archicom

Prezentacja wyników Q3 2022

Tworzymy przestrzeń piękną, funkcjonalną i przyjazną człowiekowi

24 listopad 2022

Konferencja wynikowa

Uczestnicy:
- są anonimowi
- są wyciszeni przez organizatora
- mogą zadawać pytania na czacie

Pytania:
prosimy o zadawanie na czacie, po zakończeniu prezentacji udzielimy odpowiedzi

Kontakt:
agata.skowrońska-domańska@archicom.pl

Waldemar Olbryk
Prezes Zarządu Archicom S.A.

Agata Skowrońska-Domańska
CFO, Członek Zarządu Archicom S.A.

Ograniczenie odpowiedzialności

Niniejsza prezentacja została przygotowana przez Archicom („Archicom" lub "Spółka"). Prezentacja została sporządzona wyłącznie w celach informacyjnych i nie stanowi oferty, ani zaproszenia do składania ofert, w szczególności dotyczących papierów wartościowych.

Niniejsza Prezentacja nie zawiera kompletnej ani całościowej analizy Archicom ani Grupy Archicom, jak również nie przedstawia ich pozycji i perspektyw w kompletny ani całościowy sposób. Prezentacja została przygotowana z należytą starannością, jednak może ona zawierać nieścisłości lub opuszczenia. Dlatego zaleca się, aby każda osoba zamierzająca podjąć decyzję inwestycyjną odnośnie papierów wartościowych wyemitowanych przez Archicom opierała się na informacjach zawartych w przekazanych do publicznej wiadomości: raportach okresowych, raportach bieżących i informacjach poufnych.

Niniejsza prezentacja zawiera informacje dotyczące przyszłości. Takie informacje nie mogą być traktowane jako zapewnienia czy prognozy co do oczekiwanych przyszłych zdarzeń oraz wyników. Informacje te są oparte o liczne założenia, oczekiwania lub poglądy osób sporządzających oraz inne czynniki. Wiele z tych czynników pozostaje poza wiedzą, świadomością lub kontrolą Spółki. Faktyczne zdarzenia i wyniki mogą się w sposób istotny różnić od oczekiwanych przyszłych zdarzeń oraz wyników opisanych w tej prezentacji.

Spółka, członkowie jej organów, pracownicy, doradcy, ich przedstawiciele ani inne osoby biorące udział w sporządzaniu tej prezentacji nie ponoszą żadnej odpowiedzialności z jakiegokolwiek powodu związanego z jej wykorzystaniem. Ponadto, żadne informacje zawarte w niniejszej prezentacji nie stanowią zobowiązania ani oświadczenia ze strony Spółki lub wskazanych osób.

Powielanie, rozpowszechnianie i przekazywanie niniejszej prezentacji w innych jurysdykcjach niż polska może podlegać ograniczeniom prawnym, a osoby do których może ona dotrzeć, powinny zapoznać się z wszelkimi tego rodzaju ograniczeniami oraz stosować się do nich. Nieprzestrzeganie tych ograniczeń może stanowić naruszenie obowiązującego prawa.

Grupa Archicom – kluczowe liczby

35
lat na rynku
230
zrealizowanych inwestycji
27 000
zadowolonych mieszkańców

Archicom
lider
we Wrocławiu

6
inwestycji
w aktywnej
sprzedaży

Archicom
Kontrola nad całym procesem deweloperskim

Bezpieczeństwo finansowe

Archicom w Grupie Echo Investment

Wrocław to:

- #2. miasto Polski z największą sprzedażą w Q3 2022 (Raport JLL)
- #3. miejsce w rankingu fDi's Mid-Sized European Cities of the Future 2022/23 – Overall

Osiedla społeczne – kompleksowe miejsca do życia

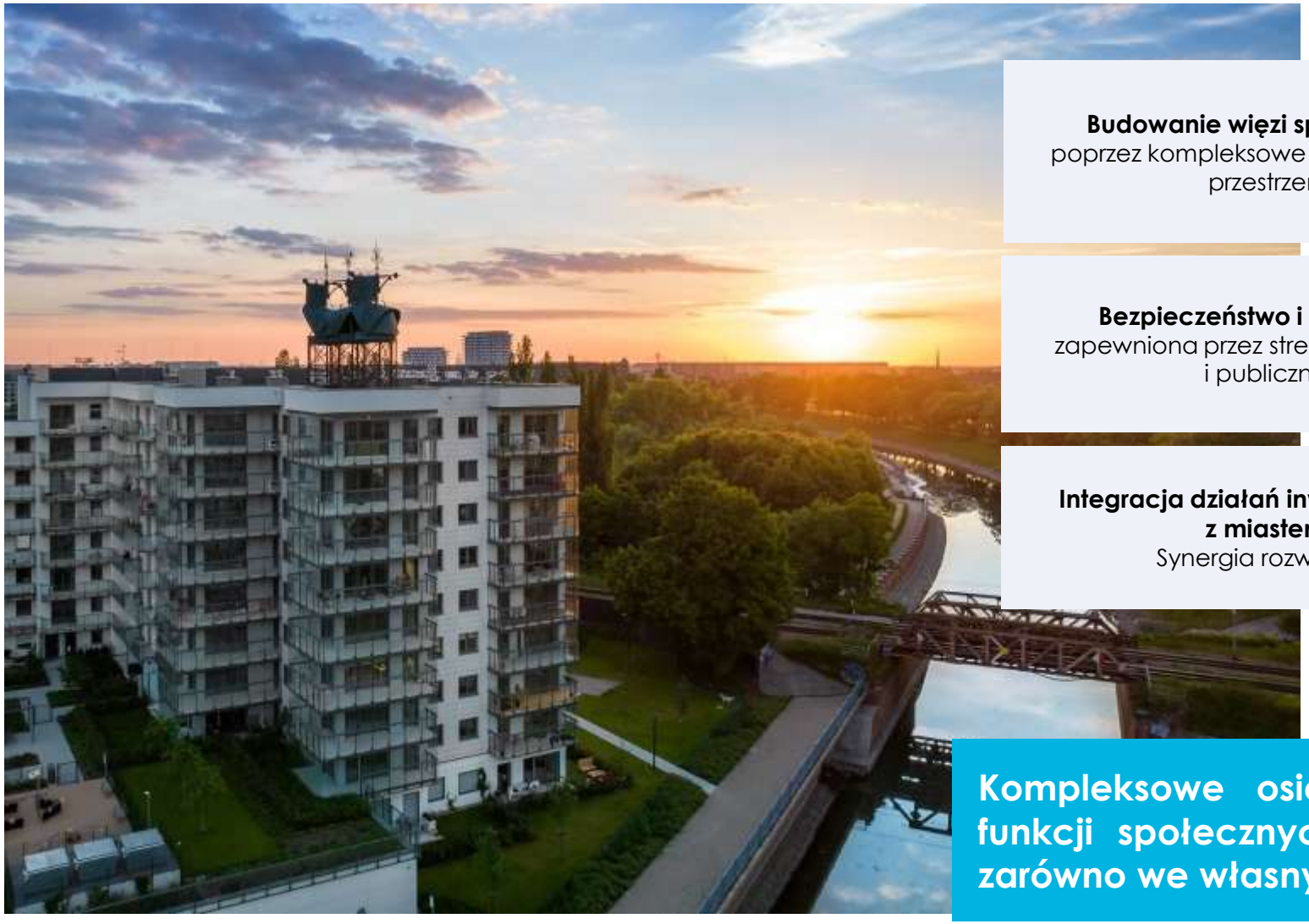
Osiedla społeczne Archicomu

62%
mieszkańców zamieszkuje na osiedlach społecznych

archicom

Dane wskazują ilość lokali sprzedanych od początku realizacji inwestycji do dnia 30 września 2022r.
liczba mieszkańców podana jest z uwzględnieniem wskaźnika GUS (2,5 mieszkańca na lokal mieszkalny)

Osiedla społeczne – wartość dodana Archicom



Budowanie więzi społecznych
poprzez kompleksowe ukształtowanie przestrzeni

Zrównoważony rozwój
Wykorzystywanie najnowszych technologii
Kreowanie przestrzeni
dla inicjatyw społecznych

Bezpieczeństwo i integracja
zapewniona przez strefy półprywatne i publiczne

Ekologia
to minimalizacja wydatków
i oszczędności mieszkańców

Integracja działań inwestycyjnych z miastem
Synergia rozwiązań

Dialog w social mediach
Budowa lojalności poprzez długofalowe relacje z klientami

Kompleksowe osiedla pozwalające na realizację szerokich funkcji społecznych. To doskonałe miejsca do zamieszkania zarówno we własnym jak i wynajmowanym mieszkaniu.

02

Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu

Najważniejsze zdarzenia i perspektywy rynkowe

01

Rynek kredytów mieszkaniowych od roku ustabilizował się po spadku dynamiki sprzedaży według liczby udzielonych kredytów o **ponad 70% r/r ale i o 62% w porównaniu z wrześniem 2020.**

02

Znaczące zwiększenie udziału zakupów gotówkowych nieruchomości (**70-80% kontraktacji, podczas gdy historycznie poziom ten wynosił ok. 30-50%**). [MichaelStrom]

03

Sprzedaż mieszkań w 3Q 2022 o 30% mniejsza w stosunku do 2Q 2022. [JLL]

04

Poziom inflacji CPI: 17,9% r/r w Polsce oraz rosnąca inflacja w Europie (w strefie euro przekracza poziom 10%) zachęcają do inwestowania gotówki w nieruchomości. [Eurostat]

Źródło: BIK

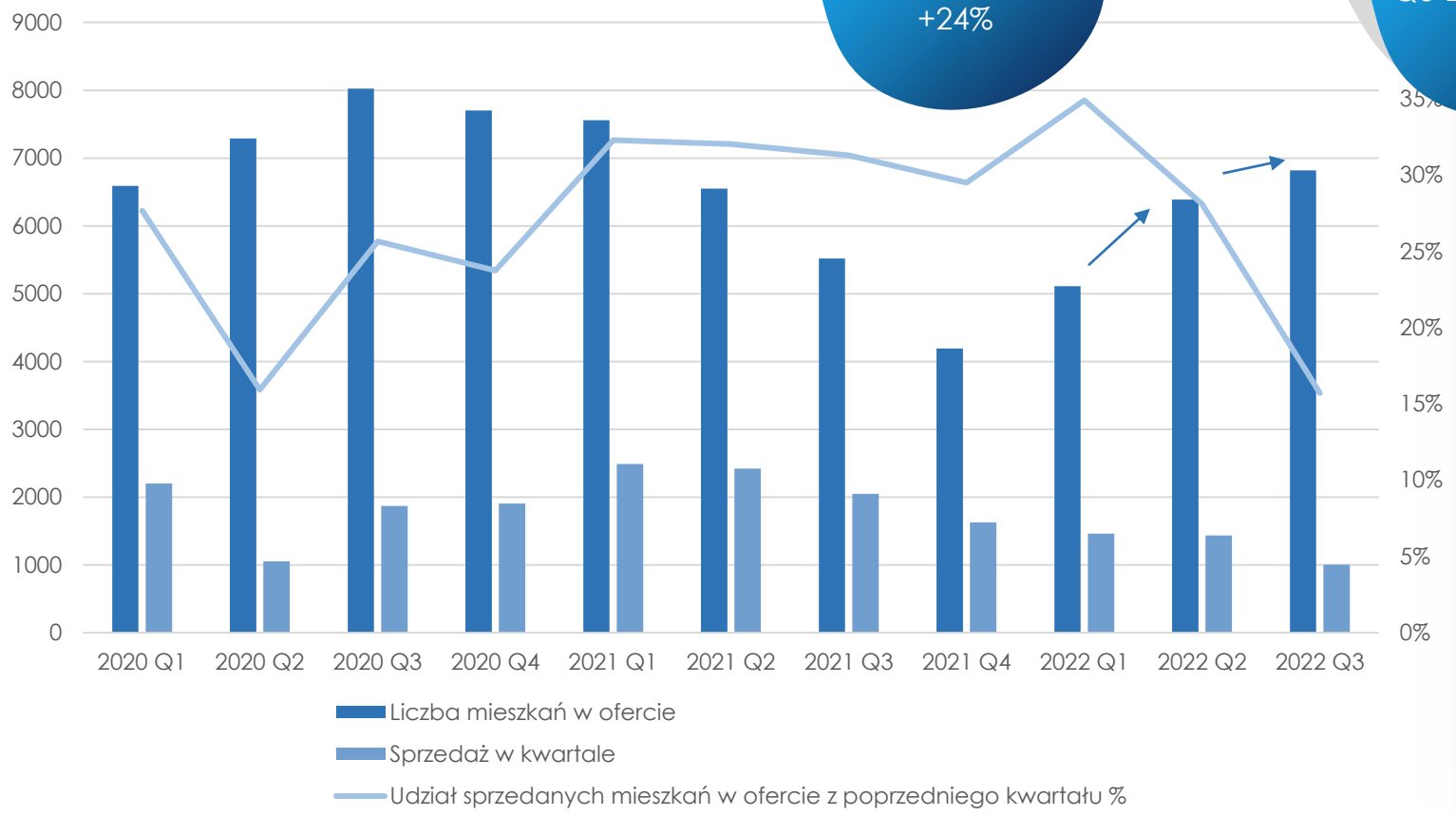
Popyt i podaż na rynku wrocławskim

Zmiana podaży w Q2'22 vs Q1'22: +24%

Zmiana podaży w Q3'22 vs Q2'22: +6%

11.929 zł*
to średnia cena mieszkań na rynku pierwotnym w ofercie Wrocławia na koniec Q3'22

*źródło: JLL



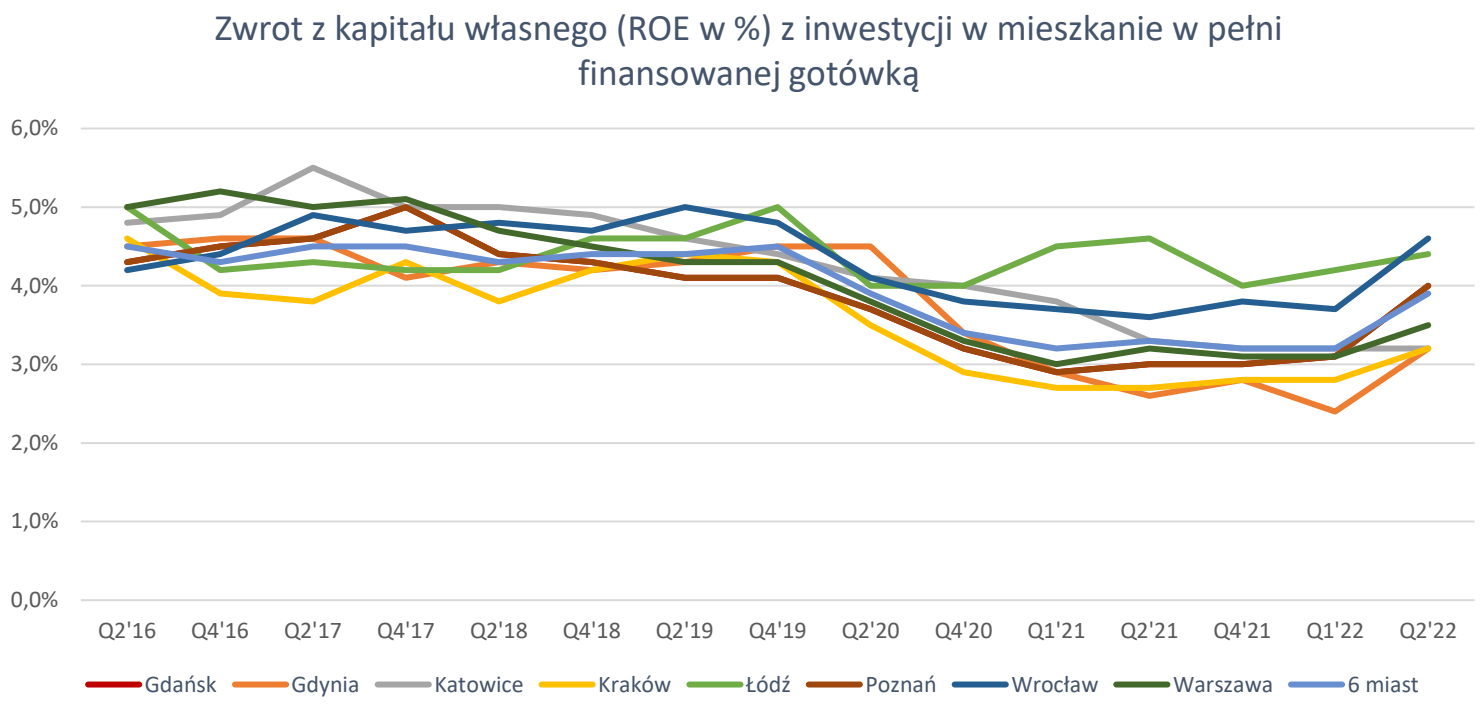
Oczekiwania co do kształtowania się cen mieszkań we Wrocławiu, uzależnione są od czynników dziś wiodących na tym rynku, tj.:

- odbudowywanej podaży,
- wysokich cen gruntów,
- wzrostu popytu ze strony sektora PRS,
- wzrostu zapotrzebowania na mieszkania przeznaczone na wynajem.

W Q3'22 nastąpiło zdecydowane wyhamowanie wzrostu podaży vs. Q2'22, w którym to deweloperzy wprowadzili wiele mieszkań ze względu na nowa ustawę deweloperską.

źródło: raport Emmerson

Wrocław atrakcyjny dla inwestorów



Wrocław to obecnie najlepszy wybór na inwestycję w nieruchomości pod wynajem.

Obecnie średnia szacowana stopa kapitalizacji w 6 największych miastach Polski (z wyłączeniem Warszawy) wynosi 6,4%. **We Wrocławiu kształtuje się dziś na poziomie 7%.**

Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie w pełni finansowane gotówką, z uwzględnieniem podatku od najmu oraz amortyzacji, **jest we Wrocławiu najwyższy w Polsce** i wynosi 4,6 % w skali roku.

źródło: raport NBP

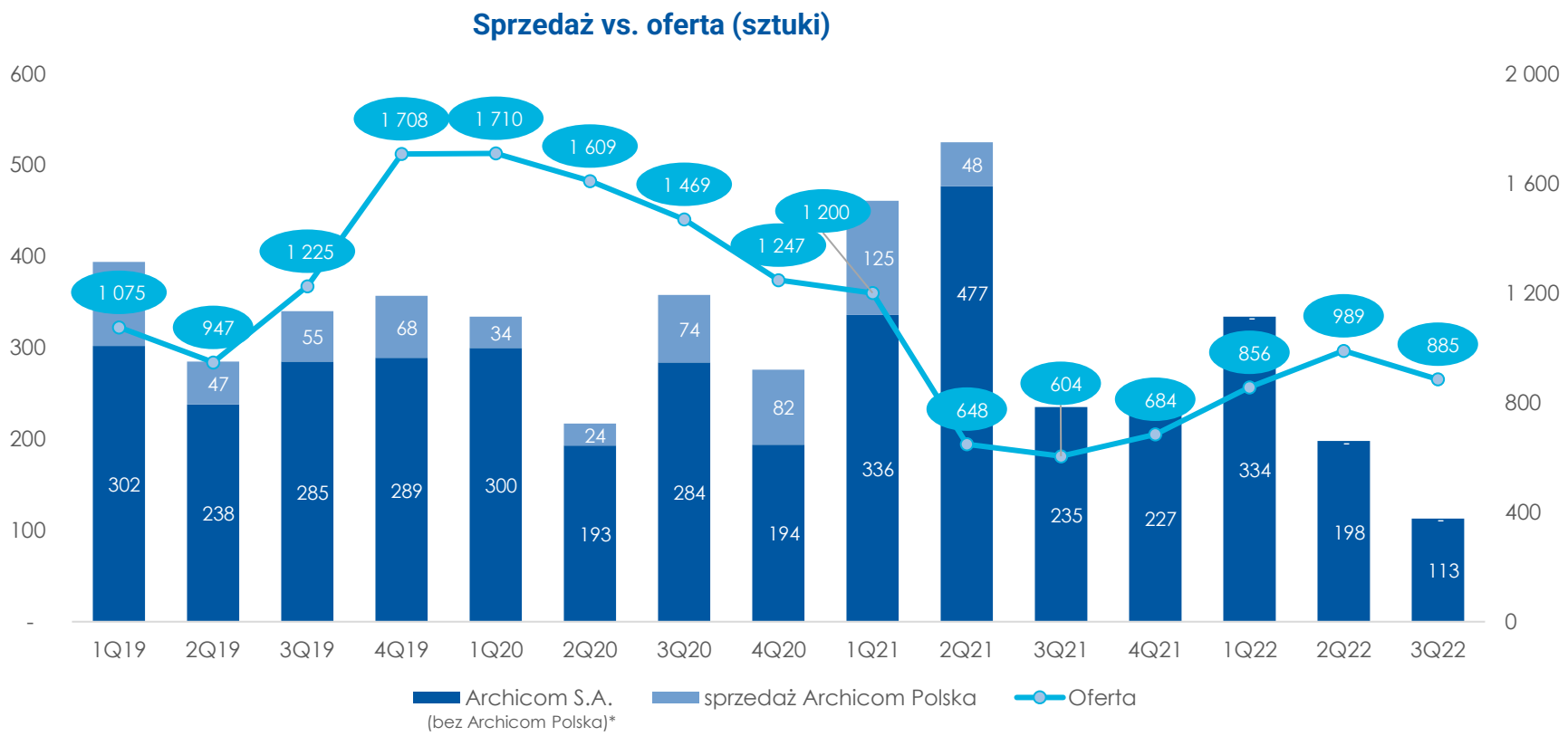
03

Najważniejsze wydarzenia w Q3 2022

Q1-Q3 2022

- **Sprzedaż 645 lokali od początku 2022**, przy cenach gwarantujących wysoką marże w kolejnych okresach
- **113 lokali sprzedanych w Q3 2022**
- **385 mln PLN przychodów od początku roku** przy marży brutto przekraczającej 35%
- **Przychody rozpoznane z 675 przekazań** od początku roku vs. 983 w porównywalnym okresie 2021
- **291 mln zł** środków pieniężnych w celu zachowania elastycznego podejścia do zakupów gruntów

Sprzedaż i oferta lokali



113

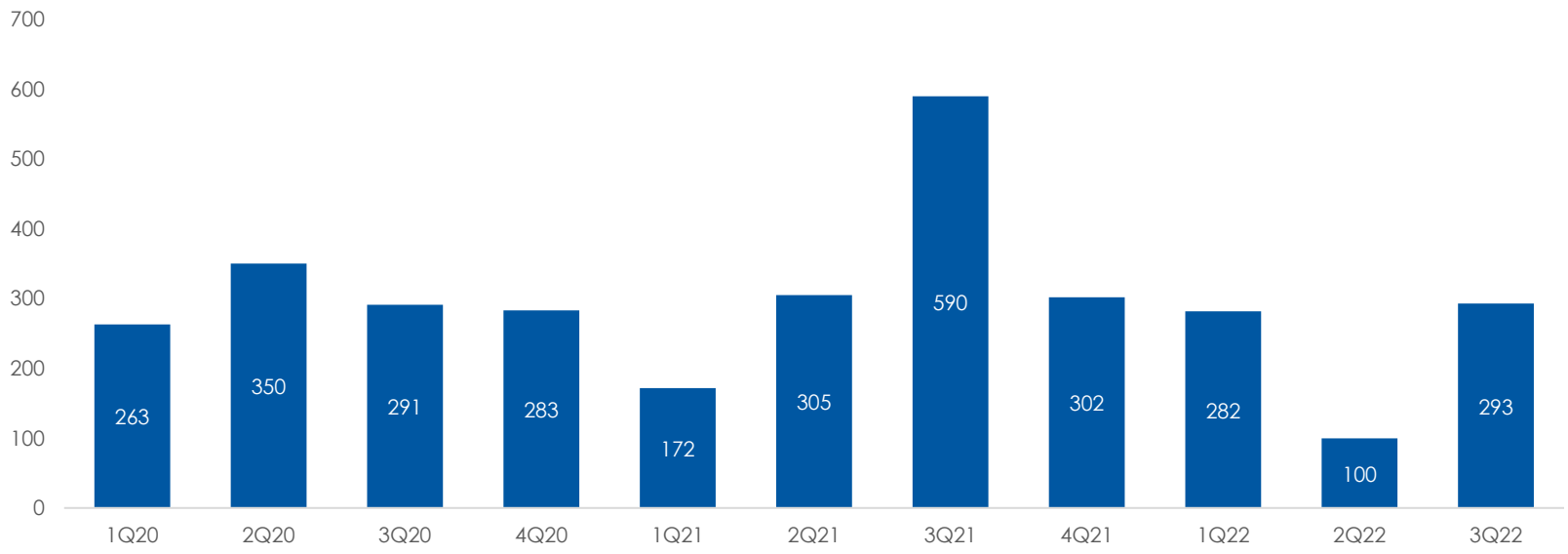
lokali sprzedanych
we Wrocławiu
w Q3 2022 roku

Spadek sprzedaży wywołany sytuacją rynkową oraz okresem wakacyjnym (odbicie we wrześniu).

W nowym standardzie raportowania sprzedaż obejmuje wyłącznie notarialne umowy deweloperskie i przedwstępne. Historyczne kwartały zostały przeliczone wg nowego standardu
*Dane od 1Q2019 do 2Q2021 dotyczą Archicom S.A. z wyłączeniem Archicom Polska (działalność poza Wrocławiem).

Przekazania lokali

Liczba przekazanych lokali (sztuki)



293
Przekazanych lokali **we Wrocławiu** w Q3 2022 roku

W nowym standardzie raportowania przekazania obejmują lokale wydane i w pełni opłacone przez Nabywców

Rozpoczęto przekazania na kolejnych etapach zamieszkanych już osiedli:

- Planty Racławickie
- Awipolis
- Olimpia Port

www.archicom.pl,
Dane za 2020 i 2021 dotyczą Archicom S.A. z wyłączeniem Archicom Polska (działalność poza Wrocławiem).

04

Wyniki finansowe

Stabilne wyniki operacyjne

mln PLN	Q1- Q3'2021 dane przekształcone*	Q1-Q3'2022
Sprzedaż	429,5	385,3
Zysk/strata brutto	**148,4**	**143,2**
Marża brutto	***34,6%***	***37,2%***
Koszty SG&A	-34,9	-48,6
Rewaluacje	-1,7	21,3
Pozostała Działalność Operacyjna	-0,7	-1,8
Zysk operacyjny (EBIT)	**111,1**	**114,0**
Marża EBIT	***25,9%***	***29,6%***
Działalność Finansowa	0,6	2,7
Podatek dochodowy	-21,5	-23,7
Zysk netto	**90,3**	**93,0**

Przychody rozpoznane z 675 przekazań w 3 kwartałach 2022 vs 983 w porównywalnym okresie 2021,

Marża na wysokim poziomie, ponad 35%

Kontrolowany poziom SG&A

Rewaluacja biurowca City 2 wobec osiągnięcia blisko 100% komercjalizacji oraz zmian kursu EUR

Wysoki wynik EBIT na skutek wysokomarżowych przekazań, kontrolowanego i zgodnego z planem poziomu kosztów SG&A wspartego jednocześnie rewaluacją biurowca City 2.

Wynik netto powyżej 90 mln PLN.

Na skutek zmiany polityki rachunkowości przychody oraz wynik ze sprzedaży lokali rozpoznawane są po zapłacie przez klienta 100% i protokolarnym przekazaniu mieszkania.
* Dla zachowania porównywalności zaprezentowane dane Q1-Q3'21 wg zmienionej polityki rachunkowości oraz bez spółek zbytych w kwietniu 2021, tj. Archicom Polska i Archicom Studio

Bilans Grupy – solidnym fundamentem (1/2)*

mln PLN	31.12.2021 dane przekształcone*	30.09.2022
Aktywa trwałe, w tym:	**273,7**	**80,3**
Rzeczowe aktywa trwałe	12,3	11,4
Nieruchomości inwestycyjne	126,4	10,0
Należności długoterminowe	67,0	0,6
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37,4	37,0
Aktywa obrotowe, w tym:	**1 040,2**	**1 264,1**
Zapasy	639,5	602,5
Należności	120,5	219,0
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe**	280,2	291,3
Aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	151,3
AKTYWA	**1 313,9**	**1 344,3**

W związku z zakończeniem procesu komercjalizacji (blisko 100%) budynku City 2 oraz stopniem zaawansowania procesu sprzedaży dokonano jego reklasyfikacji do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży

W związku z terminem zapadalności dokonano reklasyfikacji należności za udziały Archicom Polska do krótkoterminowych

Wzrost należności krótkoterminowych w wyniku ujęcia przedpłaty za grunt w Poznaniu oraz reklasyfikacji należności za Archicom Polska

Zasób gotówki, będący głównie efektem wpływu środków z nowej emisji obligacji, **zapewnia bardzo wysoki poziom bezpieczeństwa finansowego klientom, inwestorom, kontrahentom i Spółce**. Celem Spółki jest utrzymanie atrakcyjnej polityki dywidendowej przy jednoczesnym zachowaniu środków na finansowanie rozwoju biznesu

*Na skutek zmiany polityki rachunkowości przychody oraz wynik ze sprzedaży lokali rozpoznawane są po zapłacie przez klienta 100% i protokolarnym przekazaniu mieszkania.
**w tym środki na rachunkach powierniczych i zablokowanych, lokaty powyżej 3 miesięcy, odpis ECL oraz odsetki od obligacji

Bilans Grupy – solidnym fundamentem (2/2)*

mln PLN	31.12.2021 dane przekształcone*	30.09.2022
Kapitał własny	**653,1**	**742,5**
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	**148,8**	**170,9**
Kredyty, obligacje, pożyczki	80,9	110,0
Leasing	21,8	22,1
Pozostałe	46,1	38,8
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	**512,0**	**430,9**
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	282,7	261,0
Kredyty, obligacje, pożyczki	130,5	84,3
PASYWA	**1 313,9**	**1 344,3**

Wzrost kapitałów własnych skutkiem **wyniku netto przy realizacji polityki dywidendowej**

Zmiana zobowiązań długoterminowych **skutkiem emisji obligacji (+) M6/2022 i (-) reklasyfikacji M4/2019**

Zmiana zadłużenia krótkoterminowego efektem (-) spłaty M3/2018, M5/2020 oraz (+) reklasyfikacji M4/2019

*Na skutek zmiany polityki rachunkowości przychody oraz wynik ze sprzedaży lokali rozpoznawane są po zapłacie przez klienta 100% i protokolarnym przekazaniu mieszkania.

Finansowa gotowość do wykorzystania szans

mln PLN	31.12.2021 dane przekształcone	30.09.2022
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	280,2	291,7
Kredyty i pożyczki bankowe	20,9	21,7
Obligacje	190,4	172,6
Leasing	24,8	26,0
Zobowiązania z tytułu przedpłat i zaliczek na mieszkania	298,7	279,1
Dług finansowy netto	**-44,0**	**-71,4**
Kapitał własny	653,1	742,5
Dług finansowy netto/ kapitały własne	**-0,07**	**-0,10**

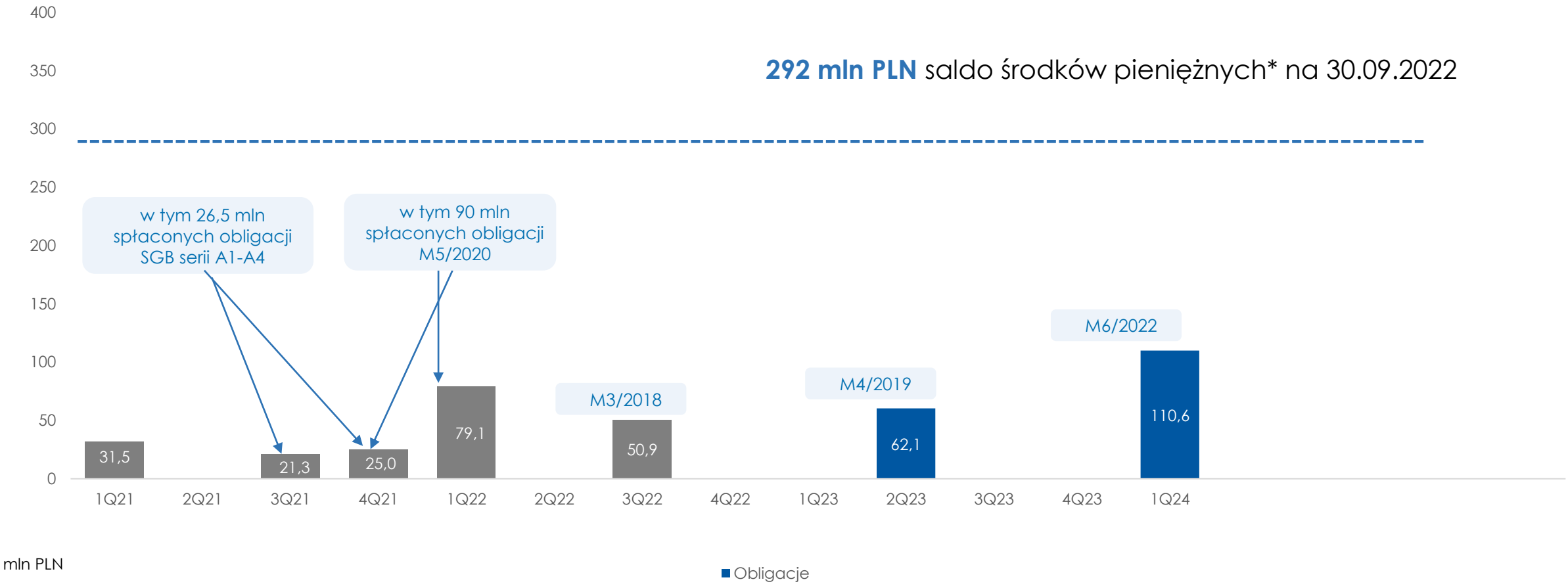
Świadome utrzymywanie wysokiego stanu środków pieniężnych będących **gwarancją bezpieczeństwa działalności, podstawą podtrzymania praktyki wypłat dywidend** jak i **zwiększeniem elastyczności** decyzji biznesowych (zakup gruntów).

W Q1-Q3'22 wykupiono w całości obligacje serii M3/2018 (50 mln + odsetki), M5/2020 (78,5 mln + odsetki) oraz przeprowadzono emisję 2-letnich obligacji M6/2022 o wartości 110 mln

Ujemny wskaźnik zadłużenia

*w tym środki na rachunkach powierniczych i zablokowanych oraz lokaty terminowe

Zapadalność obligacji na 30.09.2022



*w tym środki na rachunkach powierniczych, zablokowanych i lokatach terminowych

Zdywersyfikowane źródła finansowania

279,1 mln PLN,
-6,6%
Przedpłaty od klientów

172,6 mln PLN,
-9,4%
Obligacje korporacyjne

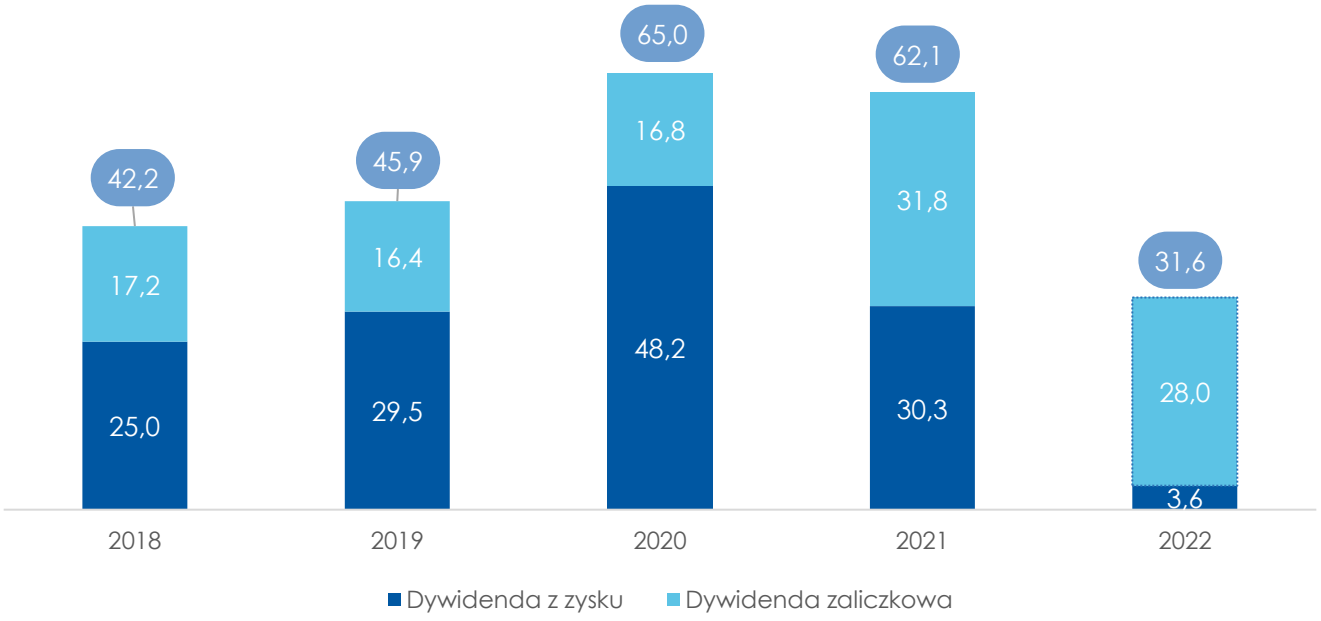
742,5 mln PLN,
+ 13,7%
Kapitały własne

21,7 mln PLN,
+3,7%
Kredyty bankowe krótko i długoterminowe

Indeksy wg stanu na dzień 30.09.2022 w odniesieniu do 31.12.2021

Polityka dywidendowa

Dywidenda (mln PLN) w ujęciu CF, tj. w roku, w którym została wypłacona



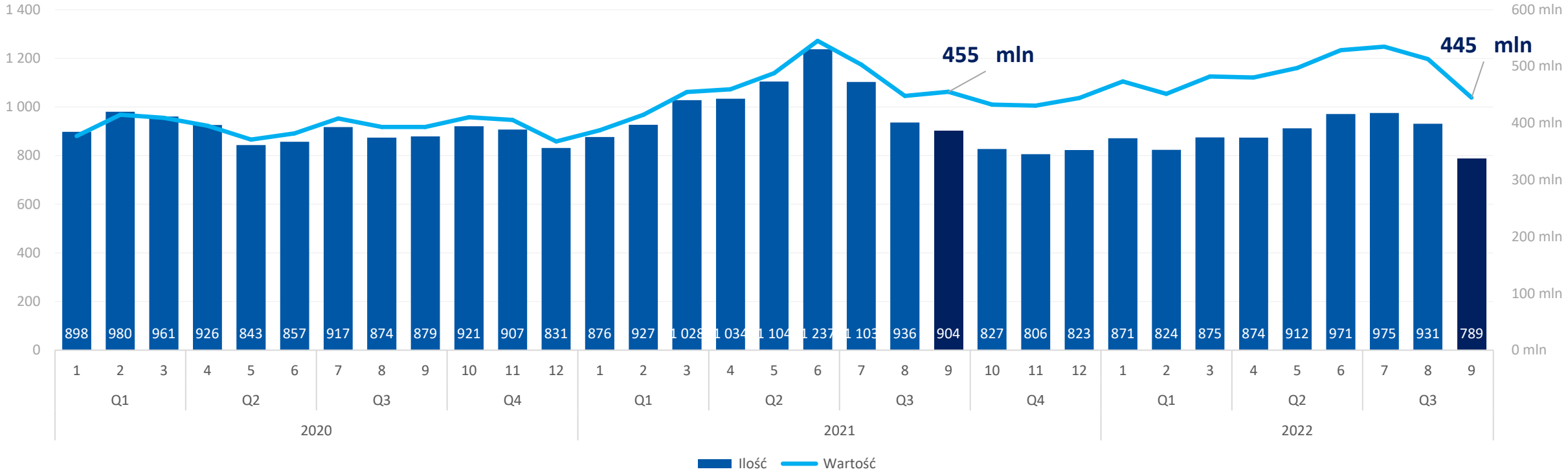
Dywidenda z zysku 2022

21 października 2022 roku Zarząd podjął uchwałę rekomendującą wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy z zysku za rok 2022 w kwocie **27,98 mln PLN (tj. 1,09 PLN/akcję)**, na co 4 listopada Rada Nadzorcza wyraziła zgodę. **Dywidenda zostanie wypłacona w grudniu 2022**.

Strategia Grupy Archicom na kolejne lata zakłada utrzymanie polityki dywidendowej Spółki, przy jednoczesnym zachowaniu środków na finansowanie ekspansji i rozwoju biznesu.

Potencjał przyszłych wyników

(lokale sprzedane nieprzekazane)



Potencjał przychodów (rozumiany jako ilość i wartość lokali sprzedanych umowami przedwstępnymi a nierozpoznanych jeszcze w rachunku wyników) wynosił na koniec III kwartału 2022 roku **445 mln zł i osiągał poziom porównywalny z wrześniem roku ubiegłego.**

Dane zaprezentowano dla Archicom S.A. z wyłączeniem Archicom Polska (działalność poza Wrocławiem, sprzedana w kwietniu 2021), według przekazań mieszkań nabywcom

05

Q & A