

# Sprawozdanie Zarządu z działalności

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



**2024**

# Spis treści

1.1	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom .....	3
1.2	Strategia Grupy Archicom .....	4
1.3	Model biznesowy.....	4
1.4	Struktura i opis akcji Archicom .....	5
1.5	Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	6
1.6	Informacje o Grupie Kapitałowej.....	7
1.7	Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2024 r.....	9
1.8	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej.....	9
1.9	Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom .....	11
1.10	Segmenty Grupy Archicom.....	14
1.11	Portfel nieruchomości.....	20
1.12	Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2024 roku – zakupy nieruchomości.....	24
1.13	Czynniki i zdarzenia mające największy wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2024 roku.....	25
1.14	Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	25
1.15	Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom .....	26
1.16	Informacje o dywidendzie .....	31
1.17	Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej.....	32
1.18	Umowy gwarancji i poręczeń udzielonych i otrzymanych.....	33
1.19	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej.....	36
1.20	Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa .....	37
1.21	Umowy z firmą audytorską.....	38
2.	Oświadczenie Zarządu.....	39

## 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.

### 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.

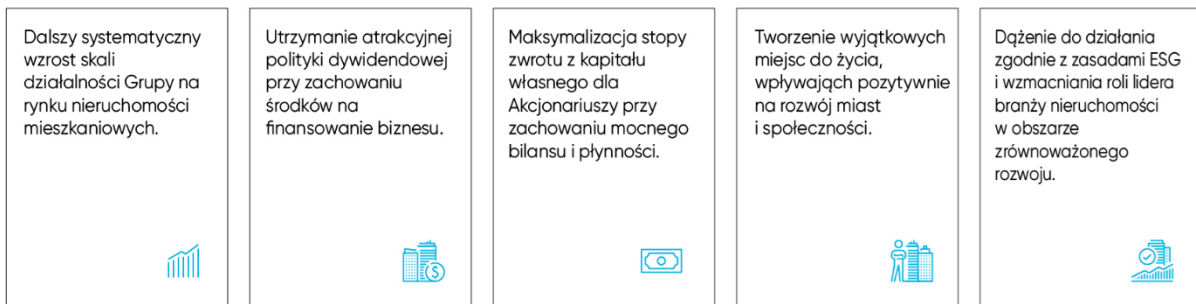
W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień bilansowy i na dzień zatwierdzenia niniejszego raportu wchodzi:

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

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

## 1.2 Strategia Grupy Archicom

Strategia Grupy Archicom od 2022 r. zakłada:



## 1.3 Model biznesowy

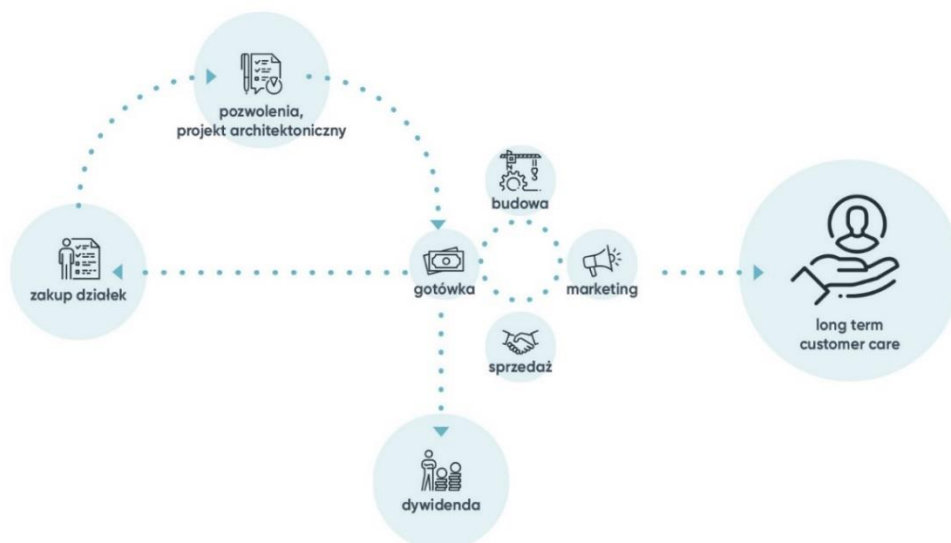
Model biznesowy Grupy w 2023 roku polegał na samodzielnym prowadzeniu kompleksowych projektów na rynku real estate. Rozwinęliśmy kompetencje w zakresie pozyskiwania gruntów, opracowania koncepcji projektów, realizacji inwestycji w ramach własnych struktur zarządzających realizacją pakietową lub przez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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

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

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

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



## 1.4 Struktura i opis akcji Archicom

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

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

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

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

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

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

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

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

Akcyonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Echo Investment S.A., w tym:	43 307 601	74,03%	49 515 103	76,53%
bezpośrednio	22 825 702	39,02%	22 825 702	35,28%
pośrednio poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o.	20 481 899	35,01%	26 689 401	41,25%
Allianz Polska 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%
<b>RAZEM:</b>	<b>58 496 043</b>	<b>100%</b>	<b>64 703 545</b>	<b>100%</b>

W dniu 5 stycznia 2024 roku zawiadomienie sporządzone na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 1 i art. 69 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, od spółki DKR Echo Investment sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, że w wyniku zapisania w dniu 4 stycznia 2024 r. na rachunkach maklerskich zmian własności akcji spółki Archicom S.A. z siedzibą we Wrocławiu, co jest skutkiem następczym zarejestrowania w dniu 27 listopada 2023 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym połączenia przez przejęcie przez Zawiadamiającego, tj. DKR Echo Investment sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach dwóch spółek przejmowanych, tj.: DKR Echo Invest S.A. z siedzibą w Kielcach oraz DKRA Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach dotychczas posiadany łączny stan posiadania Zawiadamiającego w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki uległ zmianie. Bezpośrednio przed połączeniem, Zawiadamiający posiadał łącznie 13.504.985 akcji Spółki, stanowiących ok. 23,09% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 17.598.873 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących ok. 27,20% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Bezpośrednio po połączeniu, Zawiadamiający posiada 20.481.899 akcji Spółki, stanowiących ok. 35,01% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 26.689.401 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących ok. 41,25% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

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

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

## 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%
<b>RAZEM:</b>	<b>12 878</b>	<b>0,021%</b>	<b>12 878</b>	<b>0,020%</b>

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

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

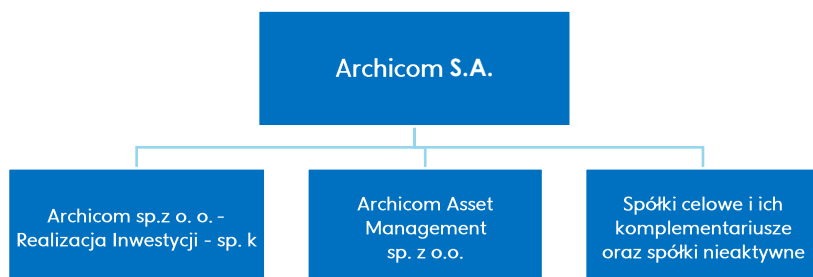
## 1.6 Informacje o Grupie Kapitałowej

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

W skład Grupy Kapitałowej Archicom na 30 czerwca 2024 roku wchodziły m.in. spółki operacyjne:

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

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



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

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

Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	Wrocław	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Gdańsk sp. z o.o.	Wrocław	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	0,78% bezpośrednio; 99,22% pośrednio
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio
Archicom Investment sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio
AD Management sp. z o. o.	Wrocław	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio
Archicom Asset Management sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio
Altona Investments sp. z o. o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Wrocław sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Łódź sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Mioga Investment sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Advisory sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Himawari Investment sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Karensansui Warsaw Investment sp. z o. o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Doxent Investments sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Gosford Investments sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Perth sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Potton sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt127 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 136 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Projekt Echo - 137 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 139 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Services sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio



ZAM Archicom Projekt 127 sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.	Wrocław	99,9% bezpośrednio, 0,1% pośrednio
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o.	Wrocław	99,5% bezpośrednio, 0,5% pośrednio
Galeria Nova - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	100% bezpośrednio
12 - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	99,999% bezpośrednio, 0,001% pośrednio
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	99,992% bezpośrednio, 0,008% pośrednio
Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Bowen sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Senja 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Wrocław 3 sp. z o.o. (dawniej: Issogne sp. z o.o.)	Wrocław	100% bezpośrednio
RPGZ XXXI sp. z o.o.*	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
EASS5003 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Sp. z o.o. Śląsk Sp.k. (dawniej: Projekt 140 - „Grupa Echo” sp. zo.o. sp.k. )	Wrocław	99,9997% bezpośrednio, 0,0003% pośrednio
<b>Spółki Współzależne</b>		
Projekt Browarna sp. z o.o.	Wrocław	55% bezpośrednio
Service Hub sp. z o.o.	Kielce	50% bezpośrednio

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

Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r. miały miejsce transakcje nabycia i sprzedaży udziałów opisane w nocie 6.6 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Poza powyższym została założona spółka Archicom Warszawa 2 sp. z o.o. (umowa spółki z dnia 18 stycznia 2024 r.), w której spółka Archicom S.A. posiada 100% udziałów.

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

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

## 1.7 Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 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

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

# 1.8 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

## Splata pożyczki udzielonej

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

## Wyplata dywidendy z zysku za 2023 rok

W dniu 25 lipca 2024 roku, zgodnie z postanowieniem Uchwały Nr 19/06/2024 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 18 czerwca 2024 roku, została wypłacona dywidenda z zysku za 2023 rok w wysokości 37 437 467,52 zł (słownie: trzydzieści siedem

milionów czterysta trzydzieści siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem złotych 52/100) , tj. w kwocie 0,64 zł (słownie: sześćdziesiąt cztery grosze) na 1 akcję.

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

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

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

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

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

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

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

### Rynek mieszkaniowy w Polsce

Drugi kwartał 2024 roku na polskim rynku deweloperskim przyniósł spowolnienie w porównaniu z poprzednimi okresami, w tym również w porównaniu z pierwszym kwartałem 2024. Wpływ na to miało w szczególności zakończenie procedowania wniosków z programu kredytów z dopłatą (BK2%). Liczba nowo sprzedanych mieszkań w drugim kwartale 2024 na pięciu rynkach w Polsce (Warszawa, Wrocław, Kraków, Łódź, Poznań) wyniosła około 7,7 tysięcy, co stanowiło spadek o ponad 17% w porównaniu do poprzedniego kwartału oraz o ponad 26% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego [OtoDom].

W drugim kwartale 2024 roku deweloperzy wprowadzili do oferty prawie 12,5 tys. nowych mieszkań, co stanowi spadek o 8,7% w stosunku do poprzedniego kwartału. Sytuację tą należy jednak oceniać pozytywnie, gdyż odbudowa podaży w obu kwartałach 2024 roku była na bardzo wysokim poziomie (wzrost o prawie 90% w porównaniu z dwoma pierwszymi kwartałami 2023 roku). Pod koniec czerwca 2024 roku największą podaż wystąpiła w Warszawie (ponad 11,5 tys. mieszkań), jednakże biorąc pod uwagę wyniki sprzedaży w tym mieście, czas wyprzedzaży oferty mierzony z wykorzystaniem średniej liczby sprzedanych mieszkań w miesiącu od 2024 roku, jest tu najkrótszy i wynosi nieco ponad 10 miesięcy. Na drugim biegunie biorąc pod uwagę ten wskaźnik znalazła się Łódź, z wynikiem prawie 24 miesięcy i podażą na poziomie prawie 8,6 tys. mieszkań. [OtoDom]

Średnie ceny mieszkań, które pozostały w ofercie na koniec czerwca 2024, najbardziej wzrosły w Łodzi o 10% od początku 2024 roku. W innych miastach zmiany były bardziej umiarkowane i mieściły się w przedziale 0-7%. [OtoDom]

Najbliższe miesiące mogą oznaczać dalsze wyhamowanie rynku, w szczególności iż rząd przełożył wystartowanie nowego programu mieszkaniowego Kredyt #naStart na początek 2025 roku. Jednocześnie pozytywnie na popyt wpłynąć powinna zwiększona podaż, brak pewności co do daty wprowadzenia nowego programu (można spodziewać się kolejnej zmiany), stale rosnące średnie ofertowe ceny nieruchomości w poszczególnych miastach oraz znacząca liczba ofert promocyjnych na rynku.

## Osiągnięcia Archicom w segmencie mieszkań na sprzedaż

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

Od początku 2024 r. Archicom zawarł we Wrocławiu 721 przedwstępnych umów sprzedaży lokali i umów deweloperskich, w porównaniu do 568 umów zawartych w analogicznym okresie 2023 r. Liczba lokali przekazanych klientom w tym czasie wyniosła 398, w porównaniu do 338 lokali przekazanych w pierwszym półroczu 2023 r.

Zestawienie lokali sprzedanych przedwstępnymi umowami za pierwsze półrocze 2024 r. przedstawia poniższa tabela.

Inwestycja	1.01-30.06.2024
<b>Wrocław</b>	
Awipolis	47
Browary Wrocławskie	3
Olimpia Port	2
Planty Raławickie	86
Sady nad Zieloną	48
River Point	20
Południk 17	115
Przystań Reymonta	28
<b>Kraków</b>	
Dąbrowskiego	15
ZAM II	11
Puszkarska	1
<b>Łódź</b>	
Flow	116
Zenit	43
<b>Poznań</b>	
Wieża Jeżyce	113
<b>Warszawa</b>	
Modern Mokotów	17
Rytm Kabaty	30
Stacja Wola	10
Apartamenty M7	16
<b>Mieszkania i lokale usługowe razem</b>	<b>721</b>

Największym zagrożeniem rynku mieszkaniowego, prócz czynników zewnętrznych, jest obecnie ograniczona podaż gruntów. Przewagą konkurencyjną Archicom jest w tym zakresie stale dostosowywany do aktualnego otoczenia rynkowego harmonogram realizacji przedsięwzięć, o zróżnicowanym charakterze, zabezpieczający w przyszłości budowę łącznie 10.350 lokali, z czego 473 w Krakowie, 345 w Katowicach, 2.359 w Łodzi, 2.067 w Poznaniu, 2.101 w Warszawie oraz 3.005 we Wrocławiu. 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	346	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	14 800	311	II kw. 2026
Dąbrowskiego D3 / Kraków / ul. Dąbrowskiego	1 400	31	IV kw. 2025
Apartamenty M7 / Warszawa / ul. Miedziana	12 300	151	III kw. 2026
<b>Razem</b>	<b>81 600</b>	<b>1 552</b>	

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

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

## 1.10 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:
  - a. segment wrocławski,
  - b. segment warszawski,
  - c. segment poznański,
  - d. segment krakowski,
  - e. segment łódzki,
  - f. segment gdański,
  - g. segment katowicki,
- działalność komercyjna – obejmuje budowę, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych,

- spółki wspierające – segment obejmuje działalność spółki Archicom S.A. oraz innych spółek, których działalność polega na obsłudze pozostałych podmiotów w Grupie.

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

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

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

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

## Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2024-30.06.2024

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



## Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2023-30.06.2023

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

## Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z wyniku

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

## Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

	Działalność mieszkaniowa							Działalność komercyjna (zaniechana)	Spółki wspierające	Korekty	RAZEM
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Gdańsk	Katowice				
<b>Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 30 czerwca 2024 roku w podziale na segmenty</b>											
Aktywa razem, w tym:	1 545 471	934 799	213 618	279 235	221 630	324	18 138	158 661	2 531 313	(3 101 730)	2 801 459
- nieruchomości inwestycyjne	12 301	-	48 240	-	-	-	-	-	8 800	-	69 341
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	57 478	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57 478
- zapasy	664 677	626 854	131 130	133 238	191 184	-	16 347	-	72	(188 779)	1 574 723
- aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	135 377	-	-	135 377
Zobowiązania długoterminowe	561 959	536 102	155 501	166 446	161 820	-	5 572	153 246	1 042 811	(2 056 432)	727 025
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	507 034	157 315	27 331	110 326	52 640	-	446	4 600	191 793	(248 477)	803 008
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	323 993	10 712	8 023	66 614	27 640	-	-	-	-	-	436 982
- zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	971	-	-	971
<b>Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2023 roku w podziale na segmenty (dane przekształcone)</b>											
Aktywa razem, w tym:	1 417 485	718 748	241 629	232 716	183 158	-	-	204 425	2 182 568	(2 734 148)	2 446 581
- nieruchomości inwestycyjne	12 091	-	53 736	-	-	-	-	-	16 163	(5 604)	76 386
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	7 401	2 124	-	-	-	-	-	-	-	39 436	48 961
- zapasy	625 827	436 877	133 719	91 170	152 312	-	-	-	67	(179 358)	1 260 614
- aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	148 839	-	-	148 839
Zobowiązania długoterminowe	574 544	324 695	176 709	149 941	161 038	-	-	133 498	799 983	(1 860 580)	459 828
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	351 260	134 296	27 929	75 847	11 405	-	-	56 627	158 751	(97 559)	718 556
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	293 872	35 945	10 836	37 866	3 879	-	-	-	-	-	382 398
- zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	1 053	-	-	1 053

# 1.11 Portfel nieruchomości

## Mieszkania

### Legenda:

**PUM** – powierzchnia użytkowa mieszkań.

**Poziom sprzedaży** – pozycja zawiera lokale sprzedane klientom umowami przedwstępnymi 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 całociowych 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)
<b>Kraków</b>								
ZAM II, ul. Rydlówka	5 400	100	100%	77,9	52,5	93%	IV kw. 2022	III kw. 2024
Dąbrowskiego D3, ul. Dąbrowskiego	1 400	31	48%	23,1	14,8	17%	II kw. 2024	IV kw. 2025
<b>Łódź</b>								
Zenit II, ul. Widzewska	6 000	120	68%	50,6	33,6	57%	IV kw. 2023	IV kw. 2024
Zenit III, ul. Widzewska	8 000	159	6%	69,9	46,8	38%	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I, ul. Hasa	7 000	192	40%	85,1	61,1	21%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II, ul. Hasa	14 800	311	13%	178,2	127,6	20%	I kw. 2024	II kw. 2026
<b>Poznań</b>								
Wieża Jeżyce II, ul. Janickiego	14 500	264	25%	171,8	119,8	18%	I kw. 2024	IV kw. 2025
<b>Warszawa</b>								
Modern Mokotów VI, ul. Domaniewska	14 600	261	11%	284,4	177,8	46%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Apartamenty M7, ul. Towarowa	12 300	151	11%	508,7	227,2	28%	II kw. 2024	III kw. 2026
<b>Wrocław</b>								
River Point KM6, ul. Mieszczarska	7 200	165	99%	104,1	68,4	92%	II kw. 2022	III kw. 2024
Planty Raławickie R9, ul. Wichrowa / Raławicka	9 500	177	99%	120,8	75,2	90%	III kw. 2022	III kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 A1, C, ul. Blizanowicka	5 100	98	85%	55,5	38,0	81%	I kw. 2023	IV kw. 2024
River Point KM5, ul. Mieszczarska	1 800	18	0%	30,8	26,5	28%	III kw. 2022	I kw. 2027
Awipolis etap 4, ul. Władysława Chachaja	9 900	188	98%	107,2	70,9	67%	II kw. 2023	I kw. 2025
Awipolis etap 4a, ul. Władysława Chachaja	3 200	56	84%	36,0	23,6	47%	II kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2B, ul. Blizanowicka	6 400	123	60%	72,1	47,8	43%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Południk 17 K1, ul. Karkonoska	15 000	285	30%	203,3	119,6	19%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Południk 17 K2, ul. Karkonoska	9 600	187	34%	131,3	80,8	17%	IV kw. 2023	II kw. 2026

Planty Raławickie R10, ul. Wichrowa / Raławicka	5 500	98	74%	68,9	43,6	27%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3, ul. Władysława Reymonta	18 100	346	8%	294,9	212,6	31%	I kw. 2024	IV kw. 2026
<b>Razem</b>	<b>175 300</b>	<b>3 330</b>		<b>2 675</b>	<b>1 668</b>			

### Zestawienie projektów w przygotowaniu

	PUM [mkw.]	Liczba miesz- kań	Poziom sprzedaży [% sprzeda- nych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Ponie- sione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy (PnU)
<b>Kraków</b>								
Dąbrowskiego D1 D2, ul. Dąbrowskiego	2 700	47	0%	40,8	26,8	17%	III kw. 2024	IV kw. 2025
Duża Góra, ul. Duża Góra	4 200	80	0%	60,9	43,9	10%	IV kw. 2024	II kw. 2026
<b>Łódź</b>								
Zenit IV, ul. Widzewska	8 800	173	0%	77,9	54,1	16%	I kw. 2025	I kw. 2026
Flow IV, ul. Hasa	7 100	181	0%	85,1	61,0	18%	II kw. 2025	III kw. 2026
Zenit VII, ul. Widzewska	13 200	242	0%	120,3	81,9	8%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Flow III, ul. Hasa	9 800	200	0%	110,4	79,0	19%	II kw. 2025	I kw. 2027
Zenit V, ul. Widzewska	9 900	185	0%	86,9	57,1	7%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Zenit X, ul. Widzewska	12 400	231	0%	121,3	81,1	7%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Zenit VIII, ul. Widzewska	10 100	186	0%	95,4	65,5	7%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Zenit VI, ul. Widzewska	8 500	172	0%	76,7	51,8	7%	II kw. 2026	I kw. 2028
Flow V, ul. Hasa	20 700	421	0%	245,0	175,6	18%	III kw. 2026	II kw. 2028
Zenit IX, ul. Widzewska	15 000	279	0%	144,5	92,2	8%	I kw. 2027	II kw. 2028
Zenit XI, ul. Widzewska	4 700	89	0%	45,2	29,3	6%	IV kw. 2027	II kw. 2029
<b>Poznań</b>								
Wieża Jeżyce V, ul. Janickiego	12 500	274	0%	158,4	113,3	22%	III kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce VI, ul. Janickiego	13 700	286	0%	171,3	123,1	23%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Apartamenty Esencja II, ul. Garbary	6 000	126	0%	96,3	69,0	15%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Opieńskiego Etap I*, ul. Opieńskiego	17 000	237	0%	175,5	122,9	7%	I kw. 2026	I kw. 2028
Wieża Jeżyce IV, ul. Janickiego	11 900	183	0%	148,0	98,1	13%	II kw. 2026	I kw. 2028
Wieża Jeżyce III, ul. Janickiego	13 600	242	0%	161,6	111,2	13%	III kw. 2026	II kw. 2028
Opieńskiego Etap II*, ul. Opieńskiego	12 800	254	0%	134,9	90,5	7%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Opieńskiego Etap III*, ul. Opieńskiego	16 200	293	0%	167,2	113,8	8%	II kw. 2027	I kw. 2029
Opieńskiego Etap IV*, ul. Opieńskiego	10 000	172	0%	100,1	70,2	7%	IV kw. 2027	III kw. 2029
<b>Warszawa</b>								
Stacja Wola III, ul. Ordon	13 300	232	0%	256,0	127,7	24%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Modern Mokotów III, ul. Domaniewska	14 500	255	0%	309,6	171,7	29%	I kw. 2025	III kw. 2026
Chłodna, ul. Chłodna	6 100	54	0%	186,4	122,1	31%	I kw. 2025	I kw. 2027
Modern Mokotów IV, ul. Domaniewska	15 600	301	0%	351,6	184,3	28%	I kw. 2025	III kw. 2026

Towarowa 22 F, ul. Towarowa	18 300	173	0%	761,8	345,2	23%	I kw. 2025	I kw. 2027
Towarowa 22 D, ul. Towarowa	7 800	71	0%	368,9	166,9	20%	III kw. 2025	II kw. 2027
Postępu I, ul. Postępu	10 900	214	0%	186,9	114,9	25%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Modern Mokotów V, ul. Domaniewska	6 200	123	0%	142,6	73,4	28%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Postępu II, ul. Postępu	10 900	214	0%	186,9	115,1	24%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Modern Mokotów VII, ul. Domaniewska	7 700	140	0%	164,9	105,0	36%	II kw. 2026	I kw. 2028
Modern Mokotów VIII, ul. Domaniewska	17 800	324	0%	393,8	248,1	35%	IV kw. 2026	III kw. 2028
<b>Katowice</b>								
P. Skargi, ul. Skargi / Sokolska	14 900	345	0%	185,3	132,5	16%	III kw. 2024	IV kw. 2026
<b>Wrocław</b>								
Przystań Reymonta WR2, ul. Władysława Reymonta	9 000	194	0%	139,3	99,6	32%	III kw. 2024	III kw. 2026
Gwarna, ul. Gwarna	4 000	107	0%	66,6	45,5	32%	III kw. 2024	III kw. 2026
Górska 1, ul. Górska	17 400	380	0%	245,9	159,4	16%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Powstańców 7D, ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	0%	226,2	171,6	33%	IV kw. 2024	I kw. 2027
Browary Wrocławskie R1R2, ul. Rychtańska	6 600	129	0%	99,5	57,8	12%	I kw. 2025	III kw. 2026
Browarna 1**, ul. Browarna	14 300	258	0%	242,1	165,4	32%	I kw. 2025	I kw. 2027
Przystań Reymonta WR4, ul. Władysława Reymonta	10 500	210	0%	159,6	115,1	33%	II kw. 2025	II kw. 2027
Przystań Reymonta WR5, ul. Władysława Reymonta	4 100	117	0%	67,2	48,5	31%	I kw. 2026	I kw. 2028
Browarna 2**, ul. Browarna	16 300	301	0%	289,8	188,6	32%	I kw. 2026	I kw. 2028
Czarneckiego AH, ul. Stefana Czarneckiego	2 200	58	0%	39,3	26,2	13%	I kw. 2026	I kw. 2028
Czarneckiego M, ul. Stefana Czarneckiego	4 000	97	0%	65,2	41,5	15%	I kw. 2026	I kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 1, ul. Radomierzycka	9 500	179	0%	90,1	65,3	19%	I kw. 2027	III kw. 2028
Iwiny - Schuberta, ul. Schuberta	4 000	60	0%	35,2	25,4	13%	I kw. 2027	III kw. 2028
Browarna 3**, ul. Browarna	15 400	286	0%	288,2	178,1	32%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 2, ul. Radomierzycka	10 800	202	0%	102,8	74,0	17%	I kw. 2027	III kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 3, ul. Radomierzycka	10 700	199	0%	102,1	73,9	17%	IV kw. 2027	II kw. 2029
<b>Razem</b>	<b>535 100</b>	<b>10 004</b>		<b>8 377</b>	<b>5 254</b>			

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

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

## Bank ziemi

### Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

### Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]
Projekt Kraków	7 100	13 100
Projekt Kraków 2	5 600	7 000
<b>Razem</b>	<b>12 700</b>	<b>20 100</b>

### Pozostałe grunty Grupy Archicom

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]
Wrocław, Vespucciego	701
<b>Razem</b>	<b>701</b>

## Projekt biurowy

### Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

### Projekty biurowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy
City Forum – City 2 ul. Traugutta 55, Wrocław	12 700	98%	2,6	96,1	96%*	35,3	II kw. 2020

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

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

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

## Centra handlowe

### Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

### Projekty handlowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Pasaż Opieńskiego Poznań, ul. Opieńskiego	13 500	94,42%	0,8	n/a	n/a	13,1	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia

W trzecim kwartale 2023 roku, w wyniku nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa od grupy Echo Investment S.A., Archicom przejął nieruchomość inwestycyjną położoną przy ul. Opieńskiego w Poznaniu. Grunt przy ul. Opieńskiego został nabyty w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowało się na nim funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Szerszy opis nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w punkcie 6.10 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 1.12 Główne inwestycje w pierwszym półroczu 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 SA 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.

Na dzień 30.06.2024 r. Archicom miał zabezpieczone umowami przedwstępnymi łącznie ok. 71.400 mkw powierzchni użytkowej.



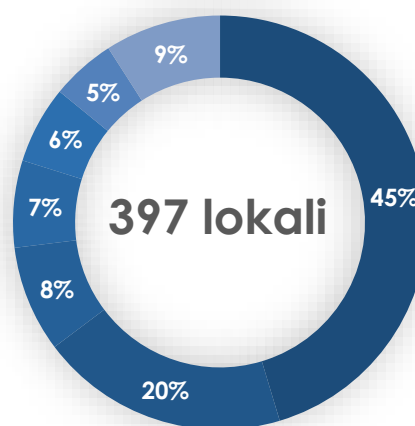
Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów planistycznych i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest ustalane na późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień,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

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

W pierwszym półroczu 2024 roku rozpoznano przychód z 397 mieszkań i lokali użytkowych w porównaniu do 335 mieszkań i lokali użytkowych w pierwszym półroczu 2023 roku.

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

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



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

- Strata z tytułu wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna City2) w wysokości 12.512 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 trzecim kwartale 2024 roku głównie w projektach:
  - ZAM II w Krakowie
  - River Point we Wrocławiu
  - Planty Raławickie we Wrocławiu
- 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.
- Oczekiwania co najmniej utrzymania stopy referencyjnej NBP na obecnym poziomie tj. 5,75%, co przełoży się na dalsze zainteresowanie kredytami hipotecznymi. Coraz bardziej prawdopodobna obniżka stóp procentowych w 2025 r.
- Wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw włącznie z wypłatami nagród z zysku w drugim kwartale 2024 r. do poziomu 8.167 zł w porównaniu z pierwszym kwartałem 2024 r. (8.076,79 zł), co zwiększa zdolność zakupową Polaków (GUS).
- Spadek stopy bezrobocia w Polsce pod koniec drugiego kwartału 2024 do poziomu 4,9% (najniższy wynik od 34 lat).
- Popyt na mieszkania powinien nadal się utrzymywać, ponieważ sytuacja na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z kondycją rynku pracy, a ten w ciągu najbliższych kwartałów nie powinien być zagrożony. Zgodnie z przewidywaniami Polskiego Instytutu Ekonomicznego, w 2024 roku możemy spodziewać się, że wzrost płac osiągnie poziom 11,7%.
- Niewielki wzrost inflacji w drugim kwartale 2024 z poziomu 2% (marzec 2024) do poziomu 2,6% (czerwiec 2024; GUS). Prognozowany przez NBP wzrost inflacji w 2025 r. nawet do poziomu 6,6% (z 50-procentowym prawdopodobieństwem). Taki poziom wskaźnika CPI, a także niepewność co do jego wysokości w przyszłości, nie zachęca do inwestowania w obligacje skarbowe oparte na inflacji, a jednocześnie stanowi zachętę do lokowania oszczędności w aktywa, chroniące kapitał przed utratą wartości.
- Możliwość otrzymania kolejnych środków z KPO (maksimum 10 mld EUR) na dalszy rozwój inwestycji w kraju. Spowoduje to odbicie w sektorze produkcji budowlano-montażowej, która dziś oceniana jest przez analityków najsłabiej spośród innych branż (analizy mBank).

### Negatywne:

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

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

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

### Ryzyko sytuacji makroekonomicznej

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

Działalność deweloperska jest ściśle powiązana z siłą nabywczą oraz zdolnością kredytową nabywców, a co za tym idzie z sytuacją makroekonomiczną. Sytuacja ekonomiczna kraju w stopniu znaczącym wpływa na poziom popytu na nieruchomości. Czynniki takie jak zmiany PKB, wzrost wysokości stóp procentowych, podaż kredytów, dostępność finansowania dla inwestycji, bezrobocie, inflacja, mają pośredni i bezpośredni wpływ na sytuację nabywców lokali i najemców oraz nabywców obiektów biurowych, a co za tym idzie mogą przełożyć się na wyniki działalności Grupy.

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

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

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

## Ryzyko wzrostów cen oraz braku podaży gruntu

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

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

## Ryzyko postępowań administracyjnych i prawnych

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

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

## Ryzyko realizacji inwestycji deweloperskich

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a 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 rękoma. 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 wymitowanych 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 zadanego 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 obszarze 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.

## 1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej

### Obligacje

Obligacje grupy Archicom wyemitowane przez Archicom S.A. na 30 czerwca 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%
<b>Razem</b>			<b>630 000</b>		

### Zmiana stanu obligacji

Obligacje wykupione przez Archicom S.A. w pierwszym półroczu 2024 r.

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

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. w pierwszym półroczu 2024 r.

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



## Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W marcu oraz czerwcu 2024 roku Spółka wyemitowała obligacje serii M9/2024 i M10/2024 pozyskując łącznie 358 mln zł. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na refinansowanie obligacji serii M6/2022 oraz finansowanie bieżącej działalności Emitenta i jego grupy.

## Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne grupy Archicom na 30 czerwca 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	12 177	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028 nie później niż 20.12.2028
<b>Razem EUR</b>			<b>12 500</b>	<b>12 177</b>		

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

## Linie kredytowe

Linie kredytowe grupy Archicom na 30 czerwca 2024 r.

Bank	Spółka	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Archicom S.A.*	160 000	574	WIBOR 3M + marża	30.04.2026
<b>Razem PLN</b>		<b>160 000</b>	<b>574</b>		

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

## 1.18 Umowy gwarancji i poręczeń udzielonych i otrzymanych

Wartość umów gwarancji i poręczeń według stanu na koniec poszczególnych okresów przedstawia się następująco:

### Zestawienie umów gwarancji i poręczeń

	30.06.2024	31.12.2023
Poręczenia udzielone	25 835	20 441
Gwarancje udzielone	16 122	27 749
Gwarancje otrzymane	17 743	12 663

Gwarancje otrzymane przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 30 czerwca 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.	5 537	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.	2 576	do 09.07.2024**	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp. k. z zobowiązania spółki, wynikającego z zawartych w dniu 11 lipca 2017 roku Kontraktu Budowlanego nr 1/07/2017/PPOI/ANSK5 i Kontraktu Budowlanego nr 2/07/2017/PPOI/ANSK5, w których prawa i obowiązki zgodnie z Umową sprzedaży nieruchomości Akt Notarialny Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1 327	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 umowa sprzedaży nieruchomości aktem notarialnym Rep. A2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	MIDPOINT 71 Sp. z o.o.	803	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 01.02.2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 01.02.2024 roku.
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Archicom Łódź Sp. z o.o.	Miasto Łódź	4 000	do 31.01.2027	Gwarancja ubezpieczeniowa wystawiona przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. w związku z podpisaniem porozumienia z dnia 01.02.2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 01.02.2024 roku.
Echo Investment S.A.	Archicom Potton Sp. z o.o.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k.	2 500	do 29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
<b>Gwarancje razem</b>			<b>17 743</b>		

\* 27.05.2024 prolongowano do 09.07.2025

\*\* 01.07.2024 prolongowano do 09.10.2024, od dnia 10.07.2024 zmniejszono wysokość gwarancji do 1.485 tys.

## Gwarancje wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 30 czerwca 2024 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	16 122	do 27.11.2027	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. z zobowiązań sprzedającego dotyczących umowy gwarancji najmu. Kwota gwarancji to 3.738 tys. EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 30.06.2024).
<b>Gwarancje razem</b>			<b>16 122</b>		

## Poręczenia wystawione przez spółki z grupy Archicom na 30 czerwca 2024 r.

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

# 1.19 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

## Wynagrodzenie Członków Zarządu

	W spółce dominującej		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych		Razem (tys. zł)
	Wynagrodzenie (tys. zł)	Inne świadczenia (tys. zł)	Wynagrodzenie (tys. zł)	Inne świadczenia (tys. zł)	
<b>za okres od 1.01 do 30.06.2024</b>					
Waldemar Olbryk	946	45	551	-	1 542
Agata Skowrońska-Domańska	222	54	559	-	835
Dawid Wrona	245	15	436	-	696
Rafał Zboch	214	44	607	-	864
<b>Razem</b>	<b>1 627</b>	<b>158</b>	<b>2 153</b>	<b>-</b>	<b>3 937</b>

## Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej

	W spółce dominującej		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych		Razem (tys. zł)
	Wynagrodzenie (tys. zł)	Inne świadczenia (tys. zł)	Wynagrodzenie (tys. zł)	Inne świadczenia (tys. zł)	
<b>za okres od 1.01 do 30.06.2024</b>					
Nicklas Lindberg	-	-	-	-	-
Marek Gabryjelski	42	-	-	-	42
Konrad Płochocki	42	-	-	-	42
Maciej Drozd	-	-	-	-	-
Małgorzata Turek	-	-	-	-	-
Rafał Mazurczak	-	-	-	-	-
Kocsis Peter	6	-	-	-	6
Sass Bence	6	-	-	-	6
<b>Razem</b>	<b>96</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>96</b>

## 1.20 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**

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

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Poza informacjami przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym nie wystąpiły inne tego rodzaju zdarzenia 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**

Poza informacjami przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym nie wystąpiły inne tego rodzaju zdarzenia w okresie objętym sprawozdaniem, które miałyby wpływ na pozycje sprawozdania finansowego.

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

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

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

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

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

Poza informacjami przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym nie wystąpiły inne tego rodzaju zdarzenia w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

### Wpływ wyników na realizację prognoz finansowych

Grupa Archicom nie publikowała prognoz wyników finansowych.

## 1.21 Umowy z firmą audytorską

Audytorem przeprowadzającym badanie półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za I półrocze 2024 roku jest PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp.k. Firma ta przeprowadziła także badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2023 rok.

Poniższa tabela przedstawia poziom wynagrodzenia firmy audytorskiej PwC w odniesieniu do całego roku 2023 oraz całego roku 2024 (w tym w odniesieniu do sprawozdań półrocznych) na podstawie umów obowiązujących na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji:

### Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdania finansowe

	2024 (tys. zł)	2023 (tys. zł)
Badanie rocznych sprawozdań finansowych: Archicom S.A. oraz Skonsolidowanego Sprawozdania Grupy Archicom	655	710
Badanie śródrocznego sprawozdania finansowego Archicom S.A.	110	105
Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Archicom	150	140
Usługa poświadczająca dot. sprawozdania pro-forma i prospektu	350	-
Pozostałe usługi	30	30
<b>Razem</b>	<b>1 320</b>	<b>985</b>

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

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

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Waldemar Olbryk  
Prezes Zarządu

Agata Skowrońska-Domańska  
Wiceprezes Zarządu

Dawid Wrona  
Członek Zarządu

Rafał Zboch  
Członek Zarządu

# Oświadczenie Zarządu



Zarząd Archicom S.A. informuje, że wedle najlepszej wiedzy Członków Zarządu skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A. oraz skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Archicom wraz z danymi porównywalnymi, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki Archicom S.A. i Grupy Kapitałowej Archicom.

Oświadczamy ponadto, iż półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Archicom zawiera prawdziwy obraz oraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Archicom S.A. w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

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

**Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym**

**Waldemar Olbryk**  
Prezes Zarządu

**Agata Skowrońska-Domańska**  
Wiceprezes Zarządu

**Dawid Wrona**  
Członek Zarządu

**Rafał Zboch**  
Członek Zarządu