

Skonsolidowany raport kwartalny

GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A.
ZA III KWARTAŁY 2024 ROKU



2024

Spis treści

1. CZĘŚĆ 1 SPRAWOZDANIE ZARZĄDU	4
1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom	4
1.2 Strategia Grupy Archicom	5
1.3 Model biznesowy	5
1.4 Struktura i opis akcji Archicom	6
1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	7
1.6 Najważniejsze zdarzenia w pierwszych trzech kwartałach 2024 r.	7
1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej.....	10
1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom	11
1.9 Segmenty Grupy Archicom.....	13
1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi.....	21
1.11 Portfel nieruchomości	23
1.12 Główne inwestycje w trzech kwartałach 2024 roku – zakupy nieruchomości.....	27
1.13 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszych trzech kwartałach 2024 roku.....	28
1.14 Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	29
1.15 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom	30
1.16 Informacje o dywidendzie.....	35
1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej.....	36
1.18 Umowy gwarancji oraz zobowiązania warunkowe.....	37
1.19 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa.....	39
2. CZĘŚĆ 2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	41
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	41
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku	43
Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów.....	44
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	45
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	47
Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	49
Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom.....	76

2.1	Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom	76
2.2	Grupa Archicom	88
3.	CZĘŚĆ 3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE	
	SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.....	92
	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	92
	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku.....	94
	Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	95
	Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	95
	Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	96
	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	98
	Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego.....	100
4.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	103

1. CZĘŚĆ 1

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom

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

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

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

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

Zarząd Archicom S.A.

W skład Zarządu Emitenta na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego raportu do publikacji 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 Emitenta nie zaszły żadne zmiany.

Rada Nadzorcza Archicom S.A.

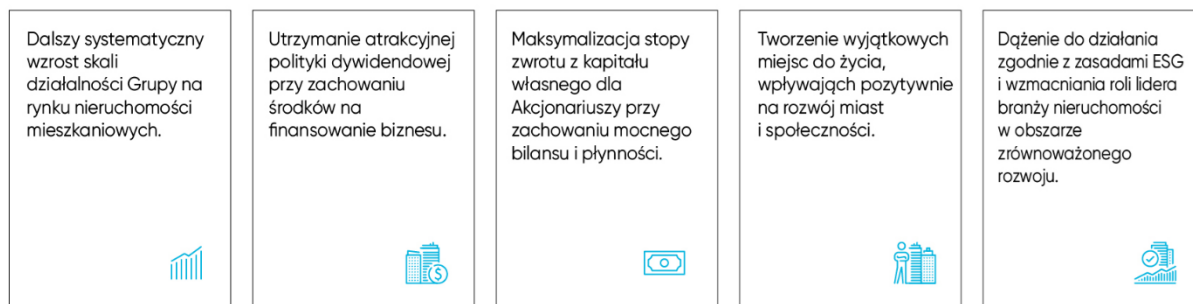
W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych wchodzi:

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

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

1.2 Strategia Grupy Archicom

Strategia Grupy Archicom od 2022 r. zakłada:



1.3 Model biznesowy

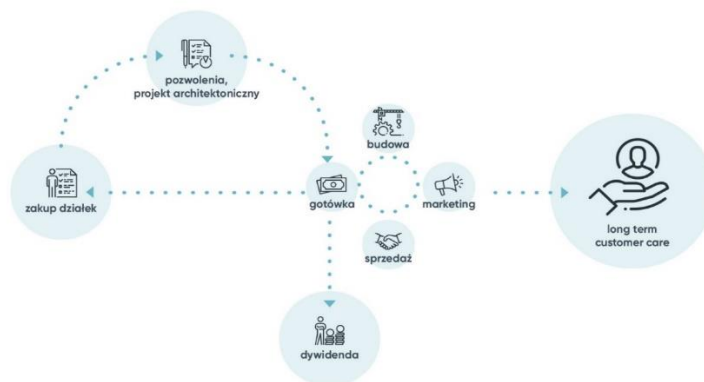
Model biznesowy Grupy w 2023 roku polegał na samodzielnym prowadzeniu kompleksowych projektów na rynku real estate. Rozwinęliśmy kompetencje w zakresie pozyskiwania gruntów, opracowania koncepcji projektów, realizacji inwestycji w ramach własnych struktur zarządzających realizacją pakietową lub przez zewnętrznych generalnych wykonawców. W 2024 grupa realizuje strategię wzrostu m.in. poprzez realizację projektów przy wsparciu zewnętrznych partnerów w formule joint venture.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

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

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

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



1.4 Struktura i opis akcji Archicom

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

Seria	Rodzaj	Liczba akcji
seria A, C i D	zwykłe na okaziciela	46 181 109
seria B1*	imienne uprzywilejowane co do głosu	6 207 502
seria E	imienne zwykłe	6 107 432

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

Kapitał zapasowy Spółki dominującej wynosi na dzień 30 września 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.

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

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

Akcjonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Echo Investment S.A., w tym:	43 307 601	74,04%	49 515 103	76,53%
bezpośrednio	17 125 702	29,28%	17 125 702	26,47%
pośrednio poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o.	26 181 899	44,76%	32 389 401	50,06%
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	5 130 644	8,77%	5 130 644	7,93%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	10 057 798	17,19%	10 057 798	15,54%
RAZEM:	58 496 043	100%	64 703 545	100%

W dniu 24 października 2024 roku Emitent otrzymał dwa zawiadomienia na podstawie art. 69 ust. 1 lub 2 ustawy o ofercie od znaczących akcjonariuszy Emitenta spółek: DKR Echo Investment sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach oraz Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, dotyczące przeprowadzonej pomiędzy ww. akcjonariuszami transakcji nabycia i zbycia znacznego pakietu akcji Emitenta i zmianie w bezpośrednim stanie posiadania znacznych pakietów akcji i głosów na WZA spółki Archicom S.A..

W wyniku przeprowadzonej w dniu 18 października 2024 r. pakietowej transakcji sesyjnej dotyczącej 5.700.000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela uległ zmianie bezpośredni udział w kapitale zakładowym i głosach ww. znaczących akcjonariuszy Emitenta.

I tak przed transakcją spółka Echo Investment S.A. posiadała bezpośrednio 22.825.702 akcje stanowiące 39,02% w kapitale zakładowym i uprawniające do 22.825.702 głosów stanowiących 35,28% udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta. Po transakcji bezpośrednio spółka Echo Investment S.A. posiada 17.125.702 akcje stanowiące 29,28% udział w kapitale zakładowym i uprawniające do 17.125.702 głosów stanowiących 26,47% udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Druga strona transakcji, podmiot w 100% zależny od Echo Investment S.A., spółka DKR Echo Investment sp. z o.o. przed transakcją posiadała bezpośrednio 20.481.899 akcji stanowiące 35,01% w kapitale zakładowym i uprawniające do 26.689.401 głosów stanowiących 41,25% udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta. Po transakcji bezpośrednio spółka DKR Echo Investment sp. z o.o. posiada 26.181.899 akcji stanowiące 44,76% udział w kapitale zakładowym i uprawniające do 32.389.401 głosów stanowiących 50,06% udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

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

1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

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

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

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent nie otrzymał żadnego zawiadomienia dotyczącego zmiany w stanie posiadania akcji przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

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

1.6 Najważniejsze zdarzenia w pierwszych trzech kwartałach 2024 r.

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

2 lutego 2024 roku pomiędzy Archicom S.A. a mBank S.A. z siedzibą w Warszawie został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 17 czerwca 2016 r., program emisji obligacji Archicom został podwyższony z kwoty 350.000 tys. zł do 500.000 tys. zł łącznej maksymalnej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji ("Program Emisji").

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

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

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

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

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

Zawarcie umowy współpracy strategicznej z Echo Investment S.A.

21 lutego 2024 roku, w związku z wygaśnięciem poprzedniej umowy, została zawarta nowa umowa o współpracy strategicznej między Spółką i jej głównym akcjonariuszem, spółką Echo Investment S.A. Współpraca strategiczna obejmować będzie m.in. wzajemną koordynację spraw, które mogą usprawnić działalność biznesową Echo i grupy kapitałowej Archicom, maksymalnie wykorzystać szanse rynkowe dla którejkolwiek ze Stron, wzmocnić pozycje Stron na rynkach, na których działają a także uniknąć sytuacji mogących prowadzić do potencjalnych konfliktów interesów.

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

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

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

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

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

Wykup obligacji

15 marca 2024 roku Archicom S.A. dokonał terminowego wykupu obligacji serii M6/2022 o wartości 58.700 tys. zł.

Publikacja raportu ESG za rok 2023 r.

26 marca 2024 roku został opublikowany kolejny, już trzeci, raport zrównoważonego rozwoju Grupy Archicom.

Zawarcie umowy o roboty budowlane

17 kwietnia 2024 roku Zarząd spółki Archicom S.A. poinformował, że spółka zależna Emitenta zawarła ze spółką Budimex S.A., umowę na generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest realizacja zespołu budynków mieszkalnych K1 i K2 z garażami wbudowanymi i zagospodarowaniem terenu w ramach realizacji pod nazwą „Południk 17” we Wrocławiu. Wynagrodzenie dla Wykonawcy z tytułu realizacji wynosi 138,99 mln zł netto.

Nabycie jednostki zależnej

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

Zawarcie przyrzeczonej umowy kupna nieruchomości położonej w Warszawie

13 czerwca 2024 r. spółka zależna Emitenta, tj. Archicom Warszawa 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, jako kupujący oraz spółka MBP I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, spółka zależna od ImmoFinanz Services Poland sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, jako sprzedający, zawarli przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie będącej w użytkowaniu wieczystym Sprzedającego (Umowa Przyrzeczona). Na podstawie zawartej Umowy Przyrzeczonej, Kupujący nabył nieruchomość Sprzedającego, położoną w Warszawie, przy ul. Postępu 18A, 18B oraz Domaniewskiej 41. Wartość transakcji wynosi 28.500 tys. EUR + VAT. Zawarcie Umowy jest zgodne z polityką inwestycyjną Emitenta i ma na celu rozwój działalności Emitenta na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie.

Nabycie jednostki zależnej

1 lipca 2024 roku spółka Archicom S.A. nabyła 100% udziałów w spółce KESHI sp. z o.o.

Splata udzielonej pożyczki

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

Wyplata dywidendy z zysku za 2023 rok

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, tj. w kwocie 0,64 zł na 1 akcję.

19 stycznia 2024 roku wypłacono przez Spółkę, na mocy uchwały Zarządu Spółki nr 80/27/XI/2023 z dnia 27 listopada 2023 r., 26.908.179,78 zł tytułem zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok, tj. w kwocie 0,46 zł na 1 akcję.

Tym samym łączna kwota wypłaconych w okresie dywidend z zysku za 2023 rok wyniosła 64.345.647,30 zł, tj. 1,10 zł na 1 akcję.

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

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

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

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

10 września 2024 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Uchwałą Nr 1113/2024 stwierdził dopuszczenie do obrotu giełdowego na rynku równoległym wskazanych wyżej akcji zwykłych na okaziciela serii C1-C5 spółki Archicom S.A. oraz postanowił wprowadzić z dniem 16 września 2024 roku do obrotu giełdowego na rynku równoległym akcje Spółki, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 16 września 2024 roku asymilacji tych akcji z akcjami Spółki będącymi w obrocie giełdowym, oznaczonymi kodem ISIN „PLARHCM00016”.

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

Splata otrzymanych pożyczek

20 września 2024 roku Grupa dokonała całkowitej spłaty otrzymanych pożyczek wraz z naliczonymi odsetkami w łącznej kwocie 89.338 tys. zł.

Warunkowa wypłata zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2024

30 września 2024 roku Zarząd Spółki postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2024. Szerszy opis w punkcie 1.16 niniejszego sprawozdania.

Zaliczka została wypłacona po dniu bilansowym, w dniu 7 listopada 2024 roku.

1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Do dnia zatwierdzenia niniejszego raportu do publikacji nie wystąpiły po dacie bilansowej żadne istotne zdarzenia, poza zdarzeniami opisanymi w innych częściach raportu.

1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom

Rynek mieszkaniowy w Polsce

W III kwartale 2024 roku rynek nieruchomości deweloperskich w Polsce wykazał znaczne różnice w wynikach sprzedaży i podaży mieszkań pomiędzy poszczególnymi miastami. Warszawa i Kraków utrzymały względnie stabilny poziom sprzedaży – liczba sprzedanych mieszkań w Warszawie wyniosła około 3 tysiące, co stanowi wynik podobny do poprzedniego kwartału, a w Krakowie odnotowano niewielki wzrost sprzedaży. Tymczasem w pozostałych dużych miastach zanotowano wyraźne spadki. We Wrocławiu sprzedaż spadła o 6%, a w Trójmieście o blisko 10%. Najbardziej dotknięte były jednak Poznań i Łódź, gdzie sprzedaż spadła aż o 22-25%. Ogólnie, na sześciu największych rynkach deweloperzy sprzedali około 9,2 tysiąca mieszkań, co stanowi spadek o 6,9% w porównaniu z II kwartałem. (JLL)

Podobne wyhamowanie nastąpiło w zakresie podaży, gdzie deweloperzy zmniejszyli liczbę nowych ofert w większości miast. W Łodzi, Poznaniu i Trójmieście liczba mieszkań wprowadzonych na rynek spadła o 36-39% względem poprzedniego kwartału. Wyjątkiem był Wrocław, gdzie choć liczba nowych mieszkań również zmalała, to i tak była prawie dwukrotnie wyższa niż liczba sprzedanych jednostek, co skutkowało wzrostem oferty do poziomu 8,7 tysiąca mieszkań. Szczególnie trudna sytuacja dotyczy Łodzi i Poznania – przy obecnym tempie sprzedaży deweloperzy potrzebowaliby aż dwóch lat na wyprzedanie bieżącej oferty. Na większości rynków rosnące zapasy mieszkań i słabe tempo sprzedaży mogą być wyzwaniem dla dalszej działalności deweloperskiej w najbliższych kwartałach. (JLL)

Ceny mieszkań na rynku deweloperskim w Polsce w III kwartale 2024 roku pozostawały stabilne, choć z lekkim wzrostem na większości rynków, co spowodowane było ofertami w wysokich cenach skierowanymi głównie do zamożniejszych nabywców. Roczny wzrost cen był najwyższy w Łodzi (15,1%) i Trójmieście (14%), a na innych rynkach oscylował w granicach 7–11%. Popyt napędzają głównie klienci z większymi zasobami finansowymi, podczas gdy wysokie stopy procentowe i niepewność co do przyszłości polityki mieszkaniowej zniechęcają do zakupów tych, którzy nie potrzebują pilnie nowego lokum. (JLL)

Wrześniowa powódź na Dolnym Śląsku spowodowała przesunięcie ogłoszenia nowej polityki mieszkaniowej, a szanse na uruchomienie programu kredytów „na Start/za zero” w I kwartale 2025 roku zmalały. Wysokie oczekiwania rynku na nowe wsparcie dla kupujących i szybszy spadek stóp procentowych zmieniają się w ostrożność, gdyż najbliższa przyszłość rynku jest niepewna. Ekonomści przewidują wzrost inflacji i brak znaczącej obniżki oprocentowania kredytów przed 2026 rokiem, co zmusza deweloperów do ostrożności w planowaniu nowych inwestycji.

Osiągnięcia Archicom w segmencie mieszkań na sprzedaż

Grupa Archicom w trzecim kwartale 2024 r. zajmowała czwarte miejsce w rankingu największych deweloperów w Polsce notowanych na GPW, pod względem sprzedaży (Strefa Inwestorów).

Od początku 2024 r. Archicom zawarł we Wrocławiu 1.166 przedwstępnych umów sprzedaży lokali i umów deweloperskich, w porównaniu do 942 umów zawartych w analogicznym okresie 2023 r. Liczba lokali przekazanych klientom w tym czasie wyniosła 704, w porównaniu do 472 lokali przekazanych w trzech kwartałach 2023 r.

Zestawienie lokali sprzedanych przedwstępnymi umowami za trzy kwartały 2024 r. przedstawia poniższa tabela.

Inwestycja	1.01-30.09.2024
Wrocław	
Awjopolis	54
Browary Wrocławskie	3
Olimpia Port	2

Planty Raławickie	110
Sady nad Zieloną	66
River Point	22
Południk 17	136
Przystań Reymonta	87
Gwarna	36
Powstańców Śląskich 7D	11
Kraków	
Dąbrowskiego	24
ZAM II	12
Krasickiego	2
Łódź	
Flow	167
Zenit	81
Poznań	
Wieża Jeżyce	185
Warszawa	
Modern Mokotów	50
Rytm Kabaty	30
Stacja Wola	62
Apartamenty M7	26
Mieszkania i lokale usługowe razem	1 166

Największym zagrożeniem rynku mieszkaniowego, prócz czynników zewnętrznych, jest obecnie ograniczona podaż gruntów. Przewagą konkurencyjną Archicom jest w tym zakresie stale dostosowywany do aktualnego otoczenia rynkowego harmonogram realizacji przedsięwzięć, o zróżnicowanym charakterze, zabezpieczający w przyszłości budowę łącznie prawie 9.770 lokali, z czego 422 w Krakowie, 2.438 w Łodzi, 1.775 w Poznaniu, 2.066 w Warszawie, 2.720 we Wrocławiu oraz 347 w Katowicach. Innym zagrożeniem jest niepewność co do daty wprowadzenia nowego programu rządowego wspierającego popyt.

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

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

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowana data zakończenia
Planty Raławickie R10 / ul. Wichrowa / Raławicka	5 500	98	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 / ul. Władysława Reymonta	18 100	347	IV kw. 2026
Zenit III / ul. Widzewska	8 000	159	III kw. 2025
Wieża Jeżyce II / ul. Janickiego	14 500	264	IV kw. 2025
Flow I / ul. Hasa	7 000	192	IV kw. 2025
Flow II / ul. Hasa	14 600	327	III kw. 2026

Dąbrowskiego D3 / Kraków / ul. Dąbrowskiego	1 400	31	IV kw. 2025
Apartamenty M7 / Warszawa / ul. Miedziana	12 300	151	III kw. 2026
Wieża Jeżyce V / ul. Janickiego	12 500	273	II kw. 2026
Przystań Reymonta WR2/ ul. Władysława Reymonta	9 000	194	III kw. 2026
Gwarna / ul. Gwarna	4 000	107	IV kw. 2026
Razem	106 900	2 143	

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

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Data zakończenia
River Point4 / ul. Mieszcząńska	8 700	184	I kw. 2024
River Point6 / ul. Mieszcząńska	7 200	165	III kw. 2024
Plenty Raławickie R9 / ul. Wichrowa / Raławicka	9 500	177	III kw. 2024
ZAM II / ul. Rydlówka	5 400	100	III kw. 2024
Razem	30 800	626	

1.9 Segmenty Grupy Archicom

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

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

Grupa prowadziła działalność na terenie Polski i 100% przychodów we wszystkich segmentach działalności generowanych jest w Polsce. Grupa nie posiada jednostek działających poza granicami kraju. Przychody operacyjne z działalności mieszkaniowej nie są uzależnione od jednego odbiorcy – Grupa posiada wielu rozproszonych odbiorców, spośród których żaden nie generuje 10% lub więcej przychodów segmentu. Przychody operacyjne z działalności komercyjnej za pierwsze trzy kwartały 2024 roku były wygenerowane w większości przez czterech odbiorców, spośród których każdy wygenerował więcej niż 10% przychodów segmentu. Przychody spółek wspierających dotyczą w znacznej większości sprzedaży do jednostek z Grupy.

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

Grupa, poprzez podpisaną umowę z firmą pośredniczącą, aktywnie prowadzi sprzedaż projektu komercyjnego City2 prezentując go różnym podmiotom m.in. podczas targów branżowych. Są to inwestorzy instytucjonalni z krajów takich jak Austria, Czechy, Litwa, Łotwa, Estonia, Szwecja. Z uwagi na spełnione kryteria MSSF 5, nieruchomość komercyjna City 2 prezentowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży. Jednocześnie działalność komercyjna klasyfikowana jest jako działalność zaniechana.

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

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 01.01.2024-30.09.2024

	Działalność mieszkaniowa					Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź				
Przychody ze sprzedaży	323 619	88 507	27 289	92 839	5 869	197 369	(167 904)	567 588	7 767
Koszt własny sprzedaży	207 396	52 824	24 635	74 783	4 126	40 726	(53 392)	351 098	2 936
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	116 223	35 683	2 654	18 056	1 743	156 643	(114 512)	216 490	4 831
Marża brutto ze sprzedaży	35,9%	40,3%	9,7%	19,4%	29,7%			38,1%	62,2%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów								110 964	1 073
Pozostałe przychody i koszty operacyjne								1 217	(903)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)								1 628	(13 640)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej								108 371	(10 785)
Przychody i koszty finansowe								1 752	(2 033)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)								(454)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem								109 669	(12 818)
Podatek dochodowy								21 327	(2 034)
Zysk (strata) netto z działalności								88 342	(10 784)

Dla Poznania zaniżona wysokość marży wynika ze zbycia w okresie niewykorzystanych fragmentów gruntów, co przy niewielkiej ilości przekazanych lokali miało istotny wpływ na wynik segmentu.

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 01.07.2024-30.09.2024

	Działalność mieszkaniowa					Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź				
Przychody ze sprzedaży	137 705	7 841	2 666	79 733	808	50 523	(37 001)	242 275	2 784
Koszt własny sprzedaży	90 799	2 313	4 146	66 602	447	9 179	(19 649)	153 837	971
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	46 906	5 528	(1 480)	13 131	361	41 344	(17 352)	88 438	1 813
Marża brutto ze sprzedaży	34,1%	70,5%	-55,5%	16,5%	44,7%			36,5%	65,1%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów								40 616	810
Pozostałe przychody i koszty operacyjne								(73)	211
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)								291	(1 128)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej								48 040	86
Przychody i koszty finansowe								2 142	(1 181)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)								(434)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem								49 748	(1 095)
Podatek dochodowy								11 759	2
Zysk (strata) netto z działalności								37 989	(1 097)

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 01.01.2023-30.09.2023 (dane przekształcone)

	Działalność mieszkaniowa					Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź				
Przychody ze sprzedaży	307 590	956	-	168	1 762	164 772	(162 220)	316 446	9 829
Koszt własny sprzedaży	191 662	630	-	102	2 346	117 216	(140 983)	172 397	2 682
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	115 928	326	-	66	(584)	47 556	(21 237)	144 049	7 147
Marża brutto ze sprzedaży	37,7%	34,1%		39,3%	-33,1%			45,5%	72,7%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów								58 159	177
Pozostałe przychody i koszty operacyjne								(2 618)	(1)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)								12 700	6 490
Zysk (strata) z działalności operacyjnej								95 972	13 459
Przychody i koszty finansowe								(639)	(82)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem								95 333	13 377
Podatek dochodowy								19 890	2 677
Zysk (strata) netto z działalności								75 443	10 700

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 01.07.2023-30.09.2023 (dane przekształcone)

	Działalność mieszkaniowa					Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź				
Przychody ze sprzedaży	89 067	956	-	91	1 762	47 930	(46 185)	97 039	3 420
Koszt własny sprzedaży	52 700	630	-	102	2 346	25 340	(30 530)	52 012	912
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	36 367	326	-	(11)	(584)	22 590	(15 655)	45 027	2 508
Marża brutto ze sprzedaży	40,8%	34,1%		-12,1%	-33,1%			46,4%	73,3%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów								24 972	19
Pozostałe przychody i koszty operacyjne								83	1
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)								12 700	6 728
Zysk (strata) z działalności operacyjnej								32 838	9 218
Przychody i koszty finansowe								(2 416)	(910)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem								30 422	8 308
Podatek dochodowy								6 556	1 626
Zysk (strata) netto z działalności								23 866	6 682

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z wyniku

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za III kwartały 2024 roku w podziale na segmenty										
Amortyzacja	(382)	(52)	(162)	(22)	(170)	-	(5 933)	857	(5 864)	-
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziennej nieruchomości inwesty- cyjnych	210	-	137	-	-	-	1 281	-	1 628	(13 640)
Zysk (strata) z aktualizacji warto- ści należności	709	1 757	(127)	125	11	-	(290)	(784)	1 401	(823)
Zysk (strata) z aktualizacji warto- ści aktywów niefinansowych	(175)	-	-	-	-	(3 047)	-	-	(3 222)	-
Przychody odsetkowe	35 137	3 424	517	2 134	195	-	92 839	(120 238)	14 008	86
Koszty odsetkowe	(3 244)	(4 455)	(2 708)	(7 752)	(128)	(13)	(64 968)	60 793	(22 475)	(2 355)
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za III kwartały 2023 roku w podziale na segmenty (dane przekształcone)										
Amortyzacja	(175)	-	(34)	-	(33)	-	(3 084)	773	(2 553)	(59)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziennej nieruchomości inwesty- cyjnych	-	-	13 146	-	-	-	(446)	-	12 700	6 490
Zysk (strata) z aktualizacji warto- ści należności	448	181	140	(36)	2	-	461	(4 234)	(3 038)	92
Przychody odsetkowe	18 508	226	151	116	-	-	40 713	(47 902)	11 812	62
Koszty odsetkowe	(2 010)	(731)	(35)	(1 899)	(23)	-	(26 083)	21 089	(9 692)	(269)

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

	Działalność mieszkaniowa						Działalność komercyjna (zaniechana)	Spółki wspierające	Korekty	RAZEM
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 30 września 2024 roku w podziale na segmenty										
Aktywa razem, w tym:	1 479 087	958 161	231 140	246 725	261 626	19 780	156 239	2 448 934	(3 094 800)	2 706 892
- nieruchomości inwestycyjne	12 301	133 579	48 240	-	-	-	-	8 696	(6 733)	196 083
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	57 799	-	-	-	-	-	-	-	-	57 799
- zapasy	650 943	542 103	140 997	88 044	226 708	16 983	-	645	(201 288)	1 465 135
- aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	135 032	-	-	135 032
Zobowiązania długoterminowe	591 374	635 407	162 484	210 415	177 186	7 677	154 853	1 014 707	(2 214 655)	739 448
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	369 552	86 402	42 434	25 578	80 014	145	3 476	203 590	(69 586)	741 605
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	290 127	35 362	22 025	4 980	48 647	-	-	-	-	401 141
- zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	15	-	-	15
Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2023 roku w podziale na segmenty (dane przekształcone)										
Aktywa razem, w tym:	1 417 485	718 748	241 629	232 716	183 158	-	204 425	2 182 568	(2 734 148)	2 446 581
- nieruchomości inwestycyjne	12 091	-	48 240	-	-	-	-	16 163	(108)	76 386
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	7 401	2 124	-	-	-	-	-	-	39 436	48 961
- zapasy	625 827	436 877	133 719	91 170	152 312	-	-	67	(179 358)	1 260 614
- aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	148 839	-	-	148 839
Zobowiązania długoterminowe	574 544	324 695	176 709	149 941	161 038	-	133 498	799 983	(1 860 580)	459 828
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	351 260	134 296	27 929	75 847	11 405	-	56 627	158 751	(97 559)	718 556
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	293 872	35 945	10 836	37 866	3 879	-	-	-	-	382 398
- zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	1 053	-	-	1 053

1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

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

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

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

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

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

Wszystkie powyższe transakcje zostały rozliczone jako nabycie aktywów.

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

1 lipca 2024 r. Emitent przeniósł, na mocy umowy sprzedaży udziałów, tytuł własności 100% udziałów w jednostce zależnej Archicom Asset Management sp. z o.o. na rzecz jednostki współkontrolowanej Service Hub sp. z o.o. za cenę 2.607 tys. zł. W wyniku sprzedaży udziałów Emitent utracił wyłączną kontrolę nad jednostką, która pełniła obsługę księgową, kadrową, prawną i IT na rzecz Grupy.

Wartość aktywów oraz zobowiązań jednostki Archicom Asset Management sp. z o.o. na dzień zbycia przedstawiono w poniższej tabeli:

Archicom Asset Management sp. z o.o.	
AKTYWA	
Aktywa trwałe	
Wartości niematerialne	8 988
Pozostałe	437
Aktywa trwałe razem	9 425
Aktywa obrotowe	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 013
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	745
Należności z tytułu pozostałych podatków	915
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	701
Aktywa obrotowe razem	5 374
Aktywa razem	14 799
PASYWA	
Zobowiązania	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6 820
Pozostałe	65
Zobowiązania długoterminowe	6 885
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 825
Pozostałe	876
Zobowiązania krótkoterminowe	5 701
Pasywa razem	12 586
Otrzymana zapłata	2 607
Zysk (strata) ze zbycia	394

Otrzymana zapłata za sprzedane udziały spółki, pomniejszona o środki pieniężne jednostki na dzień zbycia, została zaprezentowana w rachunku przepływów pieniężnych w ramach pozycji „Wpływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych”.

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

1.11 Portfel nieruchomości

Mieszkania

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

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

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

Zestawienie projektów w budowie

Zestawienie projektów w budowie	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy (PnU)
Kraków								
ZAM II ul. Rydlówka	5 400	100	100%	78,0	53,5	97%	IV kw. 2022	III kw. 2024
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	77%	24,8	14,8	26%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Łódź								
Zenit II ul. Widzewska	6 000	120	88%	47,4	33,6	74%	IV kw. 2023	IV kw. 2024
Zenit III ul. Widzewska	8 000	159	16%	65,7	46,2	50%	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	55%	80,9	59,6	29%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 600	327	19%	169,9	125,3	21%	I kw. 2024	III kw. 2026
Poznań								
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 500	264	38%	162,7	119,7	23%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	273	31%	150,9	108,6	26%	III kw. 2024	II kw. 2026
Warszawa								
Modern Mokotów VI ul. Domaniewska	14 600	261	24%	268,5	176,1	55%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	151	17%	484,6	220,5	31%	II kw. 2024	III kw. 2026
Wrocław								
River Point 6 ul. Mieszcząńska	7 200	165	99%	105,0	68,4	93%	II kw. 2022	III kw. 2024
Planty Raclawickie R9 ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	177	100%	121,4	73,1	96%	III kw. 2022	III kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka	5 100	98	91%	56,3	38,0	87%	I kw. 2023	IV kw. 2024

River Point 5 ul. Mieszczarska	1 800	22	0%	30,7	26,5	28%	III kw. 2022	IV kw. 2026
Awipolis etap 4 ul. Władysława Chachaja	9 900	188	98%	108,3	70,9	81%	II kw. 2023	I kw. 2025
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	3 200	56	95%	36,6	23,6	66%	II kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2B ul. Blizanowicka	6 400	123	70%	70,8	47,7	56%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Południk 17 K1 ul. Karkonoska	15 000	285	36%	187,3	119,2	25%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Południk 17 K2 ul. Karkonoska	9 600	187	35%	122,0	80,6	21%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Planty Raławickie R10 ul. Wichrowa / Raławicka	5 500	98	98%	66,0	42,9	40%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 100	347	11%	279,1	209,1	35%	I kw. 2024	IV kw. 2026
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	25%	128,1	101,8	33%	III kw. 2024	III kw. 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	24%	65,1	45,8	32%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Razem	200 600	3 925		2 910	1 905			

Zestawienie projektów w przygotowaniu

Zestawienie projektów w przygotowaniu	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaż [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy (PnU)
Kraków								
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	47	0%	38,3	25,5	18%	I kw. 2025	III kw. 2026
Duża Góra ul. Duża Góra	4 100	80	0%	55,6	40,7	11%	I kw. 2025	III kw. 2026
Łódź								
Zenit IV ul. Widzewska	8 900	173	0%	77,9	52,0	17%	I kw. 2025	IV kw. 2025
Flow IV ul. Hasa	7 600	203	0%	86,2	63,0	18%	I kw. 2025	I kw. 2027
Zenit VII ul. Widzewska	13 300	238	0%	112,7	77,9	8%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Zenit V ul. Widzewska	9 400	188	0%	77,0	52,4	8%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Flow III ul. Hasa	10 000	262	0%	114,3	83,1	19%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Zenit VIII ul. Widzewska	10 500	191	0%	91,7	63,8	8%	II kw. 2026	I kw. 2028
Zenit VI ul. Widzewska	8 800	173	0%	74,0	50,7	8%	I kw. 2027	III kw. 2028
Flow V ul. Hasa	20 700	421	0%	228,4	168,4	19%	I kw. 2027	I kw. 2029
Zenit IX ul. Widzewska	14 000	277	0%	128,0	81,6	9%	II kw. 2027	I kw. 2029
Zenit X ul. Widzewska	11 900	218	0%	108,4	73,9	7%	II kw. 2028	IV kw. 2029
Zenit XI ul. Widzewska	5 600	94	0%	50,8	32,6	6%	III kw. 2028	II kw. 2030
Poznań								
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	272	0%	160,0	117,6	26%	IV kw. 2024	III kw. 2026

Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 000	126	0%	89,9	65,7	17%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Opieńskiego Etap I ul. Opieńskiego	17 000	237	0%	164,0	116,5	7%	I kw. 2026	II kw. 2028
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 900	179	0%	138,0	93,0	13%	II kw. 2026	I kw. 2028
Opieńskiego Etap II ul. Opieńskiego	12 800	254	0%	126,0	85,8	7%	II kw. 2026	II kw. 2028
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 600	242	0%	150,9	105,3	14%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Opieńskiego Etap IV ul. Opieńskiego	10 000	172	0%	93,5	66,5	8%	II kw. 2027	II kw. 2029
Opieńskiego Etap III ul. Opieńskiego	16 200	293	0%	156,2	107,9	8%	II kw. 2028	II kw. 2030
Warszawa								
Stacja Wola III ul. Ordonia	13 300	232	26%	231,4	121,4	26%	I kw. 2025	I kw. 2027
Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	0%	288,8	166,5	31%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Chłodna ul. Chłodna 37/39	5 900	60	0%	167,5	118,9	38%	I kw. 2025	I kw. 2027
Towarowa22 F ul. Towarowa 22	18 300	173	0%	710,4	330,6	24%	II kw. 2025	I kw. 2027
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 600	266	0%	328,1	178,7	30%	III kw. 2025	III kw. 2027
Towarowa22 D ul. Towarowa 22	7 800	71	0%	343,5	159,6	21%	III kw. 2025	III kw. 2027
Postępu I ul. Postępu	13 800	265	0%	219,8	146,0	25%	IV kw. 2025	IV kw. 2027
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 200	113	0%	133,1	71,1	28%	II kw. 2026	II kw. 2028
Modern Mokotów VII ul. Domaniewska	7 700	140	0%	153,8	105,5	36%	III kw. 2026	III kw. 2028
Postępu II ul. Postępu	8 300	167	0%	132,8	115,1	24%	I kw. 2027	III kw. 2028
Modern Mokotów V III ul. Domaniewska	17 800	324	0%	367,4	248,8	35%	IV kw. 2027	III kw. 2029
Katowice								
P. Skargi ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 900	347	0%	172,9	126,0	18%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Wrocław								
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	5%	219,1	165,1	36%	IV kw. 2024	I kw. 2027
Górska 1 ul. Górska	17 400	387	0%	229,4	152,0	17%	I kw. 2025	I kw. 2027
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychalska	6 600	133	0%	92,2	58,6	12%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Browarna 1 ul. Browarna*	6 900	153	0%	111,0	77,5	34%	I kw. 2025	I kw. 2027
Browarna 2 ul. Browarna*	9 000	164	0%	152,8	103,1	33%	IV kw. 2025	I kw. 2028
Czarneckiego - AH ul. Stefana Czarnieckiego	2 200	60	0%	36,6	25,1	16%	I kw. 2026	IV kw. 2028
Czarneckiego - M ul. Stefana Czarnieckiego	4 000	97	0%	60,7	39,6	19%	I kw. 2026	III kw. 2028
Przystań Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	10 500	210	0%	149,0	110,8	34%	III kw. 2026	IV kw. 2027
Przystań Reymonta WR5 ul. Władysława Reymonta	4 100	117	0%	62,7	46,5	32%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 1 ul. Radomierzycka	9 400	179	0%	84,0	62,2	20%	I kw. 2027	III kw. 2028

Iwiny - Schuberta ul. Schuberta	4 000	60	0%	32,8	24,1	14%	I kw. 2027	III kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 2 ul. Radomierzycka	10 700	202	0%	95,9	70,6	18%	I kw. 2027	III kw. 2028
Browarna 3 ul. Browarna*	7 700	107	0%	132,7	87,7	33%	III kw. 2027	III kw. 2029
Browarna 4 ul. Browarna*	22 500	424	0%	421,2	256,7	33%	III kw. 2027	III kw. 2029
Iwiny - Radomierzycka 3 ul. Radomierzycka	10 600	199	0%	95,2	70,4	18%	IV kw. 2027	II kw. 2029
Razem	509 900	9 473		7 546	4 862			

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

Bank ziemi

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]
Projekt Kraków	7 100	10 500
Projekt Kraków 2	5 600	7 000
Razem	12 700	17 500

Pozostałe grunty Grupy Archicom

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]
Wrocław, Vespucciego	701
Razem	701

Projekt biurowy

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

Projekty biurowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidy- wany bu- dżet [mln PLN]	Ponie- sione na- kłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godzi- wej [mln PLN]	Zakoń- czenie budowy	Uwagi
City Forum – City 2 ul. Traugutta 55, Wrocław	12 700	98%	2,6	96,5	96,7%*	34,1	II kw. 2020	Aktywo prze- znaczone do sprzedaży

myhive Mokotów Two, Three, Four ul. Postępu/Doma- niewska, Warszawa	43 100	67%	3,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynki prze- znaczone do wyburzenia
--	--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--

* do poniesienia pozostały nakłady na fit-outy dla najemców

W związku z aktywnym poszukiwaniem nabywcy i planowanym zbyciem nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynek City 2) w ciągu roku, w pierwszym kwartale 2022 roku dokonano reklasyfikacji tej nieruchomości do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Grunty przy ul. Postępu i ul. Domaniewskiej zostały nabyte w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowały się na nim funkcjonujące budynki biurowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Szerszy opis nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w nocie 1 niniejszego raportu.

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

Centra handlowe

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

Projekty handlowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody roczne NOI [mIn EUR]	Przewidywany budżet [mIn PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mIn PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Pasaż Opieńskiego Poznań, ul. Opieńskiego	13 500	94,4%	1,0	n/a	n/a	13,1	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia

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

1.12 Główne inwestycje w trzech kwartałach 2024 roku – zakupy nieruchomości

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

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

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

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

9 maja 2024 roku została nabyta spółka celowa Projekt 140-„Grupa ECHO” Sp. z o.o. Sp. k. (zakup w ramach grupy ECHO-Archicom), będąca użytkownikiem wieczystym gruntu w Katowicach przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o potencjale około 14.800 mkw powierzchni użytkowej.

13 czerwca 2024 roku Archicom Warszawa 2 Sp. z o.o. zawarła umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o potencjale około 28.800 mkw powierzchni użytkowej.

11 września 2024 r. spółka zależna od spółki Archicom S.A. zawarła umowę zakupu nieruchomości położonej w Warszawie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o potencjale dodatkowym około 500 mkw powierzchni użytkowej.

Na dzień 30 września 2024 r. Archicom miał zabezpieczone umowami przedwstępnymi łącznie ok. 110.700 mkw powierzchni użytkowej.

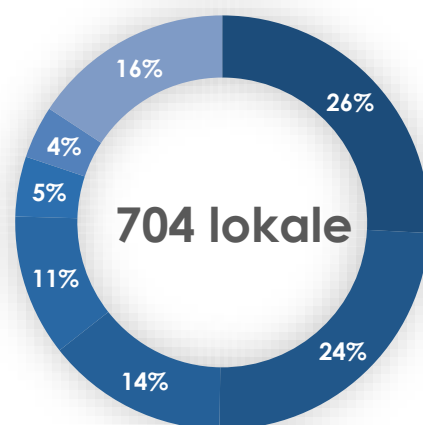
Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów planistycznych i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest ustalane na późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień,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

1.13 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszych trzech kwartałach 2024 roku

W pierwszych trzech kwartałach 2024 roku rozpoznano przychód z 704 mieszkań i lokali użytkowych w porównaniu do 468 mieszkań i lokali użytkowych w analogicznym okresie 2023 roku.

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

- River Point4 / ul. Mieszcząńska, Wrocław
- Planty Racławickie R9 / ul. Wichrowa / Racławicka, Wrocław
- ZAM II Rydlówka
- Rytm Kabaty / al. KEN, Warszawa
- Browary Wrocławskie BP5-6 / ul. Jedności Narodowej, Wrocław
- River Point6 / ul. Mieszcząńska, Wrocław
- Pozostałe



Pozostałe czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszych trzech kwartałach 2024 roku:

- Strata z tytułu wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna City2) w wysokości 13.640 tys. zł.
- Zysk z tytułu wyceny nabytych pakietów wierzytelności w wysokości 12.459 tys. zł.

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

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

- Wydanie kupującym mieszkań Archicom, w tym, w czwartym kwartale 2024 roku, głównie w projektach:
 - River Point we Wrocławiu
 - Sady nad Zieloną we Wrocławiu
 - Zenit w Łodzi
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.
- Wycena i sprzedaż budynku biurowego City 2 we Wrocławiu.
- Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy.

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

Pozytywne:

- Zapowiedź nowego rządowego programu mieszkaniowego „Kredyt mieszkaniowy na Start” który w 2025 roku ma zastąpić Bezpieczny kredyt 2 proc., tworząc nowy impuls popytowy. Wprowadzenie tego programu w 2025 r. może zwiększyć dostępność kredytów hipotecznych dla młodych ludzi i rodzin, co przełoży się na popyt na nowe mieszkania. Może to pomóc utrzymać dynamikę sprzedaży mieszkań na wysokim poziomie.
- Aktualna stopa referencyjna NBP na poziomie 5,75% oraz spekulacje o jej obniżeniu w 2025 roku są istotnymi sygnałami dla rynku kredytów hipotecznych. Stabilizacja lub obniżka stóp procentowych w przyszłym roku mogłyby zwiększyć zdolność kredytową potencjalnych nabywców, co jest pozytywne dla deweloperów.
- Wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w trzecim kwartale 2024 r. do 8.266,30 zł (dane GUS) wspiera siłę nabywczą Polaków, zwiększając ich możliwości inwestycyjne, w tym na rynku nieruchomości.
- Utrzymanie stopy bezrobocia na poziomie 5% (trzeci kwartał 2024) sprzyja stabilności rynku pracy, co może wspierać zainteresowanie zakupem mieszkań przez osoby z regularnymi dochodami. Taka sytuacja może również pozytywnie wpływać na zdolność kredytową klientów.
- Inflacja wynosząca 4,9% we wrześniu 2024 r. (GUS) oraz prognozowany dalszy jej wzrost w 2025 r. (do powyżej 6% według NBP) może stymulować zainteresowanie inwestowaniem w nieruchomości jako formy zabezpieczenia kapitału. Wysoka inflacja zniechęca do trzymania oszczędności na lokatach, zwiększając zainteresowanie zakupem aktywów fizycznych.
- Otrzymanie kolejnych środków z KPO może pozytywnie wpłynąć na sektor budowlany, zwłaszcza że analitycy (mBank) wskazują, iż produkcja budowlano-montażowa jest obecnie najślabszą gałęzią sektora budowlanego. Te środki mogą przyspieszyć realizację nowych projektów, wspierając rozwój infrastruktury i podaż mieszkań.

Negatywne:

- Deficyt dostępnych gruntów pod nowe inwestycje mieszkalne staje się wyzwaniem, szczególnie w dużych miastach. Taka sytuacja może prowadzić do wzrostu cen gruntów, co podnosi całkowity koszt realizacji inwestycji, a w efekcie może odbić się na cenach mieszkań.
- Brak długoterminowych i skutecznych działań rządu wzmacniających podaż. Obecne programy rządowe, jak „Bezpieczny Kredyt 2%” czy planowany „Kredyt mieszkaniowy na Start”, koncentrują się głównie na zwiększeniu popytu, co bez jednoczesnego zwiększenia podaży może prowadzić do presji na wzrost cen mieszkań. Brak skutecznych działań wspierających budowę nowych mieszkań może skutkować niedoborem podaży i dalszym wzrostem cen nieruchomości.

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

Opisane poniżej czynniki ryzyka zostały przedstawione zgodnie z najlepszą wiedzą, na podstawie informacji dostępnych na moment tworzenia opisu. Działalność Grupy ma charakter ciągły oraz zmienny w zależności od specyfiki i indywidualnego charakteru realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, tak, więc i czynniki ryzyka mogą ulegać zmianie. Rozdział przedstawia kluczowe czynniki ryzyka identyfikowane przez Grupę, w tym takie na które Grupa nie ma wpływu. Zarówno kolejność poszczególnych grup, jak i poszczególnych czynników w ramach grup nie została zaprezentowana w porządku prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ważności wpływu na prowadzoną działalność.

Ryzyko sytuacji makroekonomicznej

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

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

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

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

Ryzyko wzrostów cen oraz braku podaży gruntu

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

Działania Spółki: Spółka prowadzi stały monitoring gruntów w oparciu o specjalistów Działu Ekspansji wykorzystując przekrojowo doświadczenie organizacji a także ekspertyzę współpracujących podmiotów zewnętrznych. W ramach swojej bieżącej działalności Grupa

z wyprzedzeniem planuje i realizuje zakupy gruntów inwestycyjnych, utrzymując dzięki tym działaniom bank gruntów zakupionych w cenach odzwierciedlających kilkuletnią średnią i zapewniający bazę pod realizację projektów w horyzoncie długoterminowym.

Ryzyko postępowań administracyjnych i prawnych

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

Działania Spółki: Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Formalnej Obsługi Inwestycji, wieloletnie doświadczenie oraz profesjonalne narzędzia prowadzenia złożonych projektów deweloperskich, mające na celu minimalizowanie negatywnego wpływu ryzyka opóźnień postępowań administracyjnych i prawnych. Jednym z etapów procesu deweloperskiego jest wielowymiarowy proces weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem. Proces Due Diligence zakupu gruntów jest prowadzony w oparciu o zasoby własne przy współpracy zewnętrznych specjalistów branżowych.

Ryzyko realizacji inwestycji deweloperskich

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a 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 założone w budżecie (np. w związku z niekorzystnymi warunkami pogodowymi, znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców, wzrostem kosztów finansowania działalności, nieszczęśliwymi wypadkami, nieprzewidzianymi trudnościami technicznymi itp.) oraz brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na użytkowanie budynków. Wystąpienie któregoś z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu danej inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach uniemożliwić zakończenie inwestycji. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki.

Działania Spółki: Spółka działa w oparciu o profesjonalną organizację procesu inwestycyjnego od wyboru i zakupu gruntu, przez etapy projektowania, realizacji, sprzedaży i 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 ryzyk, a w razie potrzeby na realizację działań korygujących z wyprzedzeniem.

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

Ryzyko stopy procentowej

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

Banki, w przypadku negatywnej oceny lub prognoz warunków makroekonomicznych lub sytuacji materialnej potencjalnych kredytobiorców, mogą ograniczyć zakres prowadzonej akcji kredytowej lub wprowadzić większe wymagania wobec klientów, co w konsekwencji może wpłynąć na zmniejszenie prowadzonej przez nie akcji kredytowej. Na skalę udzielanych kredytów przez banki mają również istotny wpływ regulacje oraz rekomendacje wydawane przez Komisję Nadzoru Finansowego. Wysokie stopy procentowe dotyczą inwestorów oraz klientów indywidualnych, którzy zmagają się z pogorszeniem zdolności kredytowej oraz wyższymi kosztami kredytów hipotecznych.

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

Ryzyko walutowe

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

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

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko płynnościowe, zakłóceń przepływów pieniężnych

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

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

Ryzyko regulacyjne

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces wprowadzania intensywnych zmian w systemie prawa polskiego, a także rozwój prawodawstwa UE. Duża liczba zmian w systemie prawnym może mieć istotny

wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży budowlanej wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym i administracyjnym (prawo budowlane, przepisy planistyczne, prawo konsumencie itp.).

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

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

Działania Spółki: Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Prawny, który monitoruje potencjalne zmiany legislacyjne oraz ich wpływ na prowadzoną działalność. Ponadto Spółka korzysta ze współpracy z podmiotami zewnętrznymi, zarówno kancelariami prawnymi jak i stowarzyszeniami branżowymi, celem udziału w kształtowaniu przepisów dotyczących branży deweloperskiej, budowania świadomości skutków planowanych w wdrażanych zmian oraz wczesnego reagowania na zmiany otoczenia prawnego.

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

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

Ryzyko związane z ograniczeniem dostępu do finansowania

Spółka wykorzystuje różne formy finansowania takie jak : obligacje, środki własne, kredyty. Spółka jest w stanie pozyskać finansowanie, w wolumenach i koszcie adekwatnym do wielkości zgodnych z potrzebami, choć w przypadku materializacji szeregu ryzyk zewnętrznych możliwości te mogą ulec ograniczeniu. W związku z tym w odniesieniu do finansowania zewnętrznego, nie można wykluczyć problemów związanych z wywiązaniem się z tych zobowiązań, a tym samym wpływu ww. czynników na wyniki działalności Spółki.

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

Ryzyko koncentracji akcjonariatu

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

Ryzyko konfliktu interesów

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

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

Ryzyko związane ze sprzedażą nieruchomości komercyjnej City 2

W zakresie działalności dotyczącej nieruchomości komercyjnych Grupa jest właścicielem budynku City 2, wchodzącego w skład kompleksu biurowego City Forum we Wrocławiu. W zakresie działalności komercyjnej celem biznesowym Grupy jest sprzedaż budynku biurowego i dalsze zaniechanie działalności komercyjnej. Nie można jednak wykluczyć ograniczenia popytu na zakup inwestycji komercyjnych, zarówno w skali globalnej, jak i lokalnej powodującego uniemożliwienie sprzedaży budynku. Wymagania inwestorów zainteresowanych zakupem budynków komercyjnych związane z długością trwania umów najmu oraz wielkością akceptowalnych pustostanów mogą istotnie wpływać na rentowność transakcji sprzedaży budynku lub ją blokować w przypadku spowolnienia na rynku nieruchomości lub opóźnień w procesie komercjalizacji budynku. Właściciel budynku jest zobowiązany do zapewnienia odpowiedniego standardu i stanu technicznego budynku, stąd ewentualne awarie dotyczące nieruchomości mogą prowadzić do utraty przychodów z czynszu, powstania zobowiązań do zapłaty odszkodowania i/lub doprowadzić do rozwiązania umowy najmu przez najemcę. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wynik finansowy Grupy.

Ryzyka identyfikowane w ramach obszaru ESG

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

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

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

1.16 Informacje o dywidendzie

Dywidenda z zysku za 2023 r.

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

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

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

Zaliczka na poczet przewidywanej dywidendy z zysku za rok 2024

30 września 2024 r. Zarząd Archicom S.A. podjął warunkową uchwałę o wypłacie zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2024. Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2024 w kwocie 82.479.420,63 zł (słownie: osiemdziesiąt dwa miliony czterysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia złotych 63/100), stanowiącej 49,80% zysku osiągniętego w I półroczu 2024 roku, tj. w kwocie 1,41 zł (słownie: jeden złoty, czterdzieści jeden groszy) na 1 akcję.

18 października 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę wyżej opisanej zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2024.

Zaliczką zostało objętych 58.496.043 akcji Spółki. Zaliczka została wypłacona w dniu 7 listopada 2024 roku.

1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej

Obligacje

Obligacje Grupy Archicom wyemitowane przez Archicom S.A. na 30 września 2024 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
M7/2023	PLO221800108	mBank S.A.	62 000	17.03.2025	WIBOR 3M + marża 3,5%
M8/2023	PLO221800116	mBank S.A.	210 000	08.02.2027	WIBOR 3M + marża 3,4%
M9/2024	PLO221800124	mBank S.A.	168 000	01.06.2027	WIBOR 3M + marża 3,25%
M10/2024	PLO221800132	mBank S.A.	190 000	19.06.2028	WIBOR 3M + marża 3,10%
Razem			630 000		

Zmiana stanu obligacji

Obligacje wykupione przez Archicom S.A. w trzech kwartałach 2024 roku

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

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. w trzech kwartałach 2024 roku

Seria	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M9/2024	01.03.2024	168 000
M10/2024	19.06.2024	190 000
Razem		358 000

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne grupy Archicom na 30 września 2024 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys. EUR]	Stan wykorzystania kredytu [tys. EUR]	Oprocentowanie	Termin spłaty
City 2	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	12 500	12 062	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028 nie później niż 20.12.2028
Razem EUR			12 500	12 062		

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

Linie kredytowe

Linie kredytowe grupy Archicom na 30 września 2024 r.

Bank	Spółka	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	160 000	383	WIBOR 3M + marża	30.04.2026
Razem PLN		160 000	383		

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

1.18 Umowy gwarancji oraz zobowiązania warunkowe

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

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

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

Zestawienie umów gwarancji i poręczeń

	30.09.2024	31.12.2023
Poręczenia udzielone	40 168	20 441
Gwarancje udzielone	16 052	27 749
Gwarancje otrzymane	16 602	12 663

Gwarancje otrzymane przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 30 września 2024 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	5 494	do 09.07.2025	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z zapłaty należności dotyczących płatności zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości na podstawie aktu notarialnego Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku oraz Umową Gwarancji Czynszu (Rental Guarantee Agreement), zawartej dnia 27 maja 2020 roku.

PKO BP S.A.	Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp. k.	City One Park Sp. z o.o.	1 485	do 09.10.2024	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp. k. z zobowiązania spółki, wynikającego z zawartych w dniu 11 lipca 2017 roku Kontraktu Budowlanego nr 1/07/2017/PPOI/ANSK5 i Kontraktu Budowlanego nr 2/07/2017/PPOI/ANSK5, w których prawa i obowiązki zgodnie z Umową sprzedaży nieruchomości Akt Notarialny Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1 327	do 09.07.2025	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu nr 2/20/N/CF1 zawartej w dniu 30 stycznia 2020 roku dotyczącej najmu powierzchni usługowo-biurowych w budynku City One we Wrocławiu przy ul. Traugutta 45, w której prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości aktem notarialnym Rep. A2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	MIDPO-INT 71 Sp. z o.o.	796	do 09.06.2025	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku zawartą umową najmu. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu zawartej w dniu 20 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami dotyczącej najmu powierzchni biurowych w budynku Midpoint71 we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 9.
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Archicom S.A. (na rzecz Archicom Łódź Sp. z o.o.)	Miasto Łódź	1 000	do 31.01.2027	Gwarancja ubezpieczeniowa wystawiona przez Generali Towarzystwo Ubezpieczeniowe S.A. w związku z podpisaniem porozumienia z dnia 1 lutego 2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 1 lutego 2024 roku.
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Archicom Łódź Sp. z o.o.	Miasto Łódź	4 000	do 31.01.2027	Gwarancja ubezpieczeniowa wystawiona przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. w związku z podpisaniem porozumienia z dnia 1.02.2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 1 lutego 2024 roku.
Echo Investment S.A.	Archicom Pottton Sp. z o.o.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k.	2 500	do 29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Gwarancje razem			16 602		

Gwarancje wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 30 września 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.	15 995	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 30.09.2024).
Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp. k.	City One Park Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	57	do czasu usunięcia wad w Budynku B i podpisaniu na tę okoliczność protokołu	Porozumienie zawarte w miejsce gwarancji bankowej na zabezpieczenie roszczeń z Kontraktu budowlanego na realizację budynku B, która wygasła 9 lipca 2023 r. Na mocy porozumienia zostały zabezpieczone roszczenia o usunięcie wad w budynku City 1 (budynek B).
Gwarancje razem			16 052		

Poręczenia wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 30 września 2024 r.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Doxent Investments sp. z o.o.	PEKABEX BET S.A.	15 209	30.05.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Budvar Centrum Sp. z o.o.	950	15.07.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Konsorcjum Stali S.A.	2 116	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	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	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	30.09.2024	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	ASSA ABLOY MERCOR DOORS sp. z o.o.	324	31.01.2025	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	30.10.2024	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "Mój Dom" S.A.	1 042	30.11.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "Mój Dom" S.A.	1 125	30.09.2024	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Poręczenia razem			40 168		

1.19 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

W okresie objętym sprawozdaniem nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia które miałyby wpływ na pozycje sprawozdania finansowego, poza zdarzeniami opisanymi w innych częściach niniejszego raportu.

Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

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

Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

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

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Wpływ wyników na realizację prognoz finansowych

Grupa Archicom nie publikowała prognoz wyników finansowych.

2. CZĘŚĆ 2

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	30.09.2024	31.12.2023 dane przekształcone*	1.01.2023 dane przekształcone*
Aktywa trwałe				
Wartość firmy		165	165	165
Wartości niematerialne		3 503	9 682	4 533
Rzeczowe aktywa trwałe		35 216	20 704	11 010
Nieruchomości inwestycyjne	1	196 083	76 386	10 869
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach	2	1 614	-	-
Pożyczki udzielone	5	170 743	-	-
Należności z tytułu leasingu	13	7 261	-	-
Należności długoterminowe	8	34 626	695	535
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		17	-	37 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	90 121	57 521	27 345
Grunty przeznaczone pod zabudowę	7	57 799	48 961	5 245
Aktywa trwałe razem		597 148	214 114	96 702
Aktywa obrotowe				
Zapasy	7	1 465 135	1 260 614	645 784
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8	229 998	184 741	130 277
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		8 369	4 392	1 969
Należności z tytułu pozostałych podatków		77 218	60 626	26 835
Należności z tytułu leasingu	13	1 312	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9	76 036	62 293	11 406
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	116 644	510 962	264 432
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	11	135 032	148 839	149 538
Aktywa obrotowe razem		2 109 744	2 232 467	1 230 241
Aktywa razem		2 706 892	2 446 581	1 326 943

* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w punkcie 2.1.3 niniejszego raportu.

PASywa	nota 30.09.2024	31.12.2023 dane przekształcone*	1.01.2023 dane przekształcone*
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	584 960	584 960	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	851 911	851 911	134 497
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	191	90	34 890
Pozostałe kapitały	(803 046)	(803 046)	(119 371)
Zyski zatrzymane	591 823	634 282	424 978
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 225 839	1 268 197	731 697
Kapitał własny	1 225 839	1 268 197	731 697
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży	12	49 280	52 006
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe	12	564 259	269 749
Zobowiązania z tytułu leasingu	13	53 357	48 673
Pozostałe zobowiązania	14	21 578	19 427
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	41 682	60 744
Pozostałe rezerwy długoterminowe	9 292	9 229	5 471
Zobowiązania długoterminowe	739 448	459 828	196 212
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	14	401 141	382 398
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14	220 913	138 839
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 890	3 626	5 173
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	18 195	11 754	3 909
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży	12	2 219	2 116
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne - pozostałe	12	66 753	148 139
Zobowiązania z tytułu leasingu	13	12 435	11 352
Rezerwy krótkoterminowe	17 044	19 279	18 272
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	11	15	1 053
Zobowiązania krótkoterminowe	741 605	718 556	399 034
Zobowiązania razem	1 481 053	1 178 384	595 246
Pasywa razem	2 706 892	2 446 581	1 326 943

* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w punkcie 2.1.3 niniejszego raportu.

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023 dane przekształcone*
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	567 588	316 446
Przychody ze sprzedaży produktów	518 483	309 993
Przychody ze sprzedaży usług	49 105	6 453
Koszt własny sprzedaży	351 098	172 397
Koszt sprzedanych produktów	336 720	168 581
Koszt sprzedanych usług	14 378	3 816
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	216 490	144 049
Koszty sprzedaży	47 587	17 095
Koszty ogólnego zarządu	21 177	10 445
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	42 200	30 619
Pozostałe przychody operacyjne	5 494	3 050
Pozostałe koszty operacyjne	4 277	5 668
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1 628	12 700
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	108 371	95 972
Przychody finansowe	28 826	11 691
Koszty finansowe	27 074	12 330
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	(454)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	109 669	95 333
Podatek dochodowy	21 327	19 890
- część bieżąca	70 996	11 707
- część odroczone	(49 669)	8 183
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	88 342	75 443
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(10 784)	10 700
Zysk (strata) netto	77 558	86 143
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	77 558	86 143

* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w punkcie 2.1.3 niniejszego raportu.

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

	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023 dane przekształcone	1.07- 30.09.2024	1.07- 30.09.2023 dane przekształcone
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	58 496 043	30 742 721	58 496 043	40 887 476
Rozwodniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)	58 496 043	30 742 721	58 496 043	40 887 476
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	88 342	75 443	37 989	23 866
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,51	2,45	0,65	0,58
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,51	2,45	0,65	0,58
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(10 784)	10 700	(1 097)	6 682
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,18)	0,35	(0,02)	0,16
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,18)	0,35	(0,02)	0,16
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	77 558	86 143	36 892	30 548
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,33	2,80	0,63	0,75
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,33	2,80	0,63	0,75

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

Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023 dane przekształcone
Zysk (strata) netto	77 558	86 143
Pozostałe całkowite dochody	-	733
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Wpływ wyceny do wartości godziwej prawa do użytkowania w związku z zaprzestaniem zajmowania nieruchomości i przeklasyfikowaniem prawa do użytkowania do nieruchomości inwestycyjnych (z uwzględnieniem wpływu podatkowego)	-	733
Całkowite dochody	77 558	86 876
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	77 558	86 876

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane		
Saldo na dzień 1.01.2024 roku (dane przekształcone)	584 960	851 911	90	(803 046)	634 282	1 268 197	1 268 197
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.09.2024 roku							
Dywidendy	-	-	-	-	(37 437)	(37 437)	(37 437)
Zaliczki na poczet dywidendy	-	-	-	-	(82 479)	(82 479)	(82 479)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	101	-	(101)	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	101	-	(120 017)	(119 916)	(119 916)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.09.2024 roku	-	-	-	-	77 558	77 558	77 558
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	77 558	77 558	77 558
Saldo na dzień 30.09.2024 roku	584 960	851 911	191	(803 046)	591 823	1 225 839	1 225 839

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 1.01.2023 roku	256 703	134 497	34 890	(119 371)	424 978	731 697	731 697
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.09.2023 roku							
Dywidendy	-	-	(26 262)	-	(28 159)	(54 421)	(54 421)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	3 161	-	(3 161)	-	-
Emisja akcji	228 257	601 229		(684 408)		145 078	145 078
Razem transakcje z właścicielami	228 257	601 229	(23 101)	(684 408)	(31 320)	90 657	90 657
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.09.2023 roku	-	-	-	-	86 143	86 143	86 143
Pozostałe całkowite dochody za okres od 1.01 do 30.06.2023 roku				733		733	733
Razem całkowite dochody	-	-	-	733	86 143	86 876	86 876
Saldo na dzień 30.09.2023 roku	484 960	735 726	11 789	(803 046)	479 801	909 230	909 230

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023 dane przekształcone*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej i zaniechanej przed opodatkowaniem	96 851	108 710
Korekty:		
Amortyzacja	5 864	2 612
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	12 012	(19 190)
(Zysk) strata z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	(140)	-
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(6)	(1)
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(1 140)	416
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	25 940	10 151
Przychody z odsetek i dywidend	(7 456)	(2 242)
Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	454	-
Inne	302	719
Korekty razem	35 830	(7 535)
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(288 613)	(149 699)
Zmiana stanu należności	(74 751)	(25 337)
Zmiana stanu zobowiązań	52 121	260 478
Zmiana stanu rezerw	(1 667)	4 587
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(13 185)	(10 426)
Zmiany w kapitale obrotowym	(326 095)	79 603
Zapłacony podatek dochodowy	(76 644)	(14 594)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	(270 058)	166 184

* Przyczyny i skutki przekształcenia danych opublikowanych w poprzednich okresach opisano w punkcie 2.1.3 niniejszego raportu.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(3 949)	(2 600)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(9 898)	(1 724)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	47	81
Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne (w tym zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży)	(782)	(2 634)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	1 400
Środki pieniężne spółek nabytych w ramach Aportu	-	16 972
Wydatki netto na nabycie udziałów w jednostkach	(19 596)	-
Zaliczka na zakup udziałów	(19 500)	-
Wpływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych	1 911	58 821
Pożyczki udzielone	(199 192)	-
Spłata udzielonych pożyczek	39 669	-
Wpływy należności z tytułu leasingu	425	-
Otrzymane odsetki	2 166	922
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(208 699)	71 238
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	355 120	61 402
Wypłacone dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy	(61 241)	(60 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	48 713	23 439
Spłaty kredytów i pożyczek	(129 102)	(67 392)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(8 023)	(3 522)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(55 762)	(24 871)
Wypłacone dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy	(64 346)	(54 421)
Inne wydatki	(880)	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	84 479	(125 365)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej razem	(394 278)	112 057
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(394 318)	111 417
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(40)	(640)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	510 962	264 432
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	116 644	375 849
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	1 731	1 386

Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 1 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 30 września 2024 wchodziły:

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

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2023 wchodziły:

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

Najistotniejsze zmiany pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

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

Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach od 1 stycznia 2024 do 30 września 2024 oraz od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023

	1.01- 30.09.2024	1.01- 31.12.2023 dane przekształcone
Wartość bilansowa na początek okresu	76 386	10 869
Nabycie	123 559	-
Aktywowanie późniejszych nakładów	3 356	778
Reklasyfikacja z rzeczowych aktywów trwałych	-	9 372
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	35 118
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	(178)	8 014
Wycena aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(98)	12 235
Reklasyfikacja do należności z tytułu leasingu	(6 942)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	196 083	76 386

Wpływ aktualizacji wartości godziwej gwarancji najmu, ściśle powiązanej z umową najmu powierzchni stanowiącej siedzibę Spółki, został ujęty jako korekta wartości aktywa z tytułu prawa do użytkowania siedziby, ustalonej zgodnie z MSSF 16. Z wyłączeniem opisanej wyżej sytuacji, zyski lub straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych, w tym aktywów przeznaczonych do sprzedaży, ujmowane są przez Grupę w sprawozdaniu z wyniku w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

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

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

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

Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Stan na 30.09.2024					
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 171	-	1 171
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	11 130	-	11 130
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1	-	-	8 696	8 696
Archicom Potton Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	48 240	48 240
Archicom Warszawa 2 Sp. z o.o.	Grunt z położonymi na nim budynkami biurowymi przy ul. Postępu oraz Domaniewskiej w Warszawie	-	-	126 846	126 846
Nieruchomości inwestycyjne razem na 30.09.2024		-	12 301	183 782	196 083
Stan na 31.12.2023 dane przekształcone					
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 171	-	1 171
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	10 920	-	10 920
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1	-	-	16 163	16 163
Archicom Potton Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	48 240	48 240
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2023		-	12 091	64 403	76 494

Grunty przy ul. Opieńskiego w Poznaniu oraz przy ul. Postępu i Domaniewskiej w Warszawie zostały nabyte w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych. Na moment nabycia gruntu w Poznaniu znajdowało się na nim funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Nabyta nieruchomość inwestycyjna w Warszawie obejmuje grunt wraz z położonymi na nim budynkami biurowymi. Centrum handlowe oraz biurowce stanowią źródło dodatkowych tymczasowych przychodów osiągniętych z najmu. Grunty zostały zaklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne z uwagi na swoje tymczasowe przeznaczenie. W momencie uzyskania pozwoleń na budowę

inwestycji mieszkaniowych zostaną zreklasyfikowane jako zapasy. Zgodnie z polityką rachunkowości obowiązującą w Grupie nieruchomości inwestycyjne są wyceniane do wartości godziwej. Jest to związane m.in. z poprzednią strategią Grupy, która przewidywała regularną realizację inwestycji komercyjnych. Obecnie Grupa koncentruje się wyłącznie na działalności mieszkaniowej. Działalność komercyjna jest traktowana jako zaniechana.

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

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

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

	Grupa Kapitałowa Service Hub sp. z o.o.	Projekt Browarna sp. z o.o.	Razem
Stan na 1.01.2024	-	-	-
Objęcie udziałów	2 062	-	2 062
Ujawnienie w związku ze zbyciem udziałów	-	6	6
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	(448)	(6)	(454)
Stan na 30.09.2024	1 614	-	1 614

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

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

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

27 marca 2024 r. Archicom S.A. udzielił spółce Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.) pożyczki na łączną kwotę 138.944 tys. zł. 19 lipca 2024 r. została uzyskana spłata pożyczki w kwocie 40.660 tys. zł.

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

1 lipca 2024 r. Emitent przeniósł, na mocy umowy sprzedaży udziałów, tytuł własności 100% udziałów w jednostce zależnej Archicom Asset Management sp. z o.o. na rzecz jednostki wspólnie kontrolowanej Service Hub sp. z o.o. W wyniku transakcji Archicom S.A. utracił wyłączną kontrolę nad zbywaną jednostką na rzecz nabywcy. Tego samego dnia Service Hub sp. z o.o. objęła kontrolę nad spółką Service Hub Commercial – „Grupa Echo sp. z o.o.” sp.k. (poprzednia nazwa: Echo Investment ACC – „Grupa Echo sp. z o.o.” sp.k.).

20 sierpnia 2024 r. wspólnicy spółki Service Hub sp. z o.o. podjęli uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki o kwotę 3.200 tys. zł poprzez utworzenie nowych udziałów, z których Grupa objęła połowę udziałów o łącznej wartości 1.600 tys. zł. Udział Grupy we wspólnym przedsięwzięciu nie uległ zmianie i wynosi na dzień bilansowy 50%.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych dotyczących wspólnych przedsięwzięć według stanu na 30 września 2024:

AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	10 305	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	636	1 406
Pozostałe	504	-
Aktywa trwałe razem	11 445	1 406
Aktywa obrotowe		
Zapasy	-	182 680
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 362	24
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 582	4 519
Pozostałe	2 006	536
Aktywa obrotowe razem	8 950	187 760
Aktywa razem	20 395	189 166
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11 523	186 509
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	1 229
Pozostałe	28	776
Zobowiązania długoterminowe	11 570	188 513
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 417	711
Rezerwy krótkoterminowe	601	585
Pozostałe	580	101
Zobowiązania krótkoterminowe	5 598	1 397
Zobowiązania razem	17 168	189 910
Aktywa netto	3 227	(744)
Udział % Grupy Archicom	50,00%	55,00%
Udział Grupy Archicom w aktywach netto	1 614	(409)
Eliminacja transakcji pomiędzy Grupą a wspólnym przedsięwzięciem	-	(3 161)
Łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia	-	3 570
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności	1 614	-

	Grupa Kapitałowa Service Hub sp. z o.o.	Projekt Browarna sp. z o.o.
Przychody ze sprzedaży	5 215	5
Koszt własny sprzedaży	1 653	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 562	5
Koszty sprzedaży	-	685
Koszty ogólnego zarządu	4 574	185
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	28	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(984)	(865)
Przychody i koszty finansowe	(199)	(67)
w tym koszty odsetkowe	(204)	(160)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 183)	(932)
Podatek dochodowy	(288)	(177)
Zysk (strata) netto	(895)	(755)
Dochody całkowite razem	(895)	(755)
Udział % Grupy Archicom	50,00%	55,00%
Udział Grupy Archicom w zysku netto	(448)	(415)
Udział Grupy Archicom w całkowitych dochodach	(448)	(415)

Nota 3 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	
Stan na 30.09.2024				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	996	-	-	996
Udzielone pożyczki	170 743	-	-	170 743
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	17	17
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	93 463	-	-	93 463
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	76 036	-	-	76 036
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	116 644	-	-	116 644
Kategoria aktywów finansowych razem	457 882	-	17	457 899

Stan na 31.12.2023

Aktywa trwałe:

Należności długoterminowe	670	-	-	670
---------------------------	-----	---	---	-----

Aktywa obrotowe:

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36 119	-	-	36 119
--	--------	---	---	--------

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	62 293	-	-	62 293
--	--------	---	---	--------

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	510 962	-	-	510 962
------------------------------------	---------	---	---	---------

Kategoria aktywów finansowych razem	610 044	-	-	610 044
--	----------------	----------	----------	----------------

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9		Razem
	AC	FVP&L	
Stan na 30.09.2024			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	613 539	-	613 539
Pozostałe zobowiązania	21 014	564	21 578
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	138 183	-	138 183
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	68 972	-	68 972
Kategoria zobowiązań finansowych razem	841 708	564	842 272
Stan na 31.12.2023 dane przekształcone			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	321 755	-	321 755
Pozostałe zobowiązania	19 096	331	19 427
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	85 975	-	85 975
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	150 255	-	150 255
Kategoria zobowiązań finansowych razem	577 081	331	577 412

Nota 4 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawiono w poniższej tabeli. Zestawienie obejmuje wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w zamortyzowanym koszcie:

Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

Klasa instrumentu finansowego	30.09.2024		31.12.2023	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Dłużne papiery wartościowe	37 677	37 815	36 388	37 256
Udzielone pożyczki	162 097	170 743	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	264 624	264 624	185 436	185 436
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	154 865	154 865	535 999	535 999
Zobowiązania:				
Kredyty	51 998	51 882	53 902	54 122
Pożyczki	-	-	84 153	83 871
Dłużne papiery wartościowe	638 947	630 629	336 512	334 017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	242 491	242 491	132 893	132 893

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

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

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

Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych do wartości godziwej wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie:

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

- Wyemitowane papiery dłużne (poziom 1)
Wartość godziwa zobowiązań z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych została ustalona na podstawie publicznych notowań.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (poziom 3)
Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

Nota 5 Pożyczki udzielone

Zestawienie pożyczek udzielonych według stanu na 30 września 2024

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Należność	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowa	długoterminowa
Stan na 30.09.2024							
Pożyczki	PLN	stałe oprocentowanie 8%	31.12.2030	-	102 296	-	102 296
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,2%	31.12.2024	-	56 938	-	56 938
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2028	-	4 536	-	4 536
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2027	-	6 973	-	6 973
Pożyczki udzielone wg stanu na 30.09.2024				-	170 743	-	170 743

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

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

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

Nota 6 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Stan na początek okresu	1.01.2024	1.01.2023
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	57 521	27 345
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	60 744	20 209
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(3 223)	7 136
Zmiana stanu w okresie wpływająca na (dane przekształcone):		
Wynik (+/-)	49 669	(30 796)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	(173)
Stan na koniec okresu	30.09.2024	31.12.2023 dane przekształcone
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	90 121	57 521
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 682	60 744
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	48 439	(3 223)

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		wpływ rozliczenia nabycia spółek	wynik	
Stan na 30.09.2024				
Aktywa:	1.01.2024			30.09.2024
Zapasy, w tym:	119 854	-	(66 635)	53 219
- wynikające z eliminacji transakcji wewnątrzgrupowych	4 643	-	19 800	24 443
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży	104 653	-	(88 639)	16 014
Pozostałe aktywa	312	-	119	431
Zobowiązania:				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 783	-	(1 091)	692
Pozostałe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	8 613	-	15 392	24 005
Leasing	7 175	-	819	7 994
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	22 538	-	415	22 953
- wynikające z naliczonych odsetek	21 677	-	471	22 148
Inne zobowiązania	235	-	185	420
Inne:				
Nierozliczone straty podatkowe	24 016	-	(953)	23 063
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	3 560	-	6 307	9 867
Kompensata	(130 565)	-	78 042	(52 523)
Razem	57 521	-	32 600	90 121
Stan na 31.12.2023				
Aktywa:	1.01.2023			31.12.2023
Zapasy, w tym:	17 269	18 143	84 442	119 854
- wynikające z eliminacji transakcji wewnątrzgrupowych	12 112	-	(7 469)	4 643
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży	4 753	754	99 146	104 653
Pozostałe aktywa	68	1 092	(848)	312
Zobowiązania:				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 163	-	620	1 783
Pozostałe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	3 082	801	4 730	8 613
Leasing	3 641	168	3 366	7 175
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	9 782	3 405	9 351	22 538
- wynikające z naliczonych odsetek	9 114	3 405	9 158	21 677
Inne zobowiązania	-	1 127	(892)	235
Inne:				
Nierozliczone straty podatkowe	5 390	17 706	920	24 016
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	-	-	3 560	3 560
Kompensata	(13 050)	(18 569)	(98 946)	(130 565)
Razem	27 345	23 873	6 303	57 521

Na dzień 30 września 2024 roku Grupa utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące nierozliczonych strat podatkowych w kwocie 23.063 tys. zł. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2024 (220 tys. zł), 2025 (1.546 tys. zł), 2026 (5.085 tys. zł), 2027 (3.193 tys. zł), 2028 (3.030 tys. zł), 2029 (9.989 tys. zł).

Grupa oczekuje realizacji ujemnych różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 32.175 tys. zł (przed kompensatą).

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

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wpływ rozliczenia nabywania spółek	wynik	pozostałe całkowite dochody	
Stan na 30.09.2024					
Aktywa:	1.01.2024				30.09.2024
Nieruchomości inwestycyjne (w tym wynikające z wyceny do wartości godziwej)	7 050	-	(1 509)	-	5 541
Zapasy, w tym:	5 276	-	8 084	-	13 360
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego	4 060	-	2 608	-	6 668
Aktywa przeznaczone do sprzedaży (wynikające z wyceny do wartości godziwej)	9 496	-	(2 488)	-	7 008
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	20 132	-	5 794	-	25 926
- wynikające z naliczonych odsetek	19 427	-	3 311	-	22 738
Pozostałe aktywa	2 762	-	13 945	-	16 707
Zobowiązania:					
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	850	-	237	-	1 087
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży)	145 598	-	(121 048)	-	24 550
Pozostałe zobowiązania	145	-	(119)	-	26
Kompensata	(130 565)	-	78 042	-	(52 523)
Razem	60 744	-	(19 062)	-	41 682
Stan na 31.12.2023 (dane przekształcone)					
Aktywa:	1.01.2023				31.12.2023 dane przekształcone
Nieruchomości inwestycyjne (wynikające z wyceny do wartości godziwej)	1 139	835	5 076	-	7 050
Zapasy, w tym:	1 934	18 947	(15 605)	-	5 276
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego	1 063	11 910	(8 913)	-	4 060
Aktywa przeznaczone do sprzedaży (wynikające z wyceny do wartości godziwej)	9 708	-	(212)	-	9 496
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	10 412	124	9 596	-	20 132
- wynikające z naliczonych odsetek	9 891	124	9 412	-	19 427
Pozostałe aktywa	1 561	114	914	173	2 762
Zobowiązania:					
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	899	48	(97)	-	850

Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży)	7 606	751	137 241	-	145 598
Pozostałe zobowiązania	-	43	102	-	145
Kompensata	(13 050)	(18 569)	(98 946)	-	(130 565)
Razem	20 209	2 293	38 069	173	60 744

Grupa oczekuje realizacji dodatnich różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 50.719 tys. zł (przed kompensatą).

Nota 7 Zapasy

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

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

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w pierwszych trzech kwartałach 2024 roku 19.524 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 10,3%. W pierwszych trzech kwartałach 2023 roku była to kwota 6.469 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 9,7%.

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

Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	30.09.2024	31.12.2023
Zapasy w aktywach trwałych	57 799	48 961
Grunty przeznaczone pod zabudowę	57 799	48 961
Zapasy w aktywach obrotowych	1 465 135	1 260 614
Produkcja w toku, w tym:	1 399 661	1 149 010
- grunty przeznaczone pod zabudowę	697 700	733 543
Wyroby gotowe	63 370	108 473
Towary	2 104	3 131
Wartość bilansowa zapasów razem	1 522 934	1 309 575

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

Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	30.09.2024	31.12.2023
zabezpieczenie na inwestycji River Point KM4	-	71 259
zabezpieczenie na inwestycji River Point KM6	-	56 935
zabezpieczenie na inwestycji Awipolis - etap 4	-	23 543
zabezpieczenie na inwestycji Awipolis - etap 4a	-	6 586

zabezpieczenie na inwestycji Sady nad Zieloną 2a	34 629	24 394
zabezpieczenie na inwestycji Sady nad Zieloną 2b	28 425	10 320
zabezpieczenie na inwestycji Zenit II	34 651	-
zabezpieczenie na inwestycji Zenit III	27 796	-
zabezpieczenie na inwestycji Zenit IV	8 508	-
zabezpieczenie na inwestycji Iwiny Radomierzyce	40 148	40 025
zabezpieczenie na inwestycji Góralska	26 520	24 870
zabezpieczenie na inwestycji Postępu	58 247	58 494
Zabezpieczenia na zapasach razem	258 924	316 426

Nota 8 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	30.09.2024	31.12.2023
Należności długoterminowe		
Zaliczka na zakup udziałów	19 500	-
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	14 130	-
Kaucje wpłacone	996	670
Rozliczenia międzyokresowe	-	25
Należności długoterminowe razem	34 626	695
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	29 796	23 342
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(5 690)	(8 162)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	24 106	15 180
Kaucje wpłacone z innych tytułów	1 600	5 984
Depozyt związany z nabytymi pakietami wierzytelności	14 157	-
Nabyte pakiety wierzytelności	53 291	14 400
Inne należności	309	555
Pozostałe należności finansowe netto	69 357	20 939
Należności finansowe	93 463	36 119
Przedpłaty i zaliczki	128 982	143 991
Rozliczenia międzyokresowe	7 538	3 037
Pozostałe należności niefinansowe	15	1 594
Należności niefinansowe	136 535	148 622
Należności krótkoterminowe razem	229 998	184 741

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	1.01- 30.09.2024	1.01- 31.12.2023
Stan na początek okresu	8 142	18 178
Odpisy utworzone (+)	76	5 808
Odpisy rozwiązane (-)	(685)	(748)
Odpisy wykorzystane (-)	(1 836)	(16 519)
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	1 443
Inne zmiany	(7)	-
Stan na koniec okresu	5 690	8 162

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

Nota 9 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	30.09.2024	31.12.2023
Rachunki powiernicze	36 539	20 923
Kaucje	2 693	983
Rachunki obsługi długu	720	3 131
Krótkoterminowe aktywa z tytułu objętych obligacji	37 815	37 256
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	77 767	62 293

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

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

Nota 10 Środki pieniężne

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.09.2024	31.12.2023
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	57 801	472 518
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	7 599	36 203
Depozyty krótkoterminowe (o terminie zapadalności do 3 miesięcy od dnia zawarcia)	49 513	-
Środki pieniężne na rachunkach split payment*	1 731	2 241
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	116 644	510 962

* środki o ograniczonej możliwości dysponowania

Nota 11 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, zobowiązania z nimi związane i działalność zaniechana

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

Budynek City 2 jest wykończony, w pełni działający operacyjnie. Większość powierzchni jest wynajęta, a najemcy prowadzą aktywnie swoją działalność. Nieruchomość jest dostępna do natychmiastowej sprzedaży w bieżącym stanie (nie wymaga istotnych nakładów), a Grupa prowadzi aktywne działania marketingowe oraz sprzedażowe, zarówno przez specjalnie dedykowany zespół z Grupy Echo – Archicom (w ramach umowy o współpracy strategicznej), jak i przez zewnętrzne agencje. City 2 jest oferowane po cenie nieodlegającej istotnie od jego wartości bilansowej.

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

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	1.01- 30.09.2024	1.01- 31.12.2023
Wartość bilansowa na początek okresu	148 839	149 538
Poniesione nakłady	782	4 663
Wycena aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży do wartości godziwej	(14 589)	(3 962)
Sprzedaż aktywów	-	(1 400)
Wartość bilansowa na koniec okresu	135 032	148 839

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

	1.01- 30.09.2024	1.01- 31.12.2023
Wartość bilansowa na początek okresu	1 053	1 013
Wycena zobowiązań	24	69
Rozliczenie zobowiązań	(1 062)	(29)
Wartość bilansowa na koniec okresu	15	1 053

Klasyfikacja aktywów przeznaczonych do sprzedaży według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Stan na 30.09.2024					
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum	-	-	135 032	135 032
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na 30.09.2024		-	-	135 032	135 032
Stan na 31.12.2023					
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum	-	-	148 839	148 839
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na 31.12.2023		-	-	148 839	148 839

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

	30.09.2024	31.12.2023
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.		
Średnia ważona stawka za m ² wynajętej powierzchni	16,21 EUR/m ²	15,42 EUR/m ²
Obłożenie na dzień bilansowy	98,4%	98,4%
Obłożenie na dzień zatwierdzenia Sprawozdania	98,4%	98,4%
NOI [mPLN]*	11,3	10,9
Yield	7,6%	6,75%
Stopa dyskontowa	8,1%	7,25%

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

Analiza wrażliwości wyceny nieruchomości inwestycyjnej City 2 wchodzącej w skład kompleksu biurowego City Forum na wahania stopy dyskontowej i czynszu

	Zmiana	Wartość nieruchomości	Wpływ na wynik finansowy
Wahania stopy Yield			
Wzrost stopy Yield	+1 pp.	117 746	(17 286)
Spadek stopy Yield	-1 pp.	157 564	22 532
Wahania czynszu			
Wzrost czynszu	+10%	149 252	14 220
Spadek czynszu	-10%	120 812	(14 220)

Sprawozdanie z wyniku działalności zaniechanej

	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	7 767	9 829
Przychody ze sprzedaży usług	7 767	9 829
Koszt własny sprzedaży	2 936	2 682
Koszt sprzedanych usług	2 936	2 682
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 831	7 147
Koszty sprzedaży	-	4
Koszty ogólnego zarządu	356	72
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	717	101
Pozostałe przychody operacyjne	20	10
Pozostałe koszty operacyjne	923	11
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	(13 640)	6 490
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(10 785)	13 459
Przychody finansowe	578	291
Koszty finansowe	2 611	373
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(12 818)	13 377
Podatek dochodowy	(2 034)	2 677
- część bieżąca	190	188
- część odroczone	(2 224)	2 489
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(10 784)	10 700

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych działalności zaniechanej

	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	4 141	5 441
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(782)	(1 234)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej*	(36 090)	(809)
Przepływy środków pieniężnych netto razem	(32 731)	3 398

* w tym 31.924 tys. zł spłaconych pożyczek wewnątrzgrupowych

Nota 12 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 30 września 2024

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.09.2024							
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028, nie później niż 20.12.2028*	12 035	51 499	2 219	49 280
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	30.04.2026**	-	383	383	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	17.03.2025	-	61 837	61 837	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	08.02.2027	-	211 674	2 858	208 816
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	01.06.2027	-	168 023	1 165	166 858
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	-	189 095	510	188 585
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 30.09.2024				12 035	682 511	68 972	613 539

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

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

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

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

- Dla kredytu w EUR, finansującego nieruchomości City 2 - utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
 - wskaźnika kredytu do wartości rynkowej nieruchomości (LTV),
 - wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR).
- Dla wyemitowanych serii obligacji – utrzymanie zdefiniowanego w warunkach emisji wskaźnika zadłużenia na poziomie nie wyższym niż 0,9.
- Dla kredytu w rachunku bieżącym Archicom S.A., którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 383 tys. zł – utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
 - wskaźnika LTV,
 - wskaźnika dług netto/EBITDA,
 - wskaźnik długu netto/kapitały własne.

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

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

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

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

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

Wskaźnik zadłużenia	30.09.2024	31.12.2023 dane przekształcone
A. Zobowiązania finansowe	748 303	532 035
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	156 596	535 999
Dług netto (A-B)	591 707	(3 964)
Kapitał własny ogółem	1 225 839	1 268 197
Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne	48,27%	-0,31%
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	109 669	306 823
D. Przychody finansowe	28 826	16 562
E. Koszty finansowe	27 074	19 465
F. Amortyzacja	5 864	4 252
EBITDA (C-D+E+F)	113 781	313 978
Wskaźnik Dług netto / EBITDA	5,20	-0,01

*w tym środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych

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

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31 grudnia 2023

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2023 dane przekształcone							
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028, nie później niż 20.12.2028*	12 448	54 122	2 116	52 006
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + marża	30.09.2024	-	83 871	83 871	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	15.03.2024	-	61 275	61 275	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	17.03.2025	-	61 556	205	61 351
Obligacje 3 letnie i 3 miesięczne	PLN	WIBOR 3M + marża	08.02.2027	-	211 186	2 788	208 398
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2023				12 448	472 010	150 255	321 755

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

W 2023 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem przed zdyskontowaniem	Wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat		
Stan na 30.09.2024							
Kredyt w rachunku kredytowym*	2 883	2 852	8 234	50 046	-	64 015	51 499
Kredyty w rachunku bieżącym	383	-	-	-	-	383	383
Dłużne papiery wartościowe	90 558	25 848	468 129	202 745	-	787 280	630 629
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 149	4 322	28 982	23 429	11 673	78 555	65 792
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	37 654	-	-	-	-	37 654	37 654
Kaucje otrzymane	12 512	3 003	12 162	6 017	9 391	43 085	37 277
Zobowiązania z tytułu dywidendy	82 479	-	-	-	-	82 479	82 479
Razem	236 618	36 025	517 507	282 237	21 064	1 093 451	905 713
Stan na 31.12.2023 dane przekształcone							
Kredyty*	2 768	2 949	10 201	54 343	-	70 261	54 122
Pożyczki	-	84 427	-	-	-	84 427	83 871
Dłużne papiery wartościowe	74 889	12 475	101 317	214 733	-	403 414	334 017
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	331	-	331	331
Zobowiązania z tytułu leasingu	9 453	3 660	24 699	19 853	13 527	71 192	60 025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	37 251	-	-	-	-	37 251	37 251
Kaucje otrzymane	13 403	5 069	9 386	7 440	6 562	41 860	36 634
Zobowiązania z tytułu dywidendy	26 908	-	-	-	-	26 908	26 908
Razem	212 862	108 580	145 603	296 700	20 089	783 834	633 159

* Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2 przeznaczoną do sprzedaży.

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

Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

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

* Kredyt w rachunku bieżącym o przyznanym limicie 160.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 383 tys. zł.

Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	30.09.2024	31.12.2023
Nieruchomości inwestycyjne prezentowane jako aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	135 032	148 839
Zapasy	258 924	316 426
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	39 952	27 278
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	433 908	492 543

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

Nota 13 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

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

Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 30.09.2024

AKTYWA	Prawo wiczy- stego użytkowa- nia gruntów	Prawo użytkowa- nia powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwałe, w tym:	5 305	34 689	2 059	42 053
Rzeczowe aktywa trwałe	-	18 731	2 059	20 790
Należności z tytułu leasingu	-	7 261	-	7 261
Nieruchomości inwestycyjne	5 305	8 697	-	14 002
Aktywa obrotowe, w tym:	19 911	1 312	-	21 223
Zapasy	19 911	-	-	19 911
Należności z tytułu leasingu	-	1 312	-	1 312
Aktywa razem	25 216	36 001	2 059	63 276
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	19 501	32 820	1 036	53 357
Zobowiązania krótkoterminowe	4 218	7 100	1 117	12 435
Pasywa razem	23 719	39 920	2 153	65 792

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

AKTYWA	Prawo wiczy- stego użytkowa- nia gruntów	Prawo użytkowa- nia powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwałe, w tym:	2 859	28 112	2 265	33 236
Rzeczowe aktywa trwałe	-	11 949	2 265	14 214
Należności leasingowe	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	2 859	16 163	-	19 022
Aktywa obrotowe, w tym:	17 808	-	-	17 808
Zapasy	17 808	-	-	17 808
Należności leasingowe	-	-	-	-
Aktywa razem	20 667	28 112	2 265	51 044

PASywa				
Zobowiązania długoterminowe	18 075	29 394	1 204	48 673
Zobowiązania krótkoterminowe	4 186	6 002	1 164	11 352
Pasywa razem	22 261	35 396	2 368	60 025

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Prawo wieczystego użytkowania gruntów		Prawo użytkowania powierzchni biurowej		Pozostałe umowy		Razem
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe	Należności z tytułu leasingu	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe	
Stan na 1 stycznia 2024 r.	17 808	2 859	11 949	-	16 163	2 265	51 044
Zwiększenia	4 076	2 544	4 410	-	-	860	11 890
Reklasyfikacje	-	-	(2 253)	9 195	(6 942)	-	-
Naliczone odsetki	-	-	-	248	-	-	-
Spłata należności	-	-	-	(672)	-	-	(672)
Amortyzacja	(1 954)	(224)	(1 921)	-	-	(991)	(5 090)
Wycena	(1 597)	126	6 546	(198)	(524)	-	4 353
Inne zmiany	1 578	-	-	-	-	(75)	1 503
Stan na 30 września 2024 r.	19 911	5 305	18 731	8 573	8 697	2 059	63 276
Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania							
Stan na 1 stycznia 2024 r.	19 402	2 859	18 607		16 789	2 368	60 025
Naliczone odsetki	1 635	158	886		759	145	3 583
Spłata zobowiązań	(4 974)	(510)	(2 435)		(2 542)	(1 145)	(11 606)
Zwiększenia	4 076	2 544	4 410		-	860	11 890
Wycena	(1 597)	126	3 142		304	(75)	1 900
Stan na 30 września 2024 r.	18 542	5 177	24 610		15 310	2 153	65 792

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

1 lipca 2024 r., w wyniku utraty kontroli nad jednostką zależną, opisaną w punkcie 1.10 niniejszego sprawozdania, dokonano ujawnienia należności z tytułu subleasingu części powierzchni budynku biurowego MidPoint w kwocie 2.254 tys. zł.

Terminy zapadalności należnych opłat leasingowych z tytułu subleasingu finansowego

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem przed zdyskontowaniem	Wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat		
Stan na 30.09.2024							
Należności z tytułu leasingu	506	856	4 041	4 049	765	10 217	8 573
Razem	506	856	4 041	4 049	765	10 217	8 573

Nota 14 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania długoterminowe

	30.09.2024	31.12.2023
Kaucje otrzymane	21 014	19 096
Pochodne instrumenty finansowe	564	331
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	21 578	19 427

Zobowiązania krótkoterminowe

	30.09.2024	31.12.2023
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	37 654	37 251
Kaucje otrzymane	16 263	17 538
Zobowiązania z tytułu dywidend	82 479	26 908
Inne zobowiązania finansowe	1 787	4 278
Zobowiązania finansowe	138 183	85 975
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	34 806	20 904
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	5 315	5 171
Przychody przyszłych okresów	759	324
Rozliczenia międzyokresowe bierne kosztów	41 115	25 373
Inne zobowiązania niefinansowe	735	1 092
Zobowiązania niefinansowe	82 730	52 864
Zobowiązania krótkoterminowe razem	220 913	138 839

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

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

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 30 września 2024

Inwestycja	Zobowiązania z tytułu umów z klientami		
	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP*	Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń
Stan na 30.09.2024			
Planty Raławickie	19 542	18 403	1 935
River Point	85 462	74 267	507
ZAM	1 060	-	-
Awjopolis	93 982	93 102	-
Sady nad Zieloną	66 227	65 152	-
Zenit	29 666	26 745	-
Południk 17	17 436	17 175	-
Modern Mokotów	15 692	13 657	-
Rytm Kabaty	115	108	-
Flow	23 617	21 902	-
Olimpia Port	155	155	1 770
Bonarka Living	467	459	154
Browary Wrocławskie	24	24	6 236
Stacja Wola	8 079	1 131	-
Apator	24 417	22 024	-
Dąbrowskiego	4 655	4 058	-
Przystań Reymonta	11 212	10 144	-
Towarowa 22	21 080	20 467	-
Powstańców Śląskich 7D	1 482	1 215	-
Gwarna	665	41	-
Krasickiego	310	310	-
RAZEM	425 345	390 539	10 602

*MRP - mieszkaniowe rachunki powiernicze

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 31 grudnia 2023

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	
		w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP*	Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń
Stan na 31.12.2023			
River Point	165 662	154 650	-
Planty Raławickie	68 775	68 503	-
Rytm Kabaty	35 961	35 905	-
ZAM	37 248	32 270	-
Awipolis	29 726	28 470	592
Browary Wrocławskie	11 762	11 552	6 493
Sady nad Zieloną	15 507	14 503	152
Apator	6 707	6 607	4 229
Bonarka Living	4 413	4 220	1 367
Olimpia Port	8 284	8 182	307
Zenit	5 324	3 880	-
Południk 17	577	457	-
Stacja Wola	196	39	-
Forma	-	-	20
RAZEM	390 142	369 238	13 160

* MRP - mieszkaniowe rachunki powiernicze

Nota 15 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

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

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

Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	5 101	2 239
Razem	5 101	2 239

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

Sprzedaż i należności z jednostkami powiązаныmi

	Przychody z działalności operacyjnej				Należności	
	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023	1.07- 30.09.2024	1.07- 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023
Sprzedaż do / należności od:						
Echo Investment S.A.	12 088	1 086	3 493	1 026	61 327	39 710
Jednostek wycenianych metodą praw własności	3 931	-	3 161	-	3 958	-
Kluczowego personelu kierowniczego	1 128	-	42	-	671	185
Pozostałych podmiotów powiązanych	14 381	3 706	8 954	2 826	132 381	142 237
Razem	31 528	4 792	15 650	3 852	198 337	182 132

Należności od pozostałych podmiotów powiązanych na dzień 30 września 2024 r. oraz 31 grudnia 2023 r. wynikają głównie z zaliczek zapłaconych na zakup nieruchomości przy ulicy Towarowej w Warszawie. Dnia 23 lutego 2022 r. spółka zależna Emitenta (przejęta wraz z ZCP) zawarła umowę przedwstępną na zakup nieruchomości przy ulicy Towarowej w Warszawie za cenę 47 mln EUR (powiększoną o VAT), której płatność odbywa się zgodnie z harmonogramem realizacji poszczególnych etapów. Pierwsza transza w wysokości 23.664 tys. EUR została zapłacona w 2022 roku, kolejna zaliczka w kwocie 5.590 tys. EUR została zapłacona w 2023 roku. Część zaliczek została rozliczona.

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

Zakupy i zobowiązania z jednostkami powiązаныmi

	Zakup (koszty, aktywa)				Zobowiązania	
	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023	1.07- 30.09.2024	1.07- 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023
Zakup od / zobowiązania do:						
Echo Investment S.A.	26 127	9 288	7 716	3 498	36 576	13 553
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	-	-	-	-	28 879	-
Jednostek wycenianych metodą praw własności	3 724	-	-	-	2 106	-
Kluczowego personelu kierowniczego	2 709	-	490	-	1 329	546
Pozostałych podmiotów powiązanych	69 214	284	7 163	(431)	3 699	8 659
Razem	101 774	9 572	15 369	3 067	72 589	22 758

Zobowiązania wobec Echo Investment S.A., DKR Echo Investment Sp. z o.o. oraz pozostałych podmiotów powiązanych na 30 września 2024 r. są w głównej mierze zobowiązaniami z tytułu dywidendy i zostały spłacone po dniu bilansowym, zgodnie z informacją w punkcie 1.16 niniejszego sprawozdania.

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

Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym

	Przychody z tytułu odsetek				Pożyczki udzielone	
	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023	1.07- 30.09.2024	1.07- 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom wycenianym metodą praw własności	4 634	-	1 741	-	113 805	-
Pozostałym podmiotom powiązanym	1 257	-	1 229	-	56 938	-
Razem	5 891	-	2 970	-	170 743	-

Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych

	Koszty z tytułu odsetek				Pożyczki otrzymane	
	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023	1.07- 30.09.2024	1.07- 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023
Pożyczki otrzymane od:						
Pozostałych podmiotów powiązanych	800	-	475	-	-	83 871
Razem	800	-	475	-	-	83 871

Nota 16 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.09.2024: 4,2791 PLN/EUR, 31.12.2023: 4,3480 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 1.01-30.09.2024: 4,3022 PLN/EUR; 1.01-30.09.2023: 4,5773 PLN/EUR

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

Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	567 588	316 446	131 930	69 134
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	108 371	95 972	25 190	20 967
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	109 669	95 333	25 491	20 827
Zysk (strata) netto	77 558	86 143	18 028	18 820
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	77 558	86 143	18 028	18 820
Zysk na akcję (PLN / EUR)	1,33	2,80	0,31	0,61
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	1,33	2,80	0,31	0,61
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,3022	4,5773
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(270 058)	166 184	(62 772)	36 306
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(208 699)	71 238	(48 510)	15 563
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	84 479	(125 365)	19 636	(27 388)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(394 278)	112 057	(91 646)	24 481
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,3022	4,5773
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Aktywa	2 706 892	2 446 581	632 584	562 691
Zobowiązania długoterminowe	739 448	459 828	172 805	105 756
Zobowiązania krótkoterminowe	741 605	718 556	173 308	165 261
Kapitał własny	1 225 839	1 268 197	286 471	291 674
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 225 839	1 268 197	286 471	291 674
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,2791	4,3480

Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR – cd.

	1.07- 30.09.2024	1.07- 30.09.2023	1.07- 30.09.2024	1.07- 30.09.2023
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	242 275	97 039	56 467	21 571
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	48 040	32 838	11 195	7 281
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	49 748	30 422	11 591	6 756
Zysk (strata) netto	36 892	30 548	8 595	6 768
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	36 892	30 548	8 595	6 768
Zysk na akcję (PLN / EUR)	0,63	0,63	0,15	0,14
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	0,63	0,63	0,15	0,14

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom

2.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom

Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

2.1.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 25 listopada 2024 roku.

2.1.2 Podstawa sporządzenia

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

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

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

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego, z wyłączeniem spółek będących w procesie planowanej likwidacji. Na zdolność Grupy do kontynuowania działalności nie wpływa w żaden sposób plan sprzedaży aktywów opisanych szczegółowo w nocie 12 oraz związana z tymi aktywami działalność zaniechana (w rozumieniu MSSF 5), wynikająca z decyzji kierownictwa o skoncentrowaniu działalności Grupy na segmencie mieszkaniowym.

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmiany zasad rachunkowości i w związku z tym przekształcenia danych porównawczych, a także korekty błędu w odniesieniu do wcześniej publikowanych sprawozdań. Szczegóły dotyczące zmiany zasad rachunkowości oraz korekty zidentyfikowanego błędu zostały ujawnione w nocie 2.1.3 poniżej.

2.1.3 Zmiana zasad rachunkowości i korekta błędu

Zmiana zasad rachunkowości

W 2024 roku obowiązywać zaczęła zmiana do istniejącego standardu MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”. W zmianie tej Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

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

W związku z wejściem zmiany w życie, Grupa dokonała zmiany zasad rachunkowości w zakresie klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. W efekcie zmiany zasad rachunkowości, dokonano zmiany klasyfikacji kredytu finansującego nieruchomości inwestycyjną City2 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 12 niniejszego sprawozdania finansowego. Kredyt, prezentowany dotychczas w całości jako zobowiązanie krótkoterminowe, reklasyfikowano w zakresie wymaganym przez zmienione zasady rachunkowości do zobowiązań długoterminowych z uwagi na umowną datę wymagalności kredytu przypadającą na 2028 rok.

Korekta błędu

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Archicom za 2023 rok Spółka w ramach pozycji nieruchomości inwestycyjnych skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 roku prezentowała nieruchomość inwestycyjną położoną przy ul. Opieńskiego w Poznaniu. Nieruchomość ta została przejęta przez Grupę w ramach nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa, z przeznaczeniem na realizację inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowało się na nieruchomości gruntowej funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Centrum handlowe stanowi źródło dodatkowych tymczasowych przychodów osiąganych z najmu. Grunt został zaklasyfikowany jako nieruchomość inwestycyjna z uwagi na swoje tymczasowe przeznaczenie. W momencie uzyskania pozwolenia na budowę na inwestycję mieszkaniową zostanie zreklasyfikowany jako zapas.

Zgodnie z polityką rachunkowości obowiązującą w Grupie nieruchomości inwestycyjne są wyceniane do wartości godziwej. Jest to związane m.in. z poprzednią strategią Grupy, która przewidywała regularną realizację inwestycji komercyjnych. Obecnie Grupa koncentruje się wyłącznie na działalności mieszkaniowej. Działalność komercyjna jest traktowana jako zaniechana.

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

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

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

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

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

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

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

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

AKTYWA	31.12.2023 dane zatwierdzone	zmiana zasad rachunkowości	korekta błędu	31.12.2023 dane przekształcone
Aktywa trwałe, w tym:				
Nieruchomości inwestycyjne	63 240	-	13 146	76 386
Aktywa trwałe razem	200 968	-	13 146	214 114
Aktywa obrotowe				
Aktywa obrotowe razem	2 232 467	-	-	2 232 467
Aktywa razem	2 433 435	-	13 146	2 446 581

PASYWA	31.12.2023 dane zatwierdzone	zmiana zasad rachunkowości	korekta błędu	31.12.2023 dane przekształcone
Kapitał własny, w tym:				
Zyski zatrzymane	623 634	-	10 648	634 282
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 257 549	-	10 648	1 268 197
Kapitał własny	1 257 549	-	10 648	1 268 197
Zobowiązania, w tym:				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży	-	52 006	-	52 006
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	58 246	-	2 498	60 744
Zobowiązania długoterminowe	405 324	52 006	2 498	459 828

Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne związane z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży	54 122	(52 006)	-	2 116
Zobowiązania krótkoterminowe	770 562	(52 006)	-	718 556
Zobowiązania razem	1 175 886	-	2 498	1 178 384
Pasywa razem	2 433 435	-	13 146	2 446 581

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

Ujęcie wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Opieńskiego w Poznaniu miało wpływ na poniższe obszary skonsolidowanego sprawozdania z wyniku za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 r.:

- Wzrost zysku z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 13.146 tys. zł;
- Wzrost kosztów z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 2.498 tys. zł.

Wpływ korekty na skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 r.

	1.01- 30.09.2023 dane zatwierdzone	korekta błędu	1.01- 30.09.2023 dane przekształcone
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	316 446	-	316 446
Koszt własny sprzedaży	172 397	-	172 397
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	144 049	-	144 049
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(446)	13 146	12 700
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	82 826	13 146	95 972
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	82 187	13 146	95 333
Podatek dochodowy	17 392	2 498	19 890
- część bieżąca	11 707	-	11 707
- część odroczone	5 685	2 498	8 183
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	64 795	10 648	75 443
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	10 700	-	10 700
Zysk (strata) netto	75 495	10 648	86 143
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	75 495	10 648	86 143
- podmiotom niekontrolującym	-	-	-

Ujęcie wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Opieńskiego w Poznaniu miało wpływ na poniższe obszary skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 r.:

- Wzrost zysku przed opodatkowaniem o 13.146 tys. zł;
- Spadek korekty z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży o 13.146 tys. zł.

Wpływ korekty na skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 r.

	1.01- 30.09.2023 dane zatwierdzone	korekta błędu	1.01- 30.09.2023 dane przekształcone
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	95 564	13 146	108 710
Korekty:			
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(6 044)	(13 146)	(19 190)
Korekty razem	5 611	(13 146)	(7 535)
Zmiany w kapitale obrotowym	79 603	-	79 603
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	166 184	-	166 184
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	71 238	-	71 238
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(125 365)	-	(125 365)
Przepływy środków pieniężnych netto razem	112 057	-	112 057
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	111 417	-	111 417
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(640)	-	(640)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	264 432	-	264 432
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	375 849	-	375 849
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 386	-	1 386

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

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

Wpływ zmiany zasad rachunkowości na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 1 stycznia 2023 r.

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

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

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

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na oszczędach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023.

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy

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

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

Zmiana oraz jej wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy zostały opisane w punkcie 2.1.3 niniejszego sprawozdania.

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

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

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

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

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

Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2024 roku nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, z wyjątkiem zmiany MSR 1, której wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe został opisany w punkcie 2.1.3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Roczne zmiany do MSSF**

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

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

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

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

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

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

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

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

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

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

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

Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje overnight - WIRON. Zastąpi on dotychczasowe stawki WIBOR i WIBID. Sposób zastąpienia dotychczas obowiązujących sta-

wiek zostanie uregulowany Rozporządzeniem Ministra Finansów. Rozporządzenie określi spread korygujący oraz datę, od której obowiązuje zamiana. Wówczas możliwe będzie ustalenie, czy nowa podstawa wyznaczania umownych przepływów pieniężnych jest ekonomicznie równoważna z poprzednią podstawą i czy do ujęcia takiej zmiany stóp referencyjnych zastosowanie ma reforma IBOR.

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

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

Grupa posiada zobowiązania finansowe (zaprezentowane w nocie 3 sprawozdania) oprocentowane za pomocą stawek EURIBOR i WIBOR oraz aktywa finansowe (zaprezentowane w nocie 3 sprawozdania) oprocentowane za pomocą stawki WIBOR. Grupa szacuje niewielki wpływ reformy IBOR na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, ponieważ nowa stawka WIRON i dotychczasowy WIBOR pozostają na podobnym poziomie, przy czym sytuacja ta może zmienić się w przyszłości i, w związku z tym, będzie to podlegało weryfikacji przez Grupę na koniec każdego okresu sprawozdawczego, ponieważ wskaźnik WIRON będzie obliczany na podstawie transakcji historycznych, a wskaźnik WIBOR uwzględnia oczekiwane przyszłe zmiany w sytuacji makroekonomicznej.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

Nieruchomości inwestycyjne

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana przez wewnętrzny Dział Finansowy w porozumieniu z Zarządem, na podstawie danych z aktywnego rynku, ofert, umów przedwstępnych oraz wiedzy i doświadczenia lub w oparciu o zewnętrzne wyceny przygotowywane przez rzeczoznawców. Wartość nieruchomości inwestycyjnych na 2 poziomie wartości godziwej określona została za pomocą metody rynkowej przez niezależnych rzeczoznawców. Na poziomie 3 wykorzystano metodę dochodową uwzględniającą założenia aktualnego planu inwestycyjnego. Wyceny nieruchomości biurowych, w odniesieniu do których Grupa prowadzi aktywny proces doprowadzenia do sprzedaży przygotowywane są wewnętrznie przez Spółkę, w oparciu o dostępne dane rynkowe, w szczególności poziom stopy dyskonta (yield) dyskutowany z potencjalnymi nabywcami oraz w oparciu o poziomy czynszów i innych warunków najmu wynikające z podpisywanych bądź negocjowanych umów najmu. Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych przepływów netto (DCF).

Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

poziom 2

Wartość godziwa została określona za pomocą metody rynkowej, która odzwierciedla transakcje na podobnych nieruchomościach przeprowadzone w ostatnim okresie. Wartość tę skorygowano o czynniki związane z wycenianą nieruchomością, jednak ich wpływ na wycenę był znikomy. Nieruchomości zakwalifikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej zostały wycenione przez niezależnych rzeczoznawców z zastosowaniem podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.

poziom 3

Wartość godziwa została określona za pomocą metody dochodowej, która uwzględnia przychody z najmu pomniejszone o koszty utrzymania nieruchomości, zdyskontowane stopą procentową, która pochodzi z analizy transakcji zaobserwowanych na rynku w ostatnim okresie. Szacowane wpływy z najmu uwzględniają aktualne obłożenie najmowanej powierzchni, szacowane przyszłe obłożenie, przyszłe zmiany stawek. Dane wejściowe do wyceny są nieobserwowalne. Najbardziej znaczące dane wejściowe to szacowane stawki za najem, założenia dotyczące obłożenia i stopa dyskontowa. Szacowana wartość godziwa wzrośnie, jeżeli szacowane stawki wzrosną, obłożenie wzrośnie, a stopa dyskontowa spadnie. Wycena jest wrażliwa na wszystkie te czynniki. Zarząd spółki dominującej uważa, że zakres możliwych alternatywnych założeń jest największy dla stawek i poziomu obłożenia i że te czynniki zależą od siebie nawzajem. Z uwagi na to, że najbardziej wartościowa pozycja w ramach nieruchomości inwestycyjnych (nieruchomość inwestycyjna City2) została przeklasyfikowana do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży analiza wrażliwości wartości godziwej na kluczowe parametry wyceny została przedstawiona w nocie 11 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązania z nimi związane. Nieruchomości inwestycyjne wycenione na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej zostały przedstawione także w nocie 1 niniejszego sprawozdania.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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

W odniesieniu do zapasów posiadanych przez Grupę (reprezentujących projekty deweloperskie o różnym poziomie zaawansowania), Zarząd analizuje następujące przesłanki świadczące o możliwej utracie wartości zapasów i konieczności utworzenia odpisu aktualizującego wartość zapasów:

rozpoznanie ujemnej marży

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

Niesprzedane produkty (wyroby gotowe), w odniesieniu do których na dzień bilansowy nie doszło do podpisania protokołu odbioru, a w związku z tym wynik na sprzedaży nie został odzwierciedlony w sprawozdaniu z wyniku, są poddawane testom na utratę wartości jako wyroby gotowe zgodnie z MSR 2 i analizie pod kątem konieczności utworzenia odpisu wartości zapasów poniżej ich ceny nabycia lub kosztu wytworzenia do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania. W przypadku zidentyfikowania potencjalnych istotnych

ujemnych marż na poszczególnych produktach, zostaną one zidentyfikowane jako utrata wartości zapasów i tworzony jest odpowiedni odpis. Kwota odpisu aktualizującego utworzonego z tego tytułu na dzień 30 września 2024 r. wyniosła 708 tys. zł.

ryzyko istotnego przesunięcia realizacji danego projektu w czasie

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

W ocenie Zarządu Emitenta, bazującej zarówno na analizie historycznej realizacji zakładanych terminów realizacji projektów, jak też aktualnych warunków rynkowych, ryzyko istotnego przesunięcia realizacji projektów w Grupie, które mogłyby wpłynąć na odzyskiwalność wartości zapasów jest nieistotne. Przewidywane terminy realizacji poszczególnych projektów według najlepszego osądu Zarządu przeprowadzonego na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane w punkcie 1.11 niniejszego sprawozdania.

opóźnienia w procesie sprzedaży

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

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

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

Utrata wartości aktywów finansowych

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Grupa szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym ("ECL"). Grupa kalkuluje odpis w następujący sposób dla poszczególnych kategorii aktywów:

- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe

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

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

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

Macierz rezerw na oczekiwane straty kredytowe na dzień 30 września 2024 r. prezentuje się następująco:

Okres przeterminowania	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	4,5%	7 213	325
1-30 dni	3,3%	585	19
31-90 dni	11,6%	409	47
91-360 dni	22,9%	806	185
powyżej 361 dni	43,2%	1 053	455
Razem		10 066	1 031

- Objęte obligacje i udzielone pożyczki

Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące obligacji i udzielonych pożyczek jako różnicę między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać.

Grupa szacuje przepływy pieniężne, które spodziewa się otrzymać na podstawie wskaźnika defaultu ustalonego na podstawie ratingu pożyczkobiorcy lub odpowiednio emitenta obligacji i skorygowanego o wskaźnik odzysku jako wiarygodnego szacunku poziomu ryzyka kredytowego.

Na dzień 30 września 2024 roku Grupa posiadała należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym. Pożyczki udzielone zostały opisane w nocie 5 niniejszego sprawozdania.

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

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

	Rating	Wartość brutto należności	PD	LGD	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
Pożyczki udzielone jednostce współkontrolowanej	BBB-/A	102 580	0,54%	51,0%	284
Pożyczki udzielone jednostce współkontrolowanej	BBB-/A	11 522	0,54%	100,0%	13
Pożyczka udzielona jednostce powiązanej	BBB-	57 004	0,12%	100,0%	66
Razem		171 106			363

Na dzień 30 września 2024 r. nie zidentyfikowano istotnych oczekiwanych strat kredytowych z tytułu objętych obligacji.

Okres leasingu

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

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

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

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

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

2.2 Grupa Archicom

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

W skład Grupy Kapitałowej Archicom na 30 września 2024 roku wchodziły także m.in. spółki celowe realizujące inwestycje mieszkaniowe i komercyjne, komplementariusze spółek celowych, spółki prowadzące obsługę posprzedażową, spółki realizujące określone funkcje finansowe oraz spółki nieaktywne, które zakończyły inwestycje.

W skład Grupy Kapitałowej Archicom na dzień 30 września 2024 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne i współzależne:

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
Spółki Zależne		
Archicom Residential sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Residential 2 sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	Wrocław	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio

Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Poznań sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	Wrocław	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Gdańsk sp. z o.o.	Wrocław	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	0,78% bezpośrednio; 99,22% pośrednio
Archicom Sales Services sp. z o.o. (dawniej: 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 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
Archicom Wrocław 4 sp. z o.o. (dawniej: RPGZ XXXI sp. z o.o.)	Wrocław	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
Keshi sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio

Spółki Współzależne

Projekt Browarna sp. z o.o.	Wrocław	55% bezpośrednio
Service Hub sp. z o.o.	Kielce	50% bezpośrednio
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	50% pośrednio
Service Hub Commercial – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k.	Kielce	50% pośrednio

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2024 r. do 30 września 2024 r. miały miejsce transakcje nabycia i sprzedaży udziałów opisane w punkcie 1.10 niniejszego raportu.

Poza powyższym została założona spółka Archicom Warszawa 2 sp. z o.o. (umowa spółki z dnia 18 stycznia 2024 r.), w której spółka Archicom S.A. posiada 100% udziałów.

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

Od 2022 roku, w związku z planowanym ograniczeniem działalności Grupy w segmencie komercyjnym, działalność ta prezentowana jest w sprawozdaniu finansowym Grupy jako działalność zaniechana w rozumieniu MSSF 5. Szczegóły zostały przedstawione w nocie 11 niniejszego raportu. Grupa ma w planach strategicznych pełną koncentrację na segmencie mieszkaniowym.

3. CZĘŚĆ 3

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.09.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	21 448	21 292
Rzeczowe aktywa trwałe	35 218	18 440
Nieruchomości inwestycyjne	8 696	16 163
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	543 177	565 598
Należności i pożyczki	1 505 573	1 100 210
Należności leasingowe	8 202	2 732
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22	25
Aktywa trwałe razem	2 122 336	1 724 460
Aktywa obrotowe		
Zapasy	67	67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29 287	31 399
Należności leasingowe	1 458	349
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	37 815	37 256
Aktywa z tytułu umów MSSF 15	58 560	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 615	594
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 433	136 691
Aktywa obrotowe razem	136 235	206 356
Aktywa razem	2 258 571	1 930 816

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASYWA	30.09.2024	31.12.2023
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	584 960	584 960
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	971 247	971 247
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	192	90
Pozostałe kapitały	(556 652)	(556 652)
Zyski zatrzymane:	98 640	37 540
- zysk (strata) netto	181 119	52 749
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	(82 479)	(15 209)
Kapitał własny	1 098 387	1 037 185
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	867 402	718 435
Zobowiązania leasingowe	34 468	30 508
Pozostałe zobowiązania	2 108	1 117
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 008	1 001
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	185	110
Zobowiązania długoterminowe	920 171	751 171
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	96 507	56 528
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 448	1 015
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	119 779	64 268
Zobowiązania leasingowe	8 159	7 068
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	13 255	12 086
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	865	1 495
Zobowiązania krótkoterminowe	240 013	142 460
Zobowiązania razem	1 160 184	893 631
Pasywa razem	2 258 571	1 930 816

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023	01.07 - 30.09.2024	01.07 - 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	160 554	31 017	43 358	17 280
Przychody ze sprzedaży usług	160 554	31 017	43 358	17 280
Koszt własny sprzedaży	18 377	3 844	5 441	2 032
Koszt sprzedanych usług	18 377	3 844	5 441	2 032
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	142 177	27 173	37 917	15 248
Koszty sprzedaży	5 905	1 132	2 463	483
Koszty ogólnego zarządu	64 974	39 352	22 462	17 165
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej	81 615	30 353	29 092	8 428
Przychody z tytułu dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy	145 941	38 277	-	-
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość pożyczek udzielonych	(1 271)	(1 704)	85	(1 271)
Pozostałe przychody operacyjne	11 649	13 184	2 162	3 874
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostki zależne	(39 301)	(42)	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	8 185	14 993	1 572	1 906
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	(123)	-	(123)	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	261 623	51 764	42 636	6 725
Przychody finansowe	3 946	2 399	417	(142)
w tym przychody z tytułu odsetek	1 201	2 207	177	590
Koszty finansowe	66 592	27 287	24 239	8 797
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	198 977	26 876	18 814	(2 214)
Podatek dochodowy	17 858	(1 888)	3 315	(29)
Zysk (strata) netto	181 119	28 764	15 499	(2 185)

Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję

Wyszczególnienie	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023
	PLN / akcję	PLN / akcję
- podstawowy	3,10	0,94
- rozwodniony	3,10	0,94

Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023	01.07 - 30.09.2024	01.07 - 30.09.2023
Zysk (strata) netto	181 119	28 764	15 499	(2 185)
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody	181 119	28 764	15 499	(2 185)

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
Saldo na dzień 1.01.2024 roku	584 960	971 247		90	(556 652)	37 540	1 037 185
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.09.2024 roku							
Dywidenda (z zysku 2023 roku)	-	-	-	-	-	(37 438)	(37 438)
Zaliczka na poczet dywidendy (z zysku 2024 roku)	-	-	-	-	-	(82 479)	(82 479)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	-	102	-	(102)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	102	-	(120 019)	(119 917)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.09.2024 roku	-	-	-	-	-	181 119	181 119
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	181 119	181 119
Saldo na dzień 30.09.2024 roku	584 960	971 247	-	192	(556 652)	98 640	1 098 387

	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
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.09.2023 roku							
Emisja akcji	228 257	601 229	-	-	(558 277)	-	271 209
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)	-
Razem transakcje z właścicielami	228 257	601 229	-	(23 101)	(558 277)	(31 320)	216 788
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.09.2023 roku	-	-	-	-	-	28 764	28 764
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	28 764	28 764
Saldo na dzień 30.09.2023 roku	484 960	855 062	-	11 789	(556 651)	28 764	823 924

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	198 977	26 876
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	4 318	1 658
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	802	653
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1 281)	8 744
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	41 025	1 223
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(6)	3
(Zysk) strata z tytułu rozpoznania subleasingu powierzchni biurowej do jednostek zależnych	-	(2 832)
Zysk (strata) ze zbycia inwestycji w jednostki zależne	123	-
(Zysk) strata z tytułu różnic kursowych	2 345	(363)
Koszty odsetek	65 055	26 111
Przychody z odsetek	(83 401)	(32 640)
Przychody z dywidend	(145 941)	(38 277)
Przychody ze spisania zobowiązań leasingowych	-	(271)
Inne korekty	(1 351)	-
Korekty razem	(118 312)	(35 991)
Zmiana stanu należności	(57 582)	7 885
Zmiana stanu zobowiązań	(12 964)	(2 534)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(4 084)	(9 144)
Zmiany w kapitale obrotowym	(74 630)	(3 793)
Zapłacony podatek dochodowy	(440)	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	5 595	(12 908)

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1 046)	(114)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(7 972)	(1 431)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	50	31
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	480 478	87 227
Pożyczki udzielone	(838 047)	(295 355)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(19 615)	(41)
Zaliczki na zakup udziałów	(19 500)	-
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych	2 611	58 821
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	511	257
Inne wpływy inwestycyjne (ZORG)	-	968
Otrzymane odsetki od pożyczek	50 523	6 797
Otrzymane odsetki od obligacji	928	922
Otrzymane odsetki pozostałe	396	240
Otrzymane dywidendy	145 941	38 277
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(204 742)	(103 401)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	355 120	61 402
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(61 241)	(60 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	319 713	170 439
Spłaty kredytów i pożyczek	(389 150)	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(4 305)	(2 468)
Odsetki zapłacone	(85 031)	(16 538)
Dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy	(64 346)	(54 421)
Inne wydatki finansowe	(880)	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	69 880	98 414
Przepływy środków pieniężnych netto razem	(129 267)	(17 895)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	136 691	20 652
w tym zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(9)	267
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7 433	2 490
w tym: środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	839	237

Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023
Sprzedaż do / należności od:				
Echo Investment S.A.	12 297	1 885	61 296	38 508
Jednostek zależnych	283 398	32 186	76 275	27 219
Jednostek współzależnych	2 156	-	2 640	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	68	2
Pozostałych podmiotów powiązanych	13 228	3 692	11 136	3 783
Razem	311 079	37 763	151 415	69 512

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

Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023
Zakup od / zobowiązania do:				
Echo Investment S.A.	7 773	8 573	34 236	12 650
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	-	-	28 879	-
Jednostek zależnych	7 711	5 798	2 820	18 027
Jednostek współzależnych	1291	-	1 248	-
Kluczowego personelu kierowniczego	3	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	3 863	146	2 519	8 491
Razem	20 641	14 517	69 702	39 168

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

	od 01.01 do 30.09.2024	30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2024	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	Skumulo- wane saldo	Przychody z odsetek
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom zależnym	680 524	1 321 642	75 242	907 037	1 098 642	53 095
Jednostkom współzależnym	101 775	104 795	5 074	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązany	55 748	56 938	1 299	-	-	-
Razem	838 047	1 483 375	81 615	907 037	1 098 642	53 095

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

	od 01.01 do 30.09.2024	30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2024	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
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostek zależnych	271 000	356 143	24 916	230 000	448 686	20 050
Razem	271 000	356 143	24 916	230 000	448 686	20 050

Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 31.12.2023
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	1 102 465	552 882
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	100
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	838 047	907 037
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	81 615	53 095
Splata kapitału pożyczek (-)	(480 478)	(372 970)
Splata odsetek od pożyczek (-)	(50 523)	(37 042)
Inne zmiany	(2 657)	(637)
Wartość brutto na koniec okresu	1 488 469	1 102 465
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	(3 823)	(4 756)
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	(1 749)	(4 015)
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie	478	4 948
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(5 094)	(3 823)
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 483 375	1 098 642

Zmiana wartości bilansowej pożyczek otrzymanych	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 31.12.2023
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	448 686	203 563
Nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	3 758
Kwota pożyczek otrzymanych w okresie	271 000	230 000
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	24 916	20 050
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(388 459)	(8 685)
Wartość bilansowa na koniec okresu	356 143	448 686

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostały opisane w notcie 12, wśród not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres od 1 stycznia 2024 do 30 września 2024 (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 25 listopada 2024 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
25.11.2024	Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu	
25.11.2024	Agata Skowrońska-Domańska	Wiceprezes Zarządu	
25.11.2024	Dawid Wrona	Członek Zarządu	
25.11.2024	Rafał Zboch	Członek Zarządu	

ADRES

ul. Powstańców Śląskich 9
53-332 Wrocław

TELEFON

71 78 58 111

EMAIL

archicom@archicom.pl

WWW

www.archicom.pl