>-</b>	<b>14 695</b>	<b>1 362 883</b>
<b>Stan na 31.12.2023</b>				
Należności z tytułu udzielonych pożyczek - wartość brutto	1 088 756	-	13 710	1 102 466
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(533)	-	(3 291)	(3 824)
<b>Należności z tytułu udzielonych pożyczek - wartość netto</b>	<b>1 088 223</b>	<b>-</b>	<b>10 419</b>	<b>1 098 642</b>

W celu kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych (ECL) w stopniu 1 modelu utraty wartości Spółka wykorzystuje m.in. następujące parametry:

- rating kontrahenta - rating nadawany na podstawie dostępnych ratingów nadawanych przez agencje ratingowe, a w przypadku ich braku - przy użyciu wewnętrznej metodyki Spółki. Przypisanie do ratingu w takiej sytuacji jest oszacowaniem dokonywanym przez Spółkę i może być odmienne od faktycznego ratingu, który mógłby zostać nadany podmiotowi/pożyczkobiorcy.
- krzywa skumulowanych parametrów PD (parametr prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania wykorzystywany na potrzeby kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej) dla danego podmiotu/pożyczkobiorcy wyznaczana jest na podstawie sektorowych rynkowych krzywych kontraktów Credit Default Swap pozyskiwanych z bazy danych Refinitiv Eikon, które kwantyfikują rynkowe oczekiwania odnośnie do potencjalnej możliwości niewykonania zobowiązań w zadanym sektorze dla zadanego ratingu.
- wartość parametru LGD (strata z tytułu niewykonania zobowiązania wyrażona w procencie kwoty wymagalnej), wynika z przeprowadzonej indywidualnej analizy posiadanych przez poszczególne spółki aktywów (głównie grunty oraz nieruchomości mieszkaniowe na różnym etapie zaawansowania budowy), które nie stanowią zabezpieczenia innych zobowiązań tych spółek lub Grupy Kapitałowej Archicom. W przypadku braku informacji o posiadanych przez pożyczkobiorcę aktywach mogących stanowić źródło spłaty udzielonej pożyczki, Spółka przyjmuje wartość parametru LGD równą 100%

	Rating	PD	LGD
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym nieobjętym odpisem indywidualnym	BBB-	0,48%	14,5%
Pożyczki udzielone jednostkom współzależnym	BBB-/A	0,75%	64,4%
Pożyczki udzielone pozostałym podmiotom powiązanym	BBB-	0,18%	100,0%

Z uwagi na specyfikę spółek zależnych (spółki dedykowane konkretnym projektom deweloperskim) dla należności z tyt. udzielonych pożyczek klasyfikowanych do stopnia 3 modelu utraty wartości przeprowadzana jest indywidualna analiza posiadanych aktywów netto przez te Spółki i na tej podstawie kalkulowany jest w pierwszej kolejności indywidualny odpis z tytułu utraty wartości.

Spółka udziela pożyczek podmiotom powiązanym o wiarygodnej zdolności kredytowej. Na bazie przeprowadzonych analiz nie identyfikuje się istotnego wpływu czynników przyszłych, w tym makroekonomicznych, na odzyskiwalność udzielonych pożyczek.

## Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przyniesienia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przyniesienia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w punkcie 6.9.

Kluczowe aktywa trwałe obejmują: prawo do użytkowania powierzchni biurowej, okres amortyzacji ustalono do marca 2030 roku, zgodnie z obowiązującą umową najmu oraz znak towarowy, dla którego planowana data zakończenia umorzenia to 2053 rok.

Na dzień nabycia znaku towarowego Spółka określiła oczekiwany okres ekonomicznej użyteczności na poziomie 40 lat, co, w ocenie Zarządu było najlepszym możliwym szacunkiem do przeprowadzenia. W ocenie Zarządu na dzień 30 czerwca 2024 r. nie nastąpiły zmiany faktów i okoliczności, które wskazywałyby na konieczność aktualizacji dokonanego osądu w tym zakresie.

## Utrata wartości aktywów niefinansowych

Kluczowymi niefinansowymi aktywami trwałymi, które nie są wyceniane do wartości godziwej, w sprawozdaniu finansowym Spółki są:

- nabyty znak towarowy „Archicom” o wartości 20.089 tys. zł na dzień 30 czerwca 2024 r.,
- inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych o wartości 549.040 tys. zł na dzień 30 czerwca 2024 r.

W odniesieniu do znaku towarowego Archicom Zarząd nie stwierdził przesłanek do przeprowadzenia testu na utratę wartości z uwagi na to, że przychody Archicom S.A. z tytułu udostępnienia znaku towarowego spółkom celowym osiągnęły poziom 52.650 tys. zł, który znacznie przewyższa koszty z tego tytułu. Znak towarowy Archicom jest wykorzystywany przy promocji wysokomarżowych projektów oraz do budowy silnej marki Grupy o zasięgu ogólnopolskim.

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

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

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien.

Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględnia także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. W konsekwencji ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych.

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach zatwierdzonych przez Zarząd Spółki. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że Spółka osiągnie dochód do opodatkowania w wysokości przekraczającej wartość ujemnych różnic przejściowych i strat podatkowych możliwych do odliczenia w okresie ich realizacji, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości. W innych sytuacjach aktywo z tytułu podatku odroczonego rozpoznawane jest do kwoty odzyskiwalnej. Na 30 czerwca 2024 roku Spółka utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego w pełnej wysokości.

Spółka zawiązała aktywo na odroczony podatek dochodowy z tytułu poniesionych strat podatkowych w wysokości 1.778 tys. zł. Spółka planuje zakończyć rok zyskiem podatkowym, w związku z czym w ocenie Zarządu utworzone aktywo z tytułu podatku odroczonego jest w pełni odzyskiwalne.

## 6.3 Zmiany standardów lub interpretacji

### Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 roku oraz ich wpływ na jednostkowe sprawozdanie Archicom S.A.

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzić w życie po raz pierwszy w sprawozdaniach finansowych Spółki sporządzonych za okresy od 1 stycznia 2024 roku:

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
  - intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.
- Zmiany 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: ujawnienie informacji” – ujawnienie informacji na temat umów finansowych z dostawcami („supplier finance arrangement”).

Zmiany wprowadzają wymogi w zakresie ujawnień w odniesieniu do umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. Faktoring odwrotny). Zmiany te wymagają specyficznego ujawnienia 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, ale nie wpływają na zasady ujawniania i wyceny.

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego półrocznego jednostkowego 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 niez zaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

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

W sierpniu 2023 roku 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 waluty. Ponadto zmiany do standardu wprowadzają wymóg dodatkowych ujawnień w przypadku braku wymiennalności walut na temat sposobu ustalania 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 roku 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 roku. 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 obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 roku 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
- aktualizacje 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 roku lub po tej dacie.

- Roczne zmiany do MSSF.

„Roczne zmiany MSSF” wprowadzają zmiany standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnienie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie 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: ujawnienie informacji”
- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostaje zatwierdzony

- Zmiany do MSSF10 i MSR 28

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami. Na dzień sporządzania niniejszego skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

Spółka zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje. Spółka jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie powyższych standardów i interpretacji będzie wpływać na jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz na stosowaną przez Spółkę politykę 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. Spółka na bieżąco monitoruje zmiany obowiązujących przepisów i analizuje potencjalny wpływ na jej jednostkowe 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.

Spółka posiada aktywa i zobowiązania finansowe oprocentowane za pomocą stawki WIBOR (zaprezentowane w punkcie 6.12 sprawozdania), jednak szacuje niewielki wpływ reformy IBOR na jednostkowe 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 Spółkę na koniec każdego okresu sprawozdawczego, ponieważ wskaźnik WIRON będzie obliczany na podstawie transakcji historycznych, a wskaźnik WIBOR uwzględnia oczekiwane przyszłe zmiany w sytuacji makroekonomicznej.

## 6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

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

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

23 lutego 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 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.

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 („Program Emisji”).

19 czerwca Spółka 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.

### Wykup obligacji

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

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

21 lutego, w związku z wygaśnięciem poprzedniej umowy, została zawarta nowa umowa o współpracy strategicznej między Spółką i jej głównym akcjonariuszem, spółką Echo Investment S.A. Współpraca strategiczna obejmować będzie m.in. wzajemną koordynację spraw, które mogą usprawnić działalność biznesową Echo i grupy kapitałowej Archicom, maksymalnie wykorzystać szanse rynkowe dla którejkolwiek ze Stron, wzmocnić pozycje Stron na rynkach, na których działają a także uniknąć sytuacji mogących prowadzić do potencjalnych konfliktów interesów. Zgodnie z postanowieniami Umowy, Spółka zamierza utrzymać swój obecny podstawowy profil działalności (inwestycje mieszkaniowe na sprzedaż) jako deweloper o silnej pozycji rynkowej w głównych miastach Polski. Echo zamierza prowadzić działalność deweloperską różnego rodzaju w największych miastach w Polsce, jednakże nie zamierza realizować nowych

projektów deweloperskich w zakresie budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż na terenie całego kraju, za wyjątkiem realizowanych projektów mieszkaniowych, których Echo jest obecnie właścicielem, jak również ewentualnych projektów, które będą realizowane wspólnie z Archicom. Ponadto, na podstawie Umowy Echo Investment będzie świadczyła na rzecz Spółki oraz jej grupy kapitałowej usługi konsultingowe i doradcze oraz inne usługi strategiczne

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

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

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

W związku z odstąpieniem przez Gminę Wrocław od prawa pierwokupu, w dniu 28 marca 2024 r. Archicom Wrocław 2 sp. z o.o. oraz Rank Progress S.A. zawarły, w wykonaniu umowy przedwstępnej i warunkowej z dnia 7 marca 2024 roku, umowę sprzedaży i umowę przenoszącą dotyczącą nabycia przez spółkę od Rank Progress S.A. nieruchomości położonej przy ul. Browarnej we Wrocławiu.

## Udzielenie pożyczek w ramach Grupy Archicom

Pożyczki udzielone przez Archicom S.A. w pierwszym półroczu 2024 roku na podstawie nowych umów zawartych tylko w pierwszym półroczu 2024 roku (tys. PLN/tys. EUR).

Pożyczkodawca	Waluta	Kwota całkowita z umów	Kwota wypłaconej pożyczki/transz	Kwota spłaconej pożyczki	Saldo na dzień 30.06.2024
Archicom S.A.	PLN	557 340	498 967	34 558	464 409

Największe udzielone pożyczki przez Archicom S.A. w pierwszym półroczu 2024 roku (tys. PLN/tys. EUR)

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Waluta	Kwota całkowita z umowy pożyczki	Kwota wypłaconej pożyczki/transz	Kwota spłaconej pożyczki	Saldo na dzień 30.06.2024
Himawari Investment sp. z o.o.	12.06.2024	PLN	28 500	28 500	28 500	-
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	22.05.2024	PLN	160 000	151 302	-	151 302
Projekt Browarna sp. z o.o.	07.03.2024	PLN	94 875	94 875	-	94 875
Projekt Browarna sp. z o.o.	07.03.2024	PLN	39 669	39 669	-	39 669
Projekt Echo - 137 sp. z o.o.	20.06.2024	PLN	46 100	46 100	-	46 100
EASS5003 sp. z o.o.	21.02.2024	PLN	34 908	34 908	5 908	29 000
Projekt Echo - 143 sp. z o.o.	27.06.2024	PLN	55 748	55 748	-	55 748

## Publikacja raportu ESG za rok 2023 r.

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

## Nabycie jednostki zależnej

9 maja spółka Archicom S.A. oraz spółka Archicom sp. z o.o. zawarły ze spółką Echo Investment S.A. oraz „Grupa Echo” sp. z o.o. warunkową umowę nabycia ogółu praw i obowiązków wspólników spółki komandytowej Projekt 140 – „Grupa Echo” sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Kielcach. Na mocy niniejszej umowy spółka Archicom S.A. stała się komandytariuszem, a spółka Archicom sp. z o.o. komplementariuszem w nabywanej spółce. Warunkiem ziszczenia się skutku umowy było zrzeczenie się prawa pierwokupu udziałów w nabywanej spółce przez dotychczasowych jej wspólników, do czego doszło również 9 maja 2024 r. Tym samym spółka Archicom S.A. i spółka Archicom sp. z o.o. objęły całość praw i obowiązków w spółce Projekt 140 – „Grupa Echo” sp. z o.o. sp.k za kwotę 17.349 tys. zł. Poprzez nabycie spółki Grupa Archicom weszła w posiadanie gruntu w Katowicach, na którym zamierza wybudować łącznie 350 mieszkań. Dnia 24.05.2024 spółka zmieniła nazwę na Archicom sp. z o.o. Śląsk sp. k.

## Uchwała ZWZA Emitenta w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2023

18 czerwca Zarząd Spółki Archicom S.A. przekazał do publicznej wiadomości treść podjętej uchwały w sprawie podziału zysku netto Emitenta za rok obrotowy 2023. Szczegóły treści uchwały zostały opisane w punkcie 6.24 niniejszego raportu.

## 6.5 Segmenty operacyjne

Na podstawie przeprowadzonej analizy struktury organizacyjnej Spółki, jej systemu sprawozdawczości wewnętrznej oraz modelu zarządzania przyjęto, że działalność Spółki stanowi jeden segment operacyjny i sprawozdawczy. Dane finansowe przygotowywane dla celów sprawozdawczości zarządczej oparte są na tych samych zasadach rachunkowości, jakie stosuje się przy sporządzaniu sprawozdań finansowych. Zarząd Spółki jako organ odpowiedzialny za alokację zasobów oraz za wyniki finansowe Spółki dokonuje regularnych przeglądów raportów finansowych wewnętrznych w procesie podejmowania głównych decyzji operacyjnych. Miarą wyników segmentu analizowaną przez Zarząd Spółki jest wynik finansowy netto.

## 6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W dniu 14 lutego 2024 r. Spółka zawarła z osobami fizycznymi umowę kupna udziałów, na mocy której nabyła 100% udziałów w spółce EASS5003 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie za kwotę 5 tys. zł.

7 marca 2024 roku Archicom S.A. sprzedała 45% udziałów spółki Projekt Browarna sp. z o.o. (dawniej: Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.) spółce Rank Progress S.A. 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 od Echo Investment S.A. i „Grupa Echo” sp. z o.o. całość praw i obowiązków wspólników w spółce Archicom sp. z o.o. Śląsk sp.k.

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

## 6.7 Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

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. Połączenie nastąpiło na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki przejmującej w drodze przeniesienia całego majątku spółki Archicom Consulting sp. z o.o. bez podwyższenia kapitału zakładowego. Wartość inwestycji w jednostce przejmowanej na dzień połączenia wynosiła 13.427 tys. zł.

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

18 stycznia 2024 roku została założona spółka Archicom Warszawa 2 sp. z o.o. w której Archicom S.A posiada 100% udziałów.

Archicom S.A. na dzień bilansowy posiada bezpośrednio udziały lub akcje w cenie nabycia w niżej wymienionych spółkach:

**Tabela nr 1 – Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych**

Nazwa Spółki	30.06.2024		31.12.2023	
	Wartość udziałów/akcji/wkładów	Wartość odpisu	Wartość udziałów/akcji/wkładów	Wartość odpisu
AD Management Sp. z o.o.	2 189	-	2 189	-
Archicom Asset Management Sp. z o.o.	2 730	-	2 730	-
Archicom Byczyńska 1 Sp. z o.o.	880	345	880	223
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	55	55	55	55
Archicom Fin Sp. z o.o.	43 867	-	43 867	-
Archicom Holding Sp. z o.o.	147	-	147	-
Archicom Investment Sp. z o.o.	7 090	4 891	7 090	4 891
Archicom Jagodno Sp. z o.o. - sp.k.	10 192	9 528	10 192	9 528
Archicom Lofty Platinum 1 Sp. z o.o.	1 652	-	1 652	-
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	4 929	-	4 929	-
Archicom Marina 3 Sp. z o.o.	21 051	18 657	21 051	-
Archicom Marina 4 Sp. z o.o.	340	340	340	340
Archicom Marina 5 Sp. z o.o.	1 207	770	1 207	694
Archicom Gdańsk Sp. z o.o.	500	176	500	158
Archicom Nieruchomości 11 Sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Poznań Sp. z o.o.	10	-	10	-
Archicom Nieruchomości JN2 Sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości JN3 Sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 2 Sp. z o.o.	14	14	14	14
Archicom Nieruchomości 4 Sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	9	9	9	9
Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o.	14	-	14	-
Archicom Nieruchomości 7 Sp. z o.o.	2 003	-	2 003	-
Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Residential 2 Sp. z o.o.	115 492	967	101 099	-
Archicom Residential Sp. z o.o.	5 021	-	5 021	-
Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o.	57	-	57	-
Archicom Sp. z o.o.	123	111	123	99
Archicom Jagodno 5 Sp. z o.o.	463	-	463	-
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	42 593	27 267	42 593	-
Archicom Consulting sp. z o.o.*	-	-	14 394	967
Archicom RW Sp. z o.o.	9	-	9	-

Bartoszewice 1 Sp. z o.o.	6 492	-	6 492	-
P16 Inowrocławska Sp. z o.o.	8 280	-	8 280	-
Archicom Nieruchomości 20 Sp. z o.o.	6 483	6 483	6 483	6 483
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	548	-	548	-
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego Sp. z o.o.	360	-	360	-
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	6 941	-	6 941	6 913
TN Stabłowice 1 Sp. z o.o.	4 785	2 795	4 785	2 755
Archicom Nieruchomości 19 Sp. z o.o.	36	-	36	-
Archicom Łódź Sp. z o.o.	10	-	10	-
Archicom Wrocław Sp. z o.o.	10	-	10	-
Archicom Warszawa Sp. z o.o.	10	-	10	-
Mioga Investment Sp. z o.o.	6	-	6	-
Archicom Advisory Sp. z o.o.	10	-	10	-
Karensansui Warsaw Investment Sp. z o.o.	5	-	5	-
Himawari Investment Sp. z o.o.	5	-	5	-
Archicom Services Sp. z o.o.	5	-	5	-
Archicom Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.k. (dawniej: Echo - Browary Warszawskie sp. z o.o. sp. k.)	51	51	51	51
Archicom Projekt 136 Sp. z o.o. Sp.k. (dawniej: Projekt Echo 136 sp. z o.o. sp. k.)	25 886	-	25 886	-
Archicom Projekt 127 sp. z o.o.	31	31	31	31
Archicom Projekt 136 Sp. z o.o.	681	564	681	543
Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	100 031	-	100 031	-
Archicom Projekt 139 Sp. z o.o.	2 006	-	2 006	-
Archicom Browary Warszawskie Sp. z o.o.	100	100	100	100
Archicom Nowy Mokotów Sp. z o.o.	94	76	94	76
Archicom Perth Sp. z o.o.	97 005	-	97 005	-
Archicom Potton Sp. z o.o.	5	-	5	-
Archicom Doxent Investments Sp. z o.o.	5	-	5	-
Archicom Gosford Investments Sp. z o.o.	4 505	-	4 505	-
Galeria Nova - Archicom Projekt 127 Sp. z o.o. SKA	65 016	-	65 016	-
12 - Archicom Projekt 127 Sp. z o.o. SKA	25	-	25	-
Archicom Wrocław 3 sp. z o.o. (dawniej: Issogne Sp. z o.o.)	7 386	-	7 386	-
RPGZ XXXI Sp. z o.o.**	5	-	5	-
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	10	-	-	-
EASS5003 sp. z o.o.	5	-	-	-
Archicom sp. z o.o. Ślqsk sp. k. (dawniej: Projekt 140 - "Grupa Echo" sp. z o.o. sp.k)	17 523	-	-	-
Service Hub sp. z o.o.	462	-	-	-
Projekt Browarna sp. z o.o.	6	-	-	-
<b>Suma końcowa</b>	<b>617 533</b>	<b>73 231</b>	<b>599 528</b>	<b>33 930</b>
	<b>544 302</b>		<b>565 598</b>	

\* spółka połączona z Archicom Residential 2 sp. z o.o.

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

Tabela nr 2 – Zmiany wartości inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	od 01.01 do 30.06.2024	od 01.01 do 31.12.2023
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>565 598</b>	<b>271 178</b>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>		
- nabycie	18 010	7 431
- nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	273 703
- podwyższenie kapitału	-	21 500
- odwrócenie odpisu	6 913	-
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>		
- sprzedaż/likwidacja	(5)	-
- odpis aktualizujący wartość	(46 214)	(8 214)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>544 302</b>	<b>565 598</b>

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, w związku z wystąpieniem przesłanek wskazujących na możliwość zmiany wartości odzyskiwalnej inwestycji w udziały spółki Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (o wartości bilansowej 42.593 tys. zł) Spółka przeprowadziła test na utratę wartości aktywa.

Kluczową przesłanką wskazującą na możliwość zmiany wartości odzyskiwalnej aktywa było planowane istotne ograniczenie działalności spółki Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. oraz jej likwidacja w horyzoncie kilku lat.

Na potrzeby oszacowania wartości odzyskiwalnej w przeprowadzonym teście dokonano oszacowania wartości godziwej spółki Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.

Wartość godziwą inwestycji w spółkę oszacowano wykorzystując podejście dochodowe tj. metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (wycena zaklasyfikowana do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej). Kluczowe założenia przyjęte do wyceny wartości godziwej udziałów w spółce:

- wartość skorygowanych aktywów netto spółki stanowiących jedną z kluczowych składowych wartości odzyskiwalnej ustalono na poziomie 17.499 tys. zł.
- oczekiwany okres generowania przepływów pieniężnych przez spółkę – 6,5 roku od dnia bilansowego
- stopa dyskonta przyjęta do dyskontowania przepływów pieniężnych w tym okresie została przyjęta na poziomie stopy wolnej od ryzyka na dzień bilansowy w wysokości 10,3%

W wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości udziałów Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. ustalono wartość odzyskiwalną inwestycji na poziomie 15.326 tys. zł, która jest niższa od wartości księgowej netto inwestycji, w związku z czym dokonano odpisu aktualizującego wartość udziałów w wysokości 27.267 tys. zł.

Ponadto dokonano również zwiększenia odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach w związku z wystąpieniem ujemnych różnic pomiędzy wartością udziałów a wartością aktywów netto spółki. Największy odpis został utworzony na udziały w spółce Archicom Marina 3 sp. z o.o. w kwocie 18.657 tys. zł. Dodatkowo odwrócono również odpis na udziałach w spółce Strzegomska Nowa sp. z o.o. w wysokości 6.913 tys. zł.

W okresie porównawczym najistotniejszą zmianą w wartości inwestycji w jednostkach zależnych było przejęcie udziałów w spółkach wniesionych w ramach aportu Pionu Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A. Po przeprowadzeniu testów na utratę wartości dokonano również zwiększenia odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach zależnych w związku z wystąpieniem ujemnej różnicy pomiędzy wartością udziałów, a wartością aktywów netto spółki zależnej. Największe odpisy zostały utworzone na udziały w spółce Strzegomska Nowa Sp. z o.o. (6.913 tys. zł) oraz Archicom Consulting Sp. z o.o. (967 tys. zł). W okresie porównawczym dokonano

także odwrócenia odpisu aktualizującego wartość udziałów w spółce Archicom Loftly Platinum 1 Sp. z o.o. (1.652 tys. zł) w związku z rozpoczęciem prac nad projektem Empark.

## 6.8 Wartości niematerialne

Tabela nr 3 – Wartości niematerialne

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne nieoddane do użytkowania	Razem
<b>Stan na 30.06.2024</b>					
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	27 550	1 641	1 503	705	31 399
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(7 461)	(1 271)	(1 352)	-	(10 084)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	20 089	370	151	705	21 315
<b>Stan na 31.12.2023</b>					
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	27 550	1 641	1 464	183	30 838
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(7 117)	(1 126)	(1 303)	-	(9 546)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	20 433	515	161	183	21 292

Tabela nr 4 – Zmiany wartości niematerialnych

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne nieoddane do użytkowania	Razem
<b>za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024</b>					
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2024</b>	20 433	515	161	183	21 292
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	561	561
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	39	(39)	-
Amortyzacja (-)	(344)	(145)	(49)	-	(538)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2024</b>	20 089	370	151	705	21 315
<b>za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023</b>					
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2023</b>	21 122	4	206	467	21 799
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	333	333
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	-	64	-	64
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	617	-	(617)	-
Amortyzacja (-)	(689)	(106)	(109)	-	(904)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023</b>	20 433	515	161	183	21 292

Wartości niematerialne użytkowane przez spółkę obejmują w głównej mierze znaki towarowe, patenty i licencje oraz oprogramowanie komputerowe. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego przyjęte do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialne nieoddane do użytkowania”.

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest znak towarowy, którego wartość bilansowa na dzień 30.06.2024r. wynosiła 20.089 tys. złotych (2023 rok: 20.433 tys. złotych). Pozostały okres amortyzacji tego składnika wynosi 30 lat.

W ostatnich latach miał miejsce lifting wykorzystywanego przez Archicom znaku towarowego, dostosowujący jedynie treść wizualną do zmieniających się oczekiwań odbiorców. Znak po liftingu łączy tradycję i jakość z nowoczesnością i dynamiką współczesnego miasta.



Siła przekazu skoncentrowana jest na pierwotnym, architektonicznym charakterze marki, jednakże przy jednoczesnym zachowaniu cech obecnych standardów deweloperskich. Barwy korporacyjne nawiązują do pierwotnej identyfikacji firmy, ale zostały mocno rozjaśnione, przez co znak jest lżejszy i dużo bardziej przyjazny – natomiast nadal paleta barw jest podobna, a obok elementu graficznego pozostała dotychczasowa nazwa grupy – „Archicom”.

Biorąc pod uwagę powyższe, w ocenie Zarządu nie nastąpiły okoliczności wskazujące na utratę przydatności znaku towarowego prezentowanego w ramach bilansu sprawozdania finansowego Spółki, a także przesłanki wskazujące na utratę jego wartości lub konieczność aktualizacji szacunku co do przewidywanego okresu wykorzystywania znaku towarowego.

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

	od 01.01 do 30.06.2024	od 01.01 do 30.06.2023
Koszt własny sprzedaży	-	344
Koszty ogólnego zarządu	538	56
<b>Amortyzacja wartości niematerialnych razem</b>	<b>538</b>	<b>400</b>

## 6.9 Rzeczowe aktywa trwałe

**Tabela nr 6 – Rzeczowe aktywa trwałe**

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządze- nia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
<b>Stan na 30.06.2024</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	<b>87</b>	<b>31 994</b>	<b>1 898</b>	<b>5 385</b>	<b>4 521</b>	<b>1 956</b>	<b>45 841</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(7 644)	(1 309)	(3 151)	(2 093)	-	(14 197)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>87</b>	<b>24 350</b>	<b>589</b>	<b>2 234</b>	<b>2 428</b>	<b>1 956</b>	<b>31 643</b>
<b>Stan na 31.12.2023</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	<b>87</b>	<b>21 047</b>	<b>1 353</b>	<b>4 724</b>	<b>3 008</b>	<b>-</b>	<b>30 219</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(6 195)	(1 219)	(2 584)	(1 781)	-	(11 779)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>87</b>	<b>14 852</b>	<b>134</b>	<b>2 140</b>	<b>1 227</b>	<b>-</b>	<b>18 440</b>

Tabela nr 7 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
<b>za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2024</b>	87	14 852	134	2 140	1 227	-	18 440
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	7 896	547	765	1 514	1 956	12 678
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	(39)	-	-	(39)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)*	-	3 051	-	2	-	-	3 053
Amortyzacja (-)	-	(1 449)	(92)	(634)	(313)	-	(2 488)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2024</b>	87	24 350	589	2 234	2 428	1 956	31 643
<b>za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2023</b>	-	12 260	392	460	608	181	13 901
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	657	14	2 878	3 549
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	87	12 699	-	1 772	977	-	15 535
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(24)	(74)	(24)	-	(122)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	(8 578)	(1)	(53)	(7)	(3 059)	(11 698)
Amortyzacja (-)	-	(1 529)	(233)	(622)	(341)	-	(2 725)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023</b>	87	14 852	134	2 140	1 227	-	18 440

\* w tym aktualizacja wartości godziwej gwarancji najmu

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została zaprezentowana w jednostkowym sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycjach:

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

	od 01.01 do 30.06.2024	od 01.01 do 30.06.2023
Koszt własny sprzedaży	53	-
Koszty ogólnego zarządu	1 505	958
Koszty sprzedaży	930	-
<b>Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>2 488</b>	<b>958</b>

Na dzień 30.06.2024 r. rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w punkcie 6.12.

## 6.10 Aktywa w leasingu

### Leasing wg MSSF 16

Tabela nr 9 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania wg stanu na 30.06.2024

AKTYWA	Prawo użytkowa- nia powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
<b>Aktywa trwałe razem, w tym:</b>	<b>36 967</b>	<b>2 221</b>	<b>39 188</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	19 116	2 221	21 337
Należności leasingowe	9 051	-	9 051
Nieruchomości inwestycyjne	8 800	-	8 800
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>1 232</b>	<b>-</b>	<b>1 232</b>
Należności leasingowe	1 232	-	1 232
<b>Aktywa razem</b>	<b>38 199</b>	<b>2 221</b>	<b>40 420</b>
<b>PASYWA</b>			
Zobowiązania długoterminowe	33 186	1 140	34 326
Zobowiązania krótkoterminowe	6 511	1 184	7 695
<b>Pasywa razem</b>	<b>39 697</b>	<b>2 324</b>	<b>42 021</b>

Tabela nr 10 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania wg stanu na 31.12.2023

AKTYWA	Prawo użytkowa- nia powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
<b>Aktywa trwałe razem, w tym:</b>	<b>30 288</b>	<b>2 081</b>	<b>32 369</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	11 393	2 081	13 474
Należności leasingowe	2 732	-	2 732
Nieruchomości inwestycyjne	16 163	-	16 163
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>349</b>	<b>-</b>	<b>349</b>
Należności leasingowe	349	-	349
<b>Aktywa razem</b>	<b>30 637</b>	<b>2 081</b>	<b>32 718</b>
<b>PASYWA</b>			
Zobowiązania długoterminowe	29 394	1 114	30 508
Zobowiązania krótkoterminowe	6 002	1 066	7 068
<b>Pasywa razem</b>	<b>35 396</b>	<b>2 180</b>	<b>37 576</b>

Tabela nr 11 – Zmiany aktywów i zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Prawo użytkowania powierzchni biurowej			Pozostałe umowy	Razem
	Rzeczowe aktywa trwałe	Należności leasingowe	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe	
<b>Stan na 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>11 393</b>	<b>3 081</b>	<b>16 163</b>	<b>2 081</b>	<b>32 718</b>
Zwiększenia	5 708	276	-	765	6 749
Reklasyfikacje	-	6 942	(6 942)	-	-
Naliczone odsetki	-	239	-	-	239
Zmniejszenia	-	(611)	-	-	(611)
Amortyzacja	(1 036)	-	-	(627)	(1 663)
Wycena	3 051	356	(421)	2	2 988
<b>Stan na 30 czerwiec 2024 r.</b>	<b>19 116</b>	<b>10 283</b>	<b>8 800</b>	<b>2 221</b>	<b>40 420</b>
Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania	Prawo użytkowania powierzchni biurowej			Pozostałe umowy	
<b>Stan na 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>18 607</b>		<b>16 789</b>	<b>2 180</b>	<b>37 576</b>
Naliczone odsetki	538		522	105	1 165
Spłata zobowiązań	(1 597)		(1 697)	(812)	(4 106)
Zwiększenia	2 783		-	765	3 548
Wycena	3 326		426	86	3 838
<b>Stan na 30 czerwiec 2024 r.</b>	<b>23 657</b>		<b>16 040</b>	<b>2 324</b>	<b>42 021</b>

W kwietniu 2024 roku rozpoznano w bilansie Spółki należności leasingowe, wynikające z podnajmu budynku biurowego City 1 w wysokości 6.942 tys. zł.

## Terminy zapadalności opłat leasingowych z tytułu leasingu finansowego

	30.06.2024	31.12.2023
<b>Terminy wymagalności niezdyktowanych opłat z tytułu leasingu finansowego (Spółka jako leasingobiorca):</b>		
Płatne w okresie do 1 roku	8 044	7 388
Płatne w okresie od 1 roku do 2 lat	8 545	7 230
Płatne w okresie od 2 roku do 3 lat	8 385	6 857
Płatne w okresie od 3 roku do 4 lat	7 968	6 502
Płatne w okresie od 4 roku do 5 lat	7 839	6 466
Płatne w okresie powyżej 5 lat	8 568	9 797
<b>Razem</b>	<b>49 349</b>	<b>44 240</b>
Dyskonto	(7 328)	(6 664)
<b>Razem wartość bilansowa</b>	<b>42 021</b>	<b>37 576</b>

## Terminy zapadalności należnych opłat leasingowych z tytułu subleasingu finansowego

	30.06.2024	31.12.2023
<b>Terminy wymagalności niezdyktowanych opłat z tytułu leasingu finansowego (Spółka jako leasingodawca):</b>		
Płatne w okresie do 1 roku	2 928	363
Płatne w okresie od 1 roku do 2 lat	2 547	515
Płatne w okresie od 2 roku do 3 lat	2 599	726
Płatne w okresie od 3 roku do 4 lat	2 599	726
Płatne w okresie od 4 roku do 5 lat	2 599	726
Płatne w okresie powyżej 5 lat	1 651	908
<b>Razem</b>	<b>14 923</b>	<b>3 964</b>
Dyskonto	(4 640)	(883)
<b>Razem wartość bilansowa</b>	<b>10 283</b>	<b>3 081</b>

## 6.11 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjną na dzień 30 czerwca 2024 roku stanowiło aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1 wyceniane w wartości godziwej. W związku z subleasingiem części powierzchni nastąpiła reklasyfikacja aktywa do należności leasingowych.

Tabela nr 12 - Zmiany nieruchomości inwestycyjnych

	01.01- 30.06.2024	01.01- 31.12.2023
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>16 163</b>	<b>-</b>
Reklasyfikacja prawa do użytkowania powierzchni z rzeczowych aktywów trwałych i należności leasingowych	-	18 574
Reklasyfikacja prawa do użytkowania powierzchni do należności leasingowych	(6 942)	-
Przeszacowanie do wartości godziwej, bez uwzględnienia otrzymanej gwarancji najmu	1 152	(10 367)
Przeszacowanie do wartości godziwej w części przypadającej na otrzymaną gwarancję najmu	(1 573)	7 956
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>8 800</b>	<b>16 163</b>

## 6.12 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

### Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Spółka kwalifikuje aktywa i zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

Tabela nr 13 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9		Poza MSSF 9	Razem
	AC			
<b>Stan na 30.06.2024</b>				
<b>Aktywa trwałe:</b>				
Należności i pożyczki	1 325 427		19 500	1 344 927
Należności leasingowe	-		9 051	9 051
<b>Aktywa obrotowe:</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	193 443		1 078	194 521
Pożyczki	40 431		-	40 431
Należności leasingowe	-		1 232	1 232
Aktywa z tytułu umów MSSF 15	-		53 280	53 280
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	37 347		-	37 347
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 330		-	13 330
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>1 609 978</b>		<b>84 141</b>	<b>1 694 119</b>
<b>Stan na 31.12.2023</b>				
<b>Aktywa trwałe:</b>				
Należności i pożyczki	1 100 210		-	1 100 210
Należności leasingowe	-		2 732	2 732
<b>Aktywa obrotowe:</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30 729		670	31 399
Należności leasingowe	-		349	349
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	37 256		-	37 256
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	136 691		-	136 691
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>1 304 886</b>		<b>3 751</b>	<b>1 308 637</b>

Tabela nr 14 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9		Poza MSSF 9	Razem
	AC	FVP&L		
<b>Stan na 30.06.2024</b>				
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	934 265	-	-	934 265
Zobowiązania leasingowe	-	-	34 326	34 326
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	2 341	-	-	2 341
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	46 266	-	7 664	53 930

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	76 804	-	-	76 804
Zobowiązania leasingowe	-	-	7 695	7 695
<b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>	<b>1 059 676</b>	<b>-</b>	<b>49 685</b>	<b>1 109 361</b>

#### Stan na 31.12.2023

##### Zobowiązania długoterminowe:

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	718 435	-	-	718 435
Zobowiązania leasingowe	-	-	30 508	30 508
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	1 117	-	-	1 117

##### Zobowiązania krótkoterminowe:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	51 744	-	4 784	56 528
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	64 268	-	-	64 268
Zobowiązania leasingowe	-	-	7 068	7 068
<b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>	<b>835 564</b>	<b>-</b>	<b>42 360</b>	<b>877 924</b>

Wzrost wartości zobowiązań długoterminowych wynika z emisji nowych obligacji serii M9 i M10

## Należności i pożyczki

Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Spółka, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w punkcie 6.14.

Tabela nr 15 – Należności i pożyczki

	30.06.2024	31.12.2023
<b>Aktywa trwałe:</b>		
Należności	22 475	1 568
Pożyczki	1 322 452	1 098 642
<b>Należności i pożyczki długoterminowe razem</b>	<b>1 344 927</b>	<b>1 100 210</b>
<b>Aktywa obrotowe:</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	194 521	31 399
Pożyczki	40 431	-
<b>Należności i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>234 952</b>	<b>31 399</b>
<b>Należności i pożyczki, w tym:</b>	<b>1 579 879</b>	<b>1 131 609</b>
Należności	216 996	32 967
Pożyczki	1 362 883	1 098 642

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. W tabeli nr 21 jest przedstawiona wartość godziwa pożyczek. Udzielone pożyczki wykazane na 31.12.2023 roku w aktywach trwałych miały wy-nikający z umów terminy spłaty powyżej 1 roku. Pomimo tego dochodziło do spłat części pożyczek przed umownym terminem płatności. Wynikało to z wpływu znaczących środków na konta pożyczkobiorców np. w związku ze zwrotem podatku VAT od zakupionego gruntu, bądź z tytułu wpłat od klientów z tytułu zawieranych umów deweloperskich, które to środki pożyczkobiorcy przeznaczali na wcześniejsze

spłaty zaciągniętych pożyczek. Od dnia 30.06.2024 r. do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie odnotowano istotnej zmiany wartości bilansowej pożyczek udzielonych.

**Tabela nr 16 – Charakterystyka zestawienia pożyczek udzielonych**

	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
<b>Stan na 30.06.2024</b>					
Pożyczki udzielone w Grupie Kapitałowej Archicom	PLN	-	1 146 866	WIBOR 3M + marża 3,5%	2024-2029r.
Pożyczki udzielone jednostkom współkontrolowanym	PLN	-	140 734	stałe 8%	2024-2030r.
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanim	PLN	-	55 673	WIBOR 3M + marża 3,2%	2024r.
Pożyczki udzielone w Grupie Kapitałowej Archicom	EUR	4 547	19 610	EURIBOR + marża 3,5%	2032r.
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2024</b>		<b>4 547</b>	<b>1 362 883</b>		
<b>Stan na 31.12.2023</b>					
Pożyczki udzielone w Grupie Kapitałowej Archicom	PLN	-	1 077 900	WIBOR 3M + marża 3,5%	2025-2029r.
Pożyczki udzielone w Grupie Kapitałowej Archicom	EUR	4 770	20 742	EURIBOR + marża 3,5%	2032r.
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2023</b>		<b>4 770</b>	<b>1 098 642</b>		

Na dzień bilansowy Spółka posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek zarówno od jednostek zależnych, współkontrolowanych oraz pozostałych jednostek powiązanych. W okresie porównawczym Archicom S.A. udzielał pożyczek jedynie w ramach Grupy Kapitałowej Archicom.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym odpisów aktualizujących ich wartość, przedstawia się następująco:

**Tabela nr 17 – Zmiany pożyczek udzielonych**

	od 01.01 do 30.06.2024	od 01.01 do 31.12.2023
<b>Wartość brutto</b>		
Saldo na początek okresu	1 102 465	552 882
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	100
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	661 507	907 037
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	52 523	53 095
Spłata kapitału pożyczek (-)	(400 766)	(372 970)
Spłata odsetek od pożyczek (-)	(45 166)	(37 042)
Inne zmiany	(2 501)	(637)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 368 062</b>	<b>1 102 465</b>
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>		
Saldo na początek okresu	(3 823)	(4 756)
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	(1 385)	(4 015)
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie	29	4 948
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>(5 179)</b>	<b>(3 823)</b>
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>1 362 883</b>	<b>1 098 642</b>



## Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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. Spółka terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

Umowy przewidują obowiązki spełnienia standardowych w tego typu zobowiązaniach warunków, liczonych na danych skonsolidowanych dla Grupy kapitałowej Archicom, w tym w szczególności:

- 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 długu netto/kapitały własne.

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela:

**Tabela nr 18 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych**

	Zobowiązania krótko-terminowe		Zobowiązania długo-terminowe	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>				
Pożyczki	10 005	-	368 770	448 686
Dłużne papiery wartościowe	66 225	64 268	565 495	269 749
Pozostałe	574	-	-	-
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>	<b>76 804</b>	<b>64 268</b>	<b>934 265</b>	<b>718 435</b>
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem</b>	<b>76 804</b>	<b>64 268</b>	<b>934 265</b>	<b>718 435</b>

Spółka ma otwartą linię kredytową w rachunku bieżącym w PKO BP. Limit wynosi 160 mln zł. Na dzień bilansowy wykorzystanie limitu wynosi 574 tys. zł. Spółka nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w tabeli nr 22.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Spółka z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela:

**Tabela nr 19 – Charakterystyka zestawienia kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych**

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 30.06.2024</b>							
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	-	211 577	2 859	208 718
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	501	190 009
Pożyczki zaciągnięte w Grupie Kapitałowej Archicom	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2024-2027r.	-	378 775	10 005	368 770
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	30.04.2026*	-	574	574	-
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 30.06.2024</b>				<b>-</b>	<b>1 011 069</b>	<b>76 804</b>	<b>934 265</b>
<b>Stan na 31.12.2023</b>							
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 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	08.02.2027	-	211 186	2 788	208 398
Pożyczki zaciągnięte w Grupie Kapitałowej Archicom	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2025-2027r.	-	448 686	-	448 686
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2023</b>				<b>-</b>	<b>782 703</b>	<b>64 268</b>	<b>718 435</b>

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

## Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Tabela nr 20 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ	
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt w rachunku bieżącym*	Hipoteki do sumy 240.000.000 zł ustanowione na nieruchomościach spółek z Grupy Archicom.

\*Kredyt w rachunku bieżącym o przyznanej limicie 160.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 574 tys. zł

## Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

Tabela nr 21 – 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
<b>Aktywa:</b>				
Pożyczki	1 342 326	1 362 883	1 102 466	1 098 642
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	216 996	216 996	32 967	32 967
Należności leasingowe	10 283	10 283	3 081	3 081
Pozostałe aktywa finansowe	37 049	37 347	36 388	37 256
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 330	13 330	136 691	136 691
<b>Zobowiązania:</b>				
Pożyczki	374 465	378 775	446 583	448 686
Dłużne papiery wartościowe	638 121	631 720	336 512	334 017
Zobowiązania leasingowe	42 021	42 021	37 576	37 576
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	56 271	56 271	57 645	57 645

Spółka ustala wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w taki sposób, aby w jak największym stopniu uwzględnić czynniki pochodzące z rynku. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to 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 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

**Tabela nr 22 – Wartość godziwa według poziomów**

Klasa instrumentu finansowego	30.06.2024		31.12.2023	
	Wartość godziwa		Wartość godziwa	
	Poziom 1	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 3
<b>Aktywa:</b>				
Pożyczki	-	1 342 326	-	1 102 466
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	216 996	-	32 967
Należności leasingowe	-	10 283	-	3 081
Pozostałe aktywa finansowe	37 049	-	36 388	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 330	-	136 691	-
<b>Zobowiązania:</b>				
Pożyczki	-	374 465	-	446 583
Dłużne papiery wartościowe	638 121	-	336 512	-
Zobowiązania leasingowe	-	42 021	-	37 576
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	56 271	-	57 645

Wycenę aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (w tym na poziomie 3) przeprowadza Dział Finansowy, a w przypadkach, które wymagają specjalistycznej wiedzy, podmiot zewnętrzny. Technika wyceny jest dobierana do indywidualnych cech wycenianego instrumentu, przy czym maksymalizuje się wykorzystanie informacji pochodzących z rynku. Zespół podlega bezpośrednio Dyrektorowi Finansowemu.

Informacje na temat warunków prowadzenia działalności i sytuacji gospodarczej zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za I półrocze 2024 r.

- a) Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych do wartości godziwej wycenionych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie

- Pożyczki udzielone i otrzymane

Wartość godziwą pożyczek otrzymanych ustala się w oparciu o risk free rate odpowiedni dla okresu zapadalności pożyczek, skorygowany o ryzyko kredytowe pożyczkobiorcy mierzone marżą na wyemitowanych obligacjach Archicom S.A.

Wartość godziwą pożyczek udzielonych ustala się w oparciu o risk free rate odpowiedni dla okresu zapadalności oraz ryzyko kredytowe dla pożyczkobiorcy. Spółka w tym przypadku przyjmuje marże obligacji Archicom S.A.

- Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Spółka nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług, ponieważ ich wartość bilansowa uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

- Obligacje obce

Wartość godziwa objętych obligacjami Echo Investment S.A. została ustalona na podstawie publicznych notowań.

- Wyemitowane obligacje

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych została ustalona na podstawie publicznych notowań.

#### b) Przekwalifikowanie

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

#### c) Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 30.06.2024 r. Spółka nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej w odniesieniu do paragrafu 3.2.15 MSSF 9.

#### d) Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Spółka nie wykazuje aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w kwotach netto.

## 6.13 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Tabela nr 23 – Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Stan na początek okresu:	1.01.2024	1.01.2023
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 001	4 562
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>(1 001)</b>	<b>(4 562)</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>		
Wynik (+/-)	(13 533)	3 089
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	-	472
<b>Stan na koniec okresu:</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 534	1 001
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu</b>	<b>(14 534)</b>	<b>(1 001)</b>

Tabela nr 24 – Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
<b>Stan na 30.06.2024</b>			
<b>Aktywa:</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	301	73	374
Pozostałe aktywa	446	24	470
<b>Zobowiązania:</b>			
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	424	152	576
Pozostałe rezerwy	815	455	1 270
Zobowiązania z tytułu leasingu	7 138	845	7 983
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	10 074	(3 520)	6 554

Inne zobowiązania	633	(633)	-
<b>Inne:</b>			
Nierozliczone straty podatkowe	-	1 778	1 778
<b>Kompensata</b>	<b>(19 831)</b>	<b>826</b>	<b>(19 005)</b>
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stan na 31.12.2023</b>			
<b>Aktywa:</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	22	279	301
Pozostałe aktywa	218	228	446
<b>Zobowiązania:</b>			
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	144	280	424
Pozostałe rezerwy	248	567	815
Zobowiązania leasingowe	3 640	3 498	7 138
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	3 622	6 452	10 074
Inne zobowiązania	633	-	633
<b>Inne:</b>			
Nierozliczone straty podatkowe	28	(28)	-
<b>Kompensata</b>	<b>(8 555)</b>	<b>(11 276)</b>	<b>(19 831)</b>
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabela nr 25 – Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
<b>Stan na 30.06.2024</b>			
<b>Aktywa:</b>			
Wartości niematerialne	3 185	(66)	3 119
Rzeczowe aktywa trwałe	2 560	1 494	4 054
Nieruchomości inwestycyjne	3 071	(1 399)	1 672
Należności leasingowe	587	1 366	1 953
Należności i pożyczki, w tym:	11 429	1 596	13 025
- odsetki naliczone od nabytych obligacji	67	(1)	66
- dodatnie różnice kursowe	340	6	346
- odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	10 602	1 591	12 193
Aktywa z tytułu umów MSSF 15 - rezerwa na przychody z tyt. korzystania ze znaku towarowego	-	10 123	10 123
<b>Zobowiązania:</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne			
- wycena wyemitowanych obligacji	420	(407)	13
<b>Kompensata</b>	<b>(19 831)</b>	<b>826</b>	<b>(19 005)</b>
<b>Razem</b>	<b>1 001</b>	<b>13 533</b>	<b>14 534</b>

## Stan na 31.12.2023

### Aktywa

Wartości niematerialne	3 316	(131)	3 185
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania	2 155	405	2 560
Nieruchomości inwestycyjne	-	3 071	3 071
Należności leasingowe	995	(408)	587
Należności i pożyczki, w tym:	6 653	4 776	11 429
- odsetki naliczone od nabytych obligacji i należności z tyt. zbycia akcji Archicom Polska S.A.	918	(851)	67
- dodatnie różnice kursowe	290	50	340
- odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	5 445	5 157	10 602
<b>Zobowiązania:</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne			
- wycena wyemitowanych obligacji		420	420
<b>Kompensata</b>	<b>(8 555)</b>	<b>(11 276)</b>	<b>(19 831)</b>
<b>Razem</b>	<b>4 562</b>	<b>(3 563)</b>	<b>1 001</b>

Spółka utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów przed kompensatą na 30.06.2024 wynosi 19.005 tys. złotych (2023 rok: 19.831 tys. złotych). Największą pozycję stanowi aktywo od naliczonych odsetek od kredytów, pożyczek i obligacji w kwocie 6.554 tys. zł oraz od zobowiązań z tytułu leasingu w kwocie 7.983 tys. zł. Podstawą ujęcia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od straty podatkowej jest prognoza wyników za 2024 rok oraz kolejne lata.

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane przez Spółkę przedstawiają się następująco:

Tabela nr 26 – Należności długoterminowe

	30.06.2024	31.12.2023
Zaliczki na zakup udziałów	19 500	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	981	548
Pozostałe należności	1 994	1 020
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>22 475</b>	<b>1 568</b>

Tabela nr 27 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30.06.2024	31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług	47 718	30 709
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(409)	(161)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>47 309</b>	<b>30 548</b>
Należności z tytułu dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy od jednostek zależnych	145 941	-
Inne należności	193	181
<b>Pozostałe należności finansowe netto</b>	<b>146 134</b>	<b>181</b>

<b>Należności finansowe</b>	<b>193 443</b>	<b>30 729</b>
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	1 069	614
Przedpłaty i zaliczki	9	56
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>1 078</b>	<b>670</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>194 521</b>	<b>31 399</b>

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz tabela nr 21).

Spółka dokonała odpisów aktualizujących w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30.06.2024 roku.

**Tabela nr 28 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych**

	01.01- 30.06.2024	01.01- 31.12.2023
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>161</b>	<b>100</b>
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	451	134
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(203)	(66)
Odpisy wykorzystane (-)	-	(7)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>409</b>	<b>161</b>

Dalsza analiza należności, w tym analiza wieku należności zaległych nie objętych odpisem aktualizującym, została przedstawiona poniżej.

**Tabela nr 29 – Analiza wiekowania zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem aktualizacyjnym**

	30.06.2024		31.12.2023	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
<b>Należności krótkoterminowe zaległe:</b>				
do 1 miesiąca	391	-	2 542	-
od 1 do 6 miesięcy	709	-	676	3
od 6 do 12 miesięcy	-	-	-	11
<b>Zaległe należności finansowe</b>	<b>1 100</b>	<b>-</b>	<b>3 218</b>	<b>14</b>

Spółka zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela pożyczek oraz należności.

Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umów MSSF15 zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy.

Dla udzielonych pożyczek Spółka uznaje, że mają one niskie ryzyko kredytowe, jeżeli nie są przeterminowane na dzień oceny, pożyczkobiorca potwierdził saldo wiarytelności oraz sytuacja finansowa pożyczkobiorcy i wynik oczekiwany na realizowanych projektach pozwoli na spłatę pożyczki i klasyfikuje je do Stopnia 1.

Dla zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji (pełniących definicję gwarancji finansowych) Spółka przyjmuje, że ryzyko kredytowe jest niskie, jeżeli sytuacja finansowa spółek, którym zostało udzielone poręczenie i gwarancję, oceniona na podstawie dostępnych sprawozdań finansowych i prognoz, nie budzi obaw.

Ocenie podlegają budżety poszczególnych projektów inwestycyjnych, prawdopodobieństwo materializacji określonych w gwarancjach ryzyk (dla ryzyk pozostających pod kontrolą Spółki lub spółek zależnych) oraz standing finansowy podmiotów zewnętrznych.

Szczegółowe zestawienie udzielonych poręczeń i gwarancji wykazano w punkcie 6.27 sprawozdania.

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

## 6.15 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tabela nr 30 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.06.2024	31.12.2023
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	395	135 812
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	201	331
Depozyty krótkoterminowe	12 401	-
Inne	333	548
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>13 330</b>	<b>136 691</b>

Na dzień 30.06.2024 r. ograniczeniom w dysponowaniu podlegały środki pieniężne zgromadzone na rachunku split payment w wysokości 333 tys. zł. Spółka dla celów sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów określane jest w oparciu o indywidualne ratingi banków, w których Spółka ulokowała swoje środki. Na dzień bilansowy Spółka posiadała środki pieniężne w bankach: PKO BP S.A oraz mBank S.A. Charakteryzują się one wysokim ratingiem, wobec czego Spółka nie zidentyfikowała ryzyka kredytowego związanego z tymi aktywami.

Analizę potencjalnej utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów przeprowadzono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne ratingi banków. Analiza wykazała, iż aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy. Spółka skorzystała z uproszczenia dozwolonego przez standard i odpis z tytułu utraty wartości ustalono na podstawie 12-miesięcznych strat kredytowych. Kalkulacja odpisu wykazała nieistotną kwotę odpisu z tytułu utraty wartości. Aktywa te zaliczone są do Stopnia 1 modelu utraty wartości.

## 6.16 Kapitał własny

Na dzień bilansowy i na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego kapitał podstawowy Spółki wynosił 584.960.430,00 zł i dzielił się na 58.496.043 akcje o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Tabela nr 31 – Kapitał podstawowy

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



Tabela nr 32 – Struktura akcji i kapitału zakładowego na 30.06.2024 i na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

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
<b>58 496 043</b>		

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

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.

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

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

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

Nazwisko Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
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%
<b>RAZEM:</b>	<b>12 878</b>	<b>0,021%</b>	<b>12 878</b>	<b>0,020%</b>

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent otrzymał w dniu 5 maja 2024 r. zawiadomienie od Petera Kocsis – Członka Rady Nadzorczej o nabyciu 2.531 sztuk akcji Spółki. Treść otrzymanego zawiadomienia Spółka przekazała w raporcie bieżącym Nr 18/2024.

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

Tabela nr 33 – Kapitał podstawowy na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

	16.09.2024
Liczba akcji	58 496 043
Wartość nominalna akcji (PLN)	10
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>584 960 430</b>

Tabela nr 34 - Struktura akcjonariatu na dzień bilansowy i na dzień podpisania sprawozdania finansowego:

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	74,03%	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 PTE	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%
<b>RAZEM:</b>	<b>58 496 043</b>	<b>100,0%</b>	<b>64 703 545</b>	<b>100,0%</b>

Dnia 5 stycznia 2024 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od Akcjonariuszy dotyczące zmian w zakresie znaczących pakietów akcji. 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 udział Zawiadamiającego w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki uległ zmianie. Bezpośrednio przed Połączeniem, Zawiadamiający 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, Zawiadamiający 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

Aktualnie, tj. po podwyższeniu kapitału Echo Investment S.A. posiada bezpośrednio lub pośrednio przez podmiot kontrolowany przez Zawiadamiającego łącznie 43.307.601 akcji, stanowiących około 74,03% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 49.515.103 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 76,53% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

## 6.17 Świadczenia pracownicze

Tabela nr 35 – Koszty świadczeń pracowniczych

	1.01-30.06.2024	1.01-30.06.2023
Koszty wynagrodzeń	22 245	8 343
Koszty ubezpieczeń społecznych	4 229	1 266
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>26 474</b>	<b>9 609</b>

Tabela nr 36 – Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	30.06.2024	31.12.2023
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</b>		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	6 134	7 959
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	2 089	2 007
Rozliczenia międzyokresowe bierne na niewykorzystane urlopy	2 909	2 120
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>11 132</b>	<b>12 086</b>
<b>Długoterminowe świadczenia pracownicze:</b>		
Rezerwy na odprawy emerytalne	123	110
<b>Długoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>123</b>	<b>110</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>11 255</b>	<b>12 196</b>

Tabela nr 37 – Zmiana wartości innych długoterminowych świadczeń pracowniczych

	Rezerwy na długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2024</b>				
Stan na początek okresu	-	110	-	110
<b>Zmiany ujęte w wyniku:</b>				
Ponowna wycena zobowiązania	-	13	-	13
<b>Wartość bieżąca rezerw na dzień 30.06.2024</b>	<b>-</b>	<b>123</b>	<b>-</b>	<b>123</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2023</b>				
Stan na początek okresu	-	43	-	43
<b>Zmiany ujęte w wyniku:</b>				
Ponowna wycena zobowiązania	-	67	-	67
<b>Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2023</b>	<b>-</b>	<b>110</b>	<b>-</b>	<b>110</b>

## 6.18 Pozostałe rezerwy

Tabela nr 38 – Pozostałe rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Inne rezerwy	681	1 495	-	-
<b>Pozostałe rezerwy razem</b>	<b>681</b>	<b>1 495</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabela nr 39 – Zmiana stanu pozostałych rezerw

	rezerwy w okresie	Razem
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2024</b>		
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>1 495</b>	<b>1 495</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	3 282	3 282
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(1 268)	(1 268)
Wykorzystanie rezerw (-)	(2 828)	(2 828)
<b>Stan rezerw na dzień 30.06.2024 roku</b>	<b>681</b>	<b>681</b>
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2023</b>		
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>331</b>	<b>331</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	1 596	1 596
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(358)	(358)
Wykorzystanie rezerw (-)	(795)	(795)
<b>Stan rezerw na dzień 30.06.2023 roku</b>	<b>774</b>	<b>774</b>

## 6.19 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania przedstawiają się następująco:

Tabela nr 40 – Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	30.06.2024	31.12.2023
Kaucje otrzymane	94	97
Inne zobowiązania finansowe	2 247	1 020
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>2 341</b>	<b>1 117</b>

Tabela nr 41 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30.06.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 641	9 772
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	175	175
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	5 978	4 784
Zobowiązanie do wypłaty dywidendy	37 437	26 908
Inne zobowiązania finansowe	1 699	14 889
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>53 930</b>	<b>56 528</b>

## 6.20 Rozliczenia międzyokresowe

Tabela nr 42 – Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
<b>Rozliczenia międzyokresowe czynne</b>				
Inne koszty opłacone z góry	1 149	594	19	25
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>1 149</b>	<b>594</b>	<b>19</b>	<b>25</b>

## 6.21 Przychody i koszty operacyjne

Tabela nr 43 – Pozostałe przychody operacyjne

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024*	01.04.- 30.06.2023*
Przychody z odsetek z pozostałych długoterminowych aktywów finansowych	923	917	923	459
Przychody z tyt. różnic kursowych z wyceny udzielonych pożyczek w walucie obcej	-	-	(160)	-
Przychody z odsetek od należności ze zbycia długoterminowych aktywów finansowych	-	841	(463)	158
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	1 152	-	1 152	-
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5	-	5	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności	203	780	89	387
Zysk z tytułu rozpoznania subleasingu powierzchni biurowej do jednostek zależnych	-	2 832	-	2 832
Refaktury, w tym:	2 961	3 608	2 267	2 491
- refaktury z tytułu doradztwa strategicznego	1 799	2 209	1 799	1 435
- refaktury z tytułu usług informatycznych	-	-	(302)	-
- refaktury z tytułu usług marketingowych	470	719	294	437
- refaktury z tytułu ubezpieczeń, mediów i innych usług	692	680	476	619
Inne przychody operacyjne	4 243	332	2 506	332
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>9 487</b>	<b>9 310</b>	<b>6 319</b>	<b>6 659</b>

(\*) dane nie podlegające przeglądowi

Tabela nr 44 – Pozostałe koszty operacyjne

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024*	01.04.- 30.06.2023*
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	1	(7)	-
Odpisy aktualizujące wartość należności	451	-	6	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej	-	8 297	(166)	8 297
Refaktury, w tym	2 961	3 608	2 267	2 072
- refaktury z tytułu doradztwa strategicznego	1 799	2 209	1 799	1 435
- refaktury z tytułu usług informatycznych	-	-	(302)	-
- refaktury z tytułu usług marketingowych	470	719	294	437
- refaktury z tytułu ubezpieczeń, mediów i innych usług	692	680	476	200
Inne koszty operacyjne	3 201	1 181	2 603	83
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>6 613</b>	<b>13 087</b>	<b>4 703</b>	<b>10 452</b>

(\*) dane nie podlegające przeglądowi

## 6.22 Przychody i koszty finansowe

Tabela nr 45 – Przychody finansowe

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024*	01.04.- 30.06.2023*
Odsetki od lokat i leasingu	1 024	1 617	200	1 252
Zyski z tytułu różnic kursowych	2 117	-	2 117	-
Inne przychody finansowe	388	924	380	771
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>3 529</b>	<b>2 541</b>	<b>2 697</b>	<b>2 023</b>

(\*) dane nie podlegające przeglądowi

Tabela nr 46 – Koszty finansowe

	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024*	01.04.- 30.06.2023*
Odsetki od zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	40 095	17 257	21 980	9 440
Pozostałe odsetki	40	-	33	-
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	1 159	797	568	434
Zyski i straty z tytułu różnic kursowych	-	-	(495)	-
Koszty związane z pozyskaniem finansowania (prowizje, gwarancje, poręczenia)	1 001	-	727	-
Inne koszty finansowe	58	436	(65)	224
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>42 353</b>	<b>18 490</b>	<b>22 748</b>	<b>10 098</b>

(\*) dane nie podlegające przeglądowi

## 6.23 Podatek dochodowy

Tabela nr 47 – Wpływ podatku dochodowego na wynik

	01.01- 30.06.2024	01.01- 30.06.2023
<b>Podatek bieżący</b>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	1 010	56
<b>Podatek bieżący razem</b>	<b>1 010</b>	<b>56</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	13 533	(1 915)
<b>Podatek odroczony razem</b>	<b>13 533</b>	<b>(1 915)</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>14 543</b>	<b>(1 859)</b>

Tabela nr 48 – Zastosowana stawka podatkowa

	01.01- 30.06.2024	01.01- 30.06.2023
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>180 163</b>	<b>29 090</b>
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy według stawki krajowej Spółki	34 232	5 527
<b>Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy</b>	<b>34 232</b>	<b>5 527</b>

### Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu

Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(29 937)	(8 128)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	9 319	840
Nierozpoznanego w poprzednich okresach aktywa na podatek odroczonego od ujemnych różnic przejściowych (-)	-	(154)
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	929	56
<b>Uzgodnienia podatku razem</b>	<b>(19 689)</b>	<b>(7 386)</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>14 543</b>	<b>(1 859)</b>
<b>Zastosowana stawka podatkowa</b>	<b>8,07%</b>	<b>-6,39%</b>

Zaprezentowane w powyższej tabeli kwoty wynikają z przemnożenia uzgadnianych pozycji przez 19%.

## 6.24 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Tabela nr 49 – Zysk na jedną akcję

	od 01.01 do 30.06.2024	od 01.01 do 30.06.2023
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	58 496 043	25 670 343
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)	58 496 043	25 670 343
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	165 620	30 949
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,83	1,21
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,83	1,21

### Dywidenda z zysku za 2023 rok

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

## 6.25 Przepływy pieniężne

Spółka dla celów sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Wpływ na różnicę w wartości środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych mają:

Tabela 50 – Sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych – środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	1.01-30.06.2024	1.01-30.06.2023
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	13 330	77 289
<b>Korekty:</b>		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	(11)	482
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF</b>	<b>13 319</b>	<b>77 771</b>

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania wynoszą 333 tys. zł. Są to środki na rachunku split payment.

## 6.26 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane ze Spółką obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki należące do grupy kapitałowej Archicom wykazane w punkcie 6.1 niniejszego sprawozdania oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Spółka zalicza podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą wyższego szczebla - Echo Investment S.A.

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych w okresie objętym sprawozdaniem Spółka 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 S.A.
- Jednostki konsolidowane metodą praw własności

Do kluczowego personelu kierowniczego w okresie objętym sprawozdaniem Spółka zaliczała:

- Waldemar Olbryk
- Agata Skowrońska-Domańska
- Dawid Wrona
- Rafał Zboch
- Nicklas Lindberg
- Maciej Drozd
- Małgorzata Turek
- Konrad Płochocki
- Marek Gabryjelski
- Bence Sass
- Peter Kocsis

### Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza członków Zarządu i Rady Nadzorczej spółki. Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki przedstawiono w punkcie nr 6.30. Spółka nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.



## Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanimi

Tabela nr 51 – Transakcje z jednostkami zależnymi oraz z pozostałymi podmiotami powiązanimi – przychody z działalności operacyjnej oraz należności

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 30.06.2024	od 01.01 do 30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023
<b>Sprzedaż do / należności od:</b>				
Echo Investment S.A.	8 809	-	59 485	38 508
Jednostek zależnych	251 490	54 453	245 939	27 219
Jednostek stowarzyszonych	727	-	821	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	70	2
Pozostałych podmiotów powiązanych	5 344	878	3 319	3 783
<b>Razem</b>	<b>266 370</b>	<b>55 331</b>	<b>309 634</b>	<b>69 512</b>

Tabela nr 52 – Transakcje z jednostkami powiązanimi oraz z pozostałymi podmiotami powiązanimi – zakup

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2024	od 01.01 do 30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023
<b>Zakup od / zobowiązania do:</b>				
Echo Investment S.A.	5 489	4 953	16 726	12 650
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	-	-	13 109	-
Jednostek zależnych	7 631	3 895	5 230	18 027
Jednostek stowarzyszonych	217	-	255	-
Kluczowego personelu kierowniczego	3	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	891	88	3 408	8 491
<b>Razem</b>	<b>14 231</b>	<b>8 936</b>	<b>38 728</b>	<b>39 168</b>

Zobowiązania wobec DKR Echo Investment Sp. z o.o. oraz Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2024 o łącznej wartości 27.715 tys. zł są zobowiązaniami z tytułu dywidendy i zostały spłacone po dniu bilansowym, zgodnie z informacją w punkcie 6.24 sprawozdania.

Tabela nr 53 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

	od 01.01 do 30.06.2024	30.06.2024	od 01.01 do 30.06.2024	od 01.01 do 31.12.2023	31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2023
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody z odsetek	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody z odsetek
<b>Pożyczki udzielone:</b>						
Jednostkom zależnym	466 815	1 166 476	50 019	907 037	1 098 642	53 095
Jednostkom stowarzyszonym	138 944	140 734	2 476	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym	55 748	55 673	28	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>661 507</b>	<b>1 362 883</b>	<b>52 523</b>	<b>907 037</b>	<b>1 098 642</b>	<b>53 095</b>

Tabela nr 54 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

	od 01.01 do 30.06.2024	30.06.2024	od 01.01 do 30.06.2024	od 01.01 do 31.12.2023	31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2023
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Otrzymane w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty finansowe
<b>Pożyczki otrzymane od:</b>						
Jednostek zależnych	140 000	378 775	18 490	230 000	448 686	20 050
<b>Razem</b>	<b>140 000</b>	<b>378 775</b>	<b>18 490</b>	<b>230 000</b>	<b>448 686</b>	<b>20 050</b>

Tabela nr 55 – Zobowiązania wobec jednostek zależnych z tytułu udzielonych poręczeń i gwarancji

	30.06.2024	31.12.2023
Poręczenie spłaty zobowiązań	25 835	20 442
Gwarancje udzielone	16 122	16 253
<b>Razem</b>	<b>41 957</b>	<b>36 695</b>

## 6.27 Umowy gwarancji oraz zobowiązania warunkowe

Spółka nie posiada istotnych zobowiązań warunkowych. Poniżej zaprezentowano zestawienie wystawionych przez Spółkę gwarancji oraz udzielonych poręczeń.

Gwarancja wystawiona przez Archicom S.A. na rzecz spółki zależnej związana jest ze sprzedażą budynku biurowego City One w celu zabezpieczenia wywiązania się z zobowiązań sprzedającego. Gwarancja obowiązuje w okresie od 2023 roku do 2027 roku.

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 wyceniane zgodnie z zasadami wyceny zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Tabela nr 56 – Zestawienie umów gwarancji

	30.06.2024	31.12.2023
Poręczenie spłaty zobowiązań	25 835	20 442
Gwarancje udzielone	16 122	27 749
<b>Razem</b>	<b>41 957</b>	<b>48 191</b>

Tabela nr 57 – Gwarancje wystawione przez Archicom S.A. na 30 czerwca 2024 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	16 122	do 27.11.2027	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. z zobowiązań sprzedającego dotyczących umowy gwarancji najmu. Kwota gwarancji to 3.738 tys. EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 28.06.2024).
<b>Gwarancje razem</b>			<b>16 122</b>		

Tabela nr 58 – Poręczenia wystawione przez Archicom S.A. na 30 czerwca 2024 r.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Konsorcjum Stali S.A.	2 116	do 31.08.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Budimex S.A.	15 000	do 15.05.2026	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	CMC Poland sp. z o.o.	1 381	do 31.01.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Budvar Centrum Sp. z o.o.	1 055	do 30.09.2024	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 11 Sp. z o.o.	Budvar Centrum Sp. z o.o.	2 150	do 30.07.2024	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Górażdże Beton Sp. z o.o.	1 966	do 30.10.2024	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "Mój Dom" S.A.	1 125	do 30.09.2024	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "Mój Dom" S.A.	1 042	do 30.11.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
<b>Poręczenia razem</b>			<b>25 835</b>		

## 6.28 Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla udziałowców i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Spółki. Na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych Spółka oblicza wskaźnik Długu netto (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych pomniejszonych o środki pieniężne) do kapitału własnego.

Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Spółka oblicza wskaźnik Długu netto do EBITDA. Spółka 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). Monitorowanie wskaźników zadłużenia odbywa się na poziomie grupy kapitałowej, natomiast dla danych jednostkowych spółki w okresie objętym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

Tabela nr 59 – Kalkulacja wskaźnika długu do EBITDA

Wskaźnik zadłużenia	30.06.2024	31.12.2023
A. Zobowiązania finansowe	1 090 527	847 187
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 330	136 691
<b>Dług netto (A-B)</b>	<b>1 077 197</b>	<b>710 496</b>

Kapitał własny ogółem	1 165 367	1 037 185
<b>Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne</b>	<b>92,43%</b>	<b>68,5%</b>
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	180 163	50 753
D. Przychody finansowe	202 916	126 339
E. Koszty finansowe	83 010	51 618
F. Amortyzacja	3 026	3 629
<b>EBITDA (C-D+E+F)</b>	<b>63 283</b>	<b>(20 339)</b>
<b>Wskaźnik Dług netto / EBITDA</b>	<b>17,02</b>	<b>-34,93</b>

Na wartość przychodów finansowych wykazanych w powyższej tabeli (pozycja D) składa się kwota przychodów finansowych wykazanych w sprawozdaniu z wyniku powiększona o wartość przychodów odsetkowych wykazanych w pozostałych przychodach operacyjnych oraz przychody z tytułu otrzymanych dywidend.

Na wartość kosztów finansowych wykazanych w powyższej tabeli (pozycja E) składa się kwota kosztów finansowych wykazanych w sprawozdaniu z wyniku powiększona o stratę z tyt. odpisów aktualizujących udzielone pożyczki, stratę z tyt. odpisów aktualizujących udziały w jednostkach zależnych oraz różnice kursowe z wyceny pożyczek udzielonych.

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

## 6.29 Zdarzenia po dniu bilansowym

### 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 po-

stanowił 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.

## 6.30 Pozostałe informacje

### Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki

Tabela nr 60 – Wynagrodzenia Członków Zarządu

	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<b>okres od 01.01 do 30.06.2024</b>			
Waldemar Olbryk	946	596	1 542
Agata Skowrońska-Domańska	222	613	835
Dawid Wrona	245	451	696
Rafał Zboch	214	650	864
<b>Razem</b>	<b>1 627</b>	<b>2 310</b>	<b>3 937</b>
<b>okres od 01.01 do 31.12.2023</b>			
Waldemar Olbryk	1 405	153	1 558
Agata Skowrońska-Domańska	255	126	381
Rafał Zboch	256	151	407
Dawid Wrona	203	54	257
<b>Razem</b>	<b>2 119</b>	<b>484</b>	<b>2 603</b>

Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w punkcie nr 6.26.

### Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki

Tabela nr 61 – Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej

	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<b>okres od 01.01 do 30.06.2024</b>			
Konrad Płochocki	42	-	42
Marek Gabryjelski	42	-	42
Kocsis Peter	6	-	6
Sass Bence	6	-	6
<b>Razem</b>	<b>96</b>	<b>-</b>	<b>96</b>
<b>okres od 01.01 do 31.12.2023</b>			
Konrad Płochocki	84	-	84
Marek Gabryjelski	84	-	84
Kocsis Peter	5	-	5
Sass Bence	5	-	5
<b>Razem</b>	<b>178</b>	<b>-</b>	<b>178</b>

## Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania śródrocznego skróconego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I półroczcie 2024 roku oraz rocznego sprawozdania finansowego Spółki za 2023 rok jest PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp. k. Poniższa tabela przedstawia poziom wynagrodzenia firmy audytorskiej PwC w odniesieniu do całego roku 2023 oraz całego roku 2024 (w tym w odniesieniu do sprawozdań półrocznych) na podstawie umów obowiązujących na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji:

Tabela nr 62 – Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdania finansowe

	2024	2023
Badanie rocznych sprawozdań finansowych: Archicom S.A. oraz Skonsolidowanego Sprawozdania Grupy Archicom	655	710
Badanie śródrocznego sprawozdania finansowego Archicom S.A.	110	105
Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Archicom	150	140
Usługa poświadczająca dot. sprawozdania pro-forma i prospektu	375	-
Pozostałe usługi	30	30
<b>Razem</b>	<b>1 320</b>	<b>985</b>

Pozostałe usługi świadczone przez audytora dotyczą usługi atestacyjnej w zakresie sprawozdania o wynagrodzeniach za 2023 rok oraz za 2024 rok – usługi wykonywane po dniu bilansowym.

Grupa poniosła także koszt badań jednostkowych rocznych sprawozdań finansowych spółek zależnych od Archicom S.A. przeprowadzonych przez inne podmioty uprawnione do badania sprawozdań finansowych. Wynagrodzenie tych podmiotów za 2023 rok wyniosło 380 tys. zł, a w 2024 roku na podstawie podpisanych umów wynosi 334 tys. zł.

## Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w podziale na poszczególne grupy zawodowe kształtowało się następująco:

Tabela nr 63 – Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

	od 01.01 do 30.06.2024	od 01.01 do 31.12.2023
Pracownicy umysłowi	286	214
Pracownicy fizyczni	-	-
<b>Razem</b>	<b>286</b>	<b>214</b>

## 6.31 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A.

Opisane poniżej czynniki ryzyka zostały przedstawione przez Spółkę zgodnie z jej najlepszą wiedzą, na podstawie informacji dostępnych na moment tworzenia opisu. Działalność Spółki 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 Spółkę, w tym takie na które Spółka 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.

Z uwagi na działalność holdingową oraz pożyczkową Spółki, zidentyfikowane ryzyka dla Grupy Archicom są tożsame dla Archicom S.A.:

## 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 wpłynął 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 Spółki.

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

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

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

## Ryzyko 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 dodatnie 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 założoną 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 Spółka 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 Spółce przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Spółki na ryzyko walutowe wynika głównie z posiadanych środków pieniężnych w walucie EUR i udzielonych bądź zaciągniętych pożyczek.

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. Spółka 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 Spółki.

Działania Spółki: Spółka prowadzi monitoring ryzyka utraty płynności oraz jej zachwiania zarówno w krótkim, średnim jak i długim okresie. W tym celu Spółka prognozuje przepływy z działalności operacyjnej, koszty zarówno zawartych jak i przyszłych kontraktów oraz przepływy z działalności finansowej. Dla skutecznego zarządzania ryzykiem utraty płynności Spółka 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 Spółki.

Działania Spółki: Spółka 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 Spółki.

## 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, dający bezwzględną większość głosów na walnym zgromadzeniu. Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę, że największy akcjonariusz ma decydujący wpływ na działalność Spółki, 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 Spółki, niemniej organy Spółki analizują decyzje akcjonariuszy w odniesieniu do Grupy, rekomendują kierunki decyzji strategicznych oraz w ramach przypisanych im uprawnień dokładają należytej staranności w celu zapewnienia równego traktowania wszystkich akcjonariuszy.

## Ryzyko konfliktu interesów

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

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.

## Ryzyka identyfikowane w ramach obszaru ESG

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

# 7. Zatwierdzenie do publikacji

Zarząd Archicom S.A. informuje, że wedle najlepszej wiedzy Członków Zarządu skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A. za I półrocze 2024 roku oraz skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Archicom za I półrocze 2024 roku wraz z danymi porównywalnymi, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki Archicom S.A. i Grupy Kapitałowej Archicom.

Oświadczamy, że sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Archicom za I półrocze 2024 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Archicom S.A., w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Zarząd Archicom S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej, kluczowego biegłego rewidenta oraz okresami karencji. Emitent posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

## 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	

## Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego półrocznego sprawozdania finansowego Spółki

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
16.09.2024	Monika Siwek		

**ADRES**

ul. Powstańców Śląskich 9  
53-332 Wrocław

**TELEFON**

71 78 58 111

**EMAIL**

archicom@archicom.pl

**WWW**

www.archicom.pl