PROSPEKT EMISYJNY

ARCHICOM SPÓŁKA AKCYJNA
z siedzibą we Wrocławiu

wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000555355

Na podstawie niniejszego prospektu ("**Prospekt**") Archicom S.A. z siedzibą we Wrocławiu ("**Spółka**", "**Emitent**") oferuje:

– 4.655.626 akcji zwykłych na okaziciela nowej emisji Spółki, serii E, o wartości nominalnej 10 zł każda ("**Akcje Oferowane**").

Na podstawie Prospektu Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie na rynek regulowany (podstawowy) na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.:

– 130.200 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 10 zł każda,
– 10.801.821 akcji zwykłych na okaziciela serii B2 o wartości nominalnej 10 zł każda,
– 1.481.982 akcje zwykłe na okaziciela serii C o wartości nominalnej 10 zł każda,
– 1.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 10 zł każda,
– nie więcej niż 4.655.626 akcji zwykłych na okaziciela nowej emisji serii E o wartości nominalnej 10 zł każda oraz
– nie więcej niż 4.655.626 praw do akcji serii E ("PDA").

Oferujący

Vestor DOM MAKLERSKI

Współoferujący

ALIOR BANK
Biuro Maklerskie

Doradca finansowy

ADDVENTURE

Doradca prawny

Prof. Wierzbowski & PARTNERS

Oferta jest przeprowadzana jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Poza granicami Polski niniejszy Prospekt nie może być traktowany jako propozycja lub oferta nabycia. Prospekt ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską, w szczególności zgodnie z przepisami Dyrektywy w sprawie prospektu lub Amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych. Papiery wartościowe objęte niniejszym Prospektem nie mogą być oferowane lub sprzedawane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (w tym na terenie innych państw Unii Europejskiej oraz Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej), chyba że w danym państwie taka oferta lub sprzedaż mogłaby zostać dokonana zgodnie z prawem, bez konieczności spełnienia jakichkolwiek dodatkowych wymogów prawnych. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw, które mogą się do niego stosować.

Inwestowanie w papiery wartościowe objęte niniejszym Prospektem łączy się z wysokim ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze udziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Grupy Emitenta, oraz otoczeniem, w jakim Grupa Emitenta prowadzi działalność. Opis czynników ryzyka, które należy uwzględnić przy podejmowaniu decyzji o dokonaniu inwestycji w Akcje Oferowane, znajduje się w Części II Prospektu.

Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 lutego 2016 r.

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ I – PODSUMOWANIE 5

DZIAŁ A – WSTĘP I OSTRZEŻENIA 5

DZIAŁ B – EMITENT 6

DZIAŁ C – PAPIERY WARTOŚCIOWE 13

DZIAŁ D – RYZYKO 15

DZIAŁ E – OFERTA 17

CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA 22

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta 22

1.1. Ryzyko związane z celami strategicznymi 22

1.2. Ryzyko pozyskania z emisji akcji serii E środków niższych niż zakładane 22

1.3. Ryzyko związane z zapewnieniem dodatkowych źródeł finansowania rozwoju Grupy 22

1.4. Ryzyko kursowe związane z zaciągniętymi kredytami w walutach obcych 22

1.5. Ryzyko związane z koncentracją działalności na obszarze Wrocławia 23

1.6. Ryzyko wynikające z potencjalnego wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności 23

1.7. Ryzyko związane z prowadzeniem działalności w branży deweloperskiej 23

1.8. Ryzyko związane z możliwościami nabywania gruntów pod nowe projekty 23

1.9. Ryzyko związane z uzależnieniem od kluczowego personelu oraz utrzymaniem odpowiednio wykwalifikowanego personelu 23

1.10. Ryzyko związane ze strukturą finansowania działalności spółek celowych 24

1.11. Ryzyko związane z inwestycjami Emitenta w spółki celowe – pożyczki 24

1.12. Ryzyko żądania wcześniejszej spłaty przez bank lub pożyczkodawcę 24

1.13. Ryzyko uzależnienia Grupy Emitenta od wykonawców robót budowlanych 24

1.14. Ryzyko związane z zatrudnianiem podwykonawców 24

1.15. Ryzyko związane z wynagradzaniem podwykonawców 24

1.16. Ryzyko związane z pracami budowlanymi i wypadkami przy pracy na terenie budowy 25

1.17. Ryzyko związane z odpowiedzialnością po zakończeniu procesu budowlanego 25

1.18. Ryzyko związane z możliwością przesunięcia środków między celami emisji 25

1.19. Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu 25

1.20. Ryzyko związane z dywidendą 25

1.21. Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży 25

1.22. Ryzyko zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych 25

1.23. Ryzyko związane z zagrożeniem powodziowym 26

1.24. Ryzyko związane ze znakami towarowymi 26

1.25. Ryzyko odstąpienia klientów od umów deweloperskich 26

1.26. Ryzyko związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi 26

1.27. Ryzyko związane z naruszeniem postanowień umów kredytowych 26

1.28. Ryzyko związane z powiązaniami rodzinnymi osób zasiadających w organach Emitenta 27

1.29. Ryzyko związane z prowadzonymi postępowaniami sądowymi 27

2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy Emitenta 27

2.1. Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną 27

2.2. Ryzyko związane z ochroną środowiska 27

2.3. Ryzyko ograniczenia dostępności kredytów hipotecznych oraz zdolności kredytowej klientów 27

2.4. Ryzyko związane z kształtowaniem się poziomu stóp procentowych 27

2.5. Ryzyko związane z kursami walut 28

2.6. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej oraz cyklicznością tej branży 28

2.7. Ryzyko związane z konkurencją 28

2.8. Ryzyko związane z rządowymi programami wsparcia dla nabywców mieszkań 28

2.9. Ryzyko związane z możliwością spadku cen mieszkań 29

2.10. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy i zatrudnieniem wykonawców 29

2.11. Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych 29

2.12. Ryzyko wzrostu taksy notarialnej 29

2.13. Ryzyko związane z interpretacją, stosowaniem i zmianami przepisów prawa, w tym prawa podatkowego 29

2.14. Ryzyko związane z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 r. Nr 232, poz. 1377 z późn. zm.) 30

2.15. Ryzyko związane z ograniczeniami lub zmianami sposobu zagospodarowania nieruchomości 30

2.16. Ryzyko związane z utratą prawa własności nieruchomości 30

2.17. Ryzyko związane z użytkowaniem wieczystym nieruchomości 30

2.18. Ryzyko związane ze zmianami demograficznymi 31

2.19. Ryzyko związane z działalnością na rynku nieruchomości komercyjnych 31

3. Czynniki ryzyka związane z Ofertą Publiczną i dopuszczeniem Akcji do obrotu 31

3.1. Ryzyko niedojścia emisji Akcji serii E do skutku 31

3.2. Ryzyko zawieszenia lub odstąpienia od Oferty przez Emitenta 32

3.3. Ryzyko związane z subskrypcją i opłaceniem zapisu 32

3.4. Ryzyko związane z możliwością przedłużenia terminu do zapisywania się na Akcje Oferowane ... 32
3.5. Ryzyko redukcji zapisów inwestorów, którzy nie będą brali udziału w procesie budowania księgi popytu albo będą brali, lecz nie otrzymają zaproszenia do złożenia zapisu na akcje ... 32
3.6. Ryzyko związane z możliwością pozyskania środków z emisji akcji w wysokości mniejszej niż zakładana ... 32
3.7. Ryzyko niespełnienia warunków dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu regulowanego ... 33
3.8. Ryzyko uchylenia uchwały Zarządu Giełdy o dopuszczeniu papierów wartościowych do obrotu giełdowego ... 34
3.9. Ryzyko wstrzymania przez KNF Oferty oraz dopuszczenia Akcji i Praw do Akcji do obrotu ... 34
3.10. Ryzyko opóźnienia lub odmowy wprowadzenia akcji do obrotu giełdowego ... 35
3.11. Ryzyko związane z notowaniami papierów wartościowych ... 35
3.12. Ryzyko związane z notowaniem Praw do Akcji serii E ... 36
3.13. Ryzyko wykluczenia papierów wartościowych z obrotu giełdowego ... 36
3.14. Ryzyko związane z przyszłym kursem papierów wartościowych oraz płynnością obrotu ... 36
3.15. Ryzyko związane z naruszeniem zasad prowadzenia akcji promocyjnej ... 37
3.16. Ryzyko związane z odmową zatwierdzenia aneksu do Prospektu przez Komisję ... 37
3.17. Ryzyko nałożenia przez KNF kar na inwestorów w przypadku niedopełnienia wymaganych prawem obowiązków ... 38

CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY ... 39

1. Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie oraz ich oświadczenia stosownie do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 ... 39
1.1. Emitent ... 39
1.2. Doradca finansowy ... 40
1.3. Doradca prawny ... 41
1.4. Oferujący ... 42
2. Biegli rewidenci ... 43
2.1. Imiona i nazwiska (nazwy) oraz adresy biegłych rewidentów Emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi ... 43
2.2. Zmiany biegłych rewidentów w okresie objętym historycznymi danymi finansowymi ... 43
3. Wybrane informacje finansowe ... 43
4. Czynniki ryzyka ... 44
5. Informacje o Emitencie ... 44
5.1. Historia i rozwój Emitenta ... 44
5.2. Inwestycje ... 55
6. Zarys ogólny działalności ... 57
6.1. Działalność podstawowa ... 57
6.2. Główne rynki ... 82
6.3. Czynniki nadzwyczajne ... 90
6.4. Podsumowanie podstawowych informacji dotyczących uzależnienia Emitenta ... 90
6.5. Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej ... 90
7. Struktura organizacyjna ... 90
7.1. Opis Grupy Emitenta oraz miejsce Emitenta w tej Grupie ... 90
7.2. Wykaz istotnych podmiotów zależnych Emitenta ... 91
8. Środki trwałe ... 95
8.1. Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczowych aktywów trwałych ... 95
9. Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej ... 95
9.1. Sytuacja finansowa ... 97
9.2. Wynik operacyjny ... 104
10. Zasoby kapitałowe ... 105
10.1. Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów środków pieniężnych Emitenta ... 106
10.2. Informacje dotyczące jakichkolwiek ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych ... 115
11. Badania i rozwój, patenty i licencje ... 116
11.1. Badania i rozwój ... 116
11.2. Patenty i wzory przemysłowe ... 116
11.3. Znaki towarowe ... 116
12. Informacje o tendencjach ... 117
12.1. Najistotniejsze ostatnio występujące tendencje w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży ... 117
12.2. Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta, przynajmniej do końca bieżącego roku obrachunkowego ... 118
13. Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe ... 118
14. Organy administracyjne, zarządcze i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla ... 118
14.1. Osoby zarządzające i nadzorujące oraz osoby zarządzające wyższego szczebla ... 118

14.2. Konflikt interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla ... 125
15. Wynagrodzenia i inne świadczenia za ostatni pełny rok obrachunkowy w odniesieniu do członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób zarządzających wyższego szczebla ... 126
15.1. Wysokość wypłaconych wynagrodzeń ... 126
15.2. Ogólna kwota wydzielona na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne ... 127
16. Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego ... 127
16.1. Data zakończenia obecnej kadencji, jeśli stosowne, oraz okres, przez jaki osoba ta sprawowała swoją funkcję ... 127
16.2. Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy, lub stosowne oświadczenie o braku takich świadczeń ... 128
16.3. Komisja ds. audytu i komisja ds. wynagrodzeń Emitenta ... 128
16.4. Procedury ładu korporacyjnego ... 128
17. Osoby fizyczne pracujące najemnie ... 131
17.1. Liczba pracowników i struktura zatrudnienia ... 131
17.2. Posiadane akcje i opcje na akcje ... 132
17.3. Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta ... 132
18. Znaczni akcjonariusze ... 135
18.1. Znaczni akcjonariusze Emitenta ... 135
18.2. Informacja, czy znaczni akcjonariusze Emitenta posiadają inne prawa głosu ... 135
18.3. Informacja, czy Emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym ... 135
18.4. Opis wszelkich znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta ... 136
19. Transakcje z podmiotami powiązanymi ... 136
19.1. Wprowadzenie ... 136
19.2. Transakcje podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta ... 138
19.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi z Emitentem – opłaty licencyjne ... 140
19.4. Transakcje zawarte przez Emitenta z podmiotami powiązanymi – umowy pożyczki ... 143
19.5 Umowy przeniesienia własności udziałów, akcji oraz praw i obowiązków w spółkach osobowych zawarte przez Emitenta z podmiotami powiązanymi z Emitentem ... 149
19.6. Transakcja z podmiotami powiązanymi z Emitentem (transakcje różne) ... 150
19.7. Transakcje z podmiotami powiązanymi zawartymi przez Emitenta z członkami Zarządu oraz Rady Nadzorczej oraz podmiotami powiązanymi osobowo z członkami organów. ... 150
19.8. Transakcje zawarte przez znaczących Akcjonariuszy Emitenta ze spółkami z Grupy Archicom S.A. ... 154
19.9. Transakcje pozostałe zawarte przez członków organów zarządzających i członków ich rodzin ... 155
20. Informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat ... 167
20.1. Historyczne informacje finansowe ... 167
20.2. Informacje finansowe pro forma ... 167
20.3. Badanie historycznych rocznych informacji finansowych ... 167
20.4. Data najnowszych informacji finansowych ... 168
20.5. Śródroczne i inne informacje finansowe ... 168
20.6. Polityka dywidendy ... 168
20.7. Postępowania sądowe i arbitrażowe ... 168
20.8. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta ... 169
21. Informacje dodatkowe ... 169
21.1. Kapitał zakładowy ... 169
21.2. Statut ... 170
22. Istotne umowy ... 182
23. Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów i oświadczenia o zaangażowaniu ... 192
23.1. Informacje o ekspertach ... 192
23.2. Informacje uzyskane od osób trzecich ... 192
24. Dokumenty udostępnione do wglądu ... 193
25. Informacja o udziałach w innych przedsiębiorstwach ... 193
CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY ... 194
1. Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie ... 194
2. Czynniki ryzyka ... 194
3. Podstawowe informacje ... 194
3.1. Kapitał obrotowy ... 194
3.2. Kapitalizacja i zadłużenie ... 194
3.3. Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę ... 195
3.4. Przesłanki oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych ... 197
4. Informacje o papierach wartościowych oferowanych i papierach wartościowych dopuszczanych do obrotu ... 199
4.1. Opis typu i rodzaju oferowanych i papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu ... 199

4.2. Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone te papiery wartościowe ... 199
4.3. Rodzaj i forma papierów wartościowych ... 199
4.4. Waluta papierów wartościowych ... 199
4.5. Opis praw (ograniczeń) związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw ... 199
4.6. Uchwały, zezwolenia oraz zgody na podstawie których zostaną utworzone nowe papiery wartościowe ... 202
4.7. Przewidywana data emisji papierów wartościowych ... 205
4.8. Ograniczenia w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych ... 205
4.9. Obowiązujące regulacje dotyczące obowiązkowych ofert przejęcia lub przymusowego wykupu (squeeze – out) i odkupu (sell – out) w odniesieniu do papierów wartościowych ... 212
4.10. Publiczne oferty przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta ... 212
4.11. Informacja o podatkach od dochodu uzyskiwanego z papierów wartościowych ... 212
5. Informacje o warunkach oferty ... 215
5.1. Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów ... 215
5.2. Zasady dystrybucji i przydziału ... 220
5.3. Cena ... 221
5.4. Plasowanie i gwarantowanie (subemisja) ... 222
6. Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu ... 222
6.1. Wskazanie czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub innych rynkach równoważnych ... 222
6.2. Rynki regulowane lub rynki równoważne, na których są dopuszczone do obrotu akcje tej samej klasy, co Akcje Oferowane lub dopuszczane do obrotu ... 223
6.3. Informacja na temat papierów wartościowych będących przedmiotem subskrypcji lub plasowania jednocześnie lub prawie jednocześnie co tworzone papiery wartościowe będące przedmiotem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym ... 223
6.4. Informacja Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działań jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniających płynność oraz podstawowe warunki ich zobowiązania ... 223
6.5. Działania stabilizacyjne ... 223
7. Informacje na temat właścicieli papierów wartościowych objętych sprzedażą ... 223
7.1. Osoby sprzedające i ich powiązania z Emitentem ... 223
7.2. Liczba i rodzaj papierów wartościowych oferowanych przez każdego ze sprzedających ... 223
7.3. Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up" ... 223
8. Koszty emisji lub oferty ... 224
8.1. Wpływy pieniężne netto ogółem oraz szacunkowa wielkość wszystkich kosztów emisji lub oferty ... 224
9. Rozwodnienie ... 224
9.1. Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego ofertą ... 224
9.2. W przypadku oferty subskrypcji skierowanej do dotychczasowych akcjonariuszy należy podać wielkość i wartość natychmiastowego rozwodnienia, w przypadku jeśli nie obejmą oni nowej oferty ... 224
10. Informacje dodatkowe ... 224
10.1. Zakres działań doradców ... 224
10.2. Wskazanie innych informacji, które zostały zbadane lub przejrzane przez uprawnionych biegłych rewidentów oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport ... 224
10.3. Informacje o ekspertach ... 224
10.4. Informacje uzyskane od osób trzecich ... 224
DEFINICJE I SKRÓTY ... 225
CZĘŚĆ FINANSOWA ... F-1
1. Historyczne informacje finansowe ... F-1
1.1. Badanie historycznych rocznych informacji finansowych ... F-1
1.2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone dnia 31 grudnia 2012 r., dnia 31 grudnia 2013 r. oraz dnia 31 grudnia 2014 r. ... F-3
2. Śródroczne i inne informacje finansowe ... F-99
2.1. Opinia niezależnego biegłego rewidenta ... F-99
2.2. Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r. ... F-101
ZAŁĄCZNIKI ... Z-1
1.1. Statut Emitenta ... Z-1
1.2. Formularz zapisu ... Z-10
CZĘŚĆ – OPINIA O WARTOŚCI „BANKU GRUNTÓW" EMITENTA ... O-1
1. Opinia o wartości „banku gruntów" Emitenta ... O-1

CZĘŚĆ I – PODSUMOWANIE

DZIAŁ A – WSTĘP I OSTRZEŻENIA

Podsumowanie składa się z wymaganych ujawnień zwanych „elementami". Te „elementy" ponumerowane są w Działach od A do E (A.1-E.7).

Podsumowanie zawiera wszystkie „elementy" wymagane do zamieszczenia w podsumowaniu dla tego rodzaju papierów wartościowych i tego rodzaju Emitenta. Ponieważ niektóre „elementy" nie są wymagane, mogą wystąpić przerwy w ciągłości numeracji „elementów".

Nawet w przypadku, gdy „element" jest wymagany w podsumowaniu dla tego rodzaju papierów wartościowych i tego rodzaju Emitenta, jest możliwe, że nie można udzielić żadnej informacji stosownej dla „elementu". W takim przypadku w podsumowaniu umieszcza się krótki opis „elementu" ze wzmianką „nie dotyczy".

A.1	**Ostrzeżenie**
	Podsumowanie należy czytać jako wstęp do Prospektu Emisyjnego. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości Prospektu Emisyjnego. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w Prospekcie Emisyjnym skarżący inwestor może, na mocy ustawodawstwa krajowego państwa członkowskiego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu Emisyjnego przed rozpoczęciem postępowania sądowego; oraz odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły Podsumowanie, w tym jego tłumaczenia, jednak tylko w przypadku, gdy Podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu Emisyjnego, bądź gdy nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu Emisyjnego, najważniejszych informacji mających pomóc inwestorowi przy rozważaniu inwestycji w dane papiery wartościowe.
A.2.	**Informacje dodatkowe** **Zgoda Emitenta lub osoby odpowiedzialnej za sporządzenie Prospektu Emisyjnego na wykorzystanie Prospektu Emisyjnego do celów późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania przez pośredników finansowych.** **Wskazanie okresu ważności oferty, podczas którego pośrednicy finansowi mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania i na czas którego udzielana jest zgoda na wykorzystywanie Prospektu Emisyjnego.** **Wszelkie inne jasne i obiektywne warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania Prospektu Emisyjnego.** **Wyróżniona wytłuszczonym drukiem informacja dla inwestorów o tym, że pośrednik finansowy ma obowiązek udzielać informacji na temat warunków oferty w chwili składania przez niego tej oferty.**
	Nie dotyczy. Papiery wartościowe nie będą podlegały późniejszej odsprzedaży ani ich ostatecznemu plasowaniu przez pośredników finansowych.

DZIAŁ B – EMITENT

B.1	**Prawna (statutowa) i handlowa nazwa emitenta.**
	Nazwa (firma) Spółki: Archicom Spółka Akcyjna Nazwa skrócona: Archicom S.A.
B.2	**Siedziba oraz forma prawna emitenta, ustawodawstwo, zgodnie z którym emitent prowadzi swoją działalność, a także kraj siedziby emitenta.**
	Siedziba: Wrocław, Polska Forma prawna: spółka akcyjna Przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent: Emitent został utworzony i działa na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności przepisów Kodeksu Spółek Handlowych
B.3.	**Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary bieżącej działalności emitenta oraz rodzaj prowadzonej przez emitenta działalności operacyjnej, wraz ze wskazaniem głównych kategorii sprzedawanych produktów lub świadczonych usług, wraz ze wskazaniem najważniejszych rynków, na których emitent prowadzi swoją działalność.**
	Działalność Grupy Emitenta skoncentrowana jest obecnie na terenie Wrocławia. Od połowy lat 90-tych, czyli od samego początku kształtowania się w Polsce branży deweloperskiej, realizuje jako deweloper projekty mieszkaniowe i biurowe. **Projekty mieszkaniowe.** Z wieloletnich doświadczeń Grupy łączącej kompetencje dewelopera i architekta wynika, że najlepszą drogą do zaspokojenia oczekiwań klientów jest realizacja kompleksowych osiedli, odpowiadających nie tylko podstawowym potrzebom mieszkaniowym, ale także spełniających oczekiwania o zamieszkaniu w miejscach pięknych i atrakcyjnych. Stąd główna działalność Grupy polega na planowaniu, projektowaniu i realizacji całych osiedli mieszkaniowych, z położeniem szczególnego nacisku na staranny dobór lokalizacji i przemyślane rozplanowanie przestrzenne. Część oferty mieszkaniowej składa się z pojedynczych budynków lub zespołów kilku mniejszych budynków. Kompleksy mieszkaniowe realizowane są głównie w ramach niskiej zabudowy otoczonej odpowiednio zaaranżowaną zielenią. Podstawowym założeniem realizacji projektów mieszkaniowych Grupy Emitenta jest idea osiedla społecznego – funkcjonalnej i samowystarczalnej jednostki, zaspokajającej nie tylko wymagania i oczekiwania klientów w zakresie samego mieszkania, ale także zapewniające funkcje rekreacji i integracji. Realizowane jest to poprzez staranne planowanie przestrzenne oraz wkomponowanie odpowiednio dobranych usług oraz przestrzeni wspólnych przeznaczonych do użytku mieszkańców, takich jak kluby, pomieszczenia fitness, boiska, alejki spacerowe, place zabaw i miejsca spotkań. Monitoring i całodobowa ochrona osiedli mieszkaniowych daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa. Ciekawa architektura, starannie dobrane detale i zagospodarowanie terenu oraz mecenat sztuki polegający m.in. na realizacji rzeźb miejskich, zaspokajają potrzeby estetyczne mieszkańców i stanowią o atrakcyjności osiedli. Oferowane klientom mieszkania charakteryzują się atrakcyjną lokalizacją, funkcjonalnością, dobrą jakością, i starannym zagospodarowaniem terenu. Obecne i planowane w najbliższym czasie przedsięwzięcia mają zróżnicowaną lokalizację na terenie Wrocławia, dzięki czemu obsługują różne segmenty geograficzne w ramach miasta. Grupa Emitenta dywersyfikuje także projekty ze względu na standard i cenę, adresując swoją ofertę do osób poszukujących komfortowych mieszkań jak również apartamentów. Warto przy tej okazji zauważyć, iż pomimo klasyfikowania znakomitej większości swej oferty w segmencie mieszkaniowych, Emitent wykorzystując swe przewagi konkurencyjne, uzyskuje wysokie pozycjonowanie odbioru swej oferty na tle rynku. **Projekty biurowe.** Aktywność Grupy Archicom na rynku komercyjnym (biurowym) również koncentruje się na Wrocławiu. O lokalizacji decyduje dostępność publicznych środków transportu, otoczenie i koncentracja biznesu w danym rejonie miasta, odległość i dojazd do centrum, lotniska oraz kluczowych węzłów drogowych. Na przyszłe inwestycje wybierane są tereny umożliwiające realizację dobrze wyeksponowanych budynków dopasowanych skalą do aktualnego zapotrzebowania funduszy inwestycyjnych, zlokalizowanych pojedynczo lub w ramach kompleksów biurowych. W portfolio inwestycji zrealizowanych przez Grupę Emitenta znajdują się inwestycje położone w zachodniej części miasta (w tzw. Zachodnim Obszarze Biznesu) oraz w centrum Wrocławia. Spółka realizuje swoje obiekty według najnowszych standardów klasy biurowej A, z uwzględnieniem wymogów proekologicznych, potwierdzonych certyfikacją LEED. Grupa Emitenta zrealizowała ponad 150 obiektów, w tym: budynki mieszkalne, banki, hotele, biurowce. Swoją pozycję rynkową Grupa Emitenta zawdzięcza dobremu rozeznaniu potrzeb klientów oraz umiejętności ich zaspokajania poprzez oryginalne projekty architektoniczne i aranżacje, optymalizację rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych, kreatywność i profesjonalizm. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi (tj. w latach 2012-2014) oraz w 2015 r. i w 2016 r. do Daty Prospektu Grupa Emitenta realizowała następujące projekty deweloperskie: • osiedle „Ogrody Hallera”, • osiedle „Olimpia Port” jedno z największych osiedli mieszkaniowych w Polsce – docelowo ok. 2.500 mieszkań, • osiedle ”Cztery Pory Roku”, • osiedle "Jagodno", • osiedle „Słoneczne Stabłowice”, • „Wrocławska Willa", • „Lofty Platinum”, • „Spirala Czasu”, • "Na Krzyckiej”, • „Selenza”, • „Na Ustroniu”, • „Róży Wiatrów” (rozpoczęto sprzedaż, planowane rozpoczęcie budowy w I półroczu 2016 r.), • „Siena”. Zrealizowane inwestycje były wielokrotnie nagradzane nie tylko w konkursach ogólnopolskich i ministerialnych, jak również otrzymały szereg nagród przyznawanych przez samych wrocławian. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi, Grupa zrealizowała kolejny budynek kompleksu biurowego „West Forum” położonego w Zachodnim Centrum Biznesu, charakteryzujący się nowoczesną powierzchnią biurową klasy A. Lokalizacja kompleksu przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu, stanowiącej główną oś komunikacyjną łączącą Rynek (4km) z lotniskiem (6 km) oraz bezpośrednie sąsiedztwo obwodnicy śródmiejskiej tzw. „Gądowianki” gwarantują sprawną komunikację zarówno z centrum jak i

z innymi dzielnicami Wrocławia. Ulica Strzegomska pełni rolę głównej drogi dojazdowej (bogata sieć komunikacji miejskiej) do okolicznych osiedli mieszkaniowych: Nowy Dwór, Muchobór, Kuźniki, Żerniki. Planowana modernizacja ulic Strzegomskiej i Robotniczej przewidująca poprowadzenie linii tramwajowej, sprawia że powstały kompleks stanowi pożądaną lokalizację dla biur.
Realizacja budynku West Forum IB była dwuetapowa. Prace związane z budową rozpoczęły się w listopadzie 2011 r. (etap 1) oraz w marcu 2013 r. (etap 2). Pozwolenie na użytkowanie uzyskano we wrześniu 2013 r. (etap 1) oraz we wrześniu 2014 r. (etap 2). W lutym 2015 r. budynek West Forum IB został sprzedany.
Grupa Emitenta wyodrębniła dwa podstawowe segmenty działalności:

- segment deweloperski – obejmujący budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- segment komercyjny – obejmujący budowę, wynajem i sprzedaż nieruchomości biurowych,

Pozostałe przychody ze sprzedaży to działalność marginalna, incydentalna, która nie została przypisana do ww. segmentów.
Kluczową pozycję w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży Emitenta stanowi działalność deweloperska. Udział segmentu deweloperskiego w łącznej skonsolidowanej wartości przychodów ze sprzedaży w okresie 2012-2014 r. kształtował się na zbliżonym poziomie ok. 89,5 % – 92,6 % (89,3 % w I półroczu 2015 r.), przy czym skonsolidowana wartość sprzedaży segmentu uległa systematycznemu zwiększeniu z 99,8 mln zł w 2012 r. do 115,2 mln zł w 2014 r., tj. o 15,4 %. Udział segmentu komercyjnego w analizowanym okresie stanowił od 7,1 % do 10,2 % w łącznej skonsolidowanej sprzedaży Emitenta, a wartość sprzedaży tego segmentu uległa znaczącemu zwiększeniu z 7,6 mln zł w 2012 r. do 13,2 mln zł w 2014 r., tj. o 72,5 %. W I półroczu 2015 r. udział segmentu komercyjnego w łącznych przychodach ze sprzedaży uległ obniżeniu do 9,2 % wobec 16,3 % w analogicznym okresie roku poprzedniego. Znaczny spadek tego segmentu został spowodowany sprzedażą w 2015 r. skomercjalizowanego budynku West Forum 1B.

Tabela: Skonsolidowana struktura przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta w latach 2012-2014

Przychody ze sprzedaży	Wartość (tys. zł)			Struktura (%)		
	2014 r.	2013 r.	2012 r.	2014 r.	2013 r.	2012 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym:	**128 655**	**115 974**	**108 085**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
działalność deweloperska	115 181	107 344	99 845	89,5%	92,6%	92,4%
działalność komercyjna	13 175	8 269	7 638	10,2%	7,1%	7,1%
pozostałe przychody ze sprzedaży	299	361	602	0,2%	0,3%	0,6%

Źródło: Emitent

Tabela: Skonsolidowana struktura przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta w I półroczu 2015 r. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego

Przychody ze sprzedaży	Wartość (tys. zł)		Struktura (%)	
	1.01.2015 r.-30.06.2015 r.	1.01.2014 r.-30.06.2014 r.	1.01.2015 r.-30.06.2015 r.	1.01.2014 r.-30.06.2014 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym:	**51 022**	**41 103**	**100,0%**	**100,0%**
działalność deweloperska	45 565	34 268	89,3%	83,4%
działalność komercyjna	4 685	6 685	9,2%	16,3%
pozostałe przychody ze sprzedaży	772	149	1,5%	0,4%

Źródło: Emitent

B.4a **Informacja na temat najbardziej znaczących tendencji z ostatniego okresu mających wpływ na emitenta oraz na branże, w których emitent prowadzi działalność.**

Na działalność Grupy Emitenta istotny wpływ mają czynniki makroekonomiczne, do których m.in. można zaliczyć tempo wzrostu PKB, wysokość inflacji, wysokość dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych, zmiany w poziomie wynagrodzeń, stopa bezrobocia, wysokość stóp procentowych oraz zmiany regulacji prawnych, w tym podatków. Wpływ na działalność operacyjną Grupy Emitenta mogą mieć również zmiany w zakresie stosowanej polityki dotyczącej branży deweloperskiej, w tym zmiany w rządowych programach wsparcia budownictwa (np. program MdM oraz zmiany tzw. ustawy deweloperskiej). W okresie historycznych informacji finansowych z czynników o charakterze zewnętrznym na działalność operacyjną Grupy Emitenta istotny wpływ miały następujące czynniki:

- spowolnienie tempa wzrostu PKB w Polsce,
- polityka banków, Rady Polityki Pieniężnej, NBP oraz instytucji nadzoru bankowego w zakresie udzielania kredytów mieszkaniowych,
- wzrost kosztów zatrudnienia oraz zmiany w zakresie podaży wykwalifikowanych pracowników,
- zmiana stóp procentowych i związane z tym zmiany ponoszonych przez Grupę Emitenta kosztów finansowych, ich wpływ na poziom kosztów finansowych ponoszonych przez podmioty inwestujące w budynki biurowe oraz ich wpływ na zmianę zdolności kredytowej klientów mieszkaniowych,
- zmiany w poziomie oszczędności gospodarstw domowych,

Poza wskazanymi powyżej czynnikami, działalność operacyjna Grupy Emitenta nie podlegała szczególnym uregulowaniom polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej i monetarnej, których zmiana mogłaby być istotna dla Grupy Emitenta i jego branży.

B.5 **Opis grupy kapitałowej emitenta oraz miejsca emitenta w tej grupie – w przypadku emitenta, który jest częścią grupy.**

Grupa Emitenta składa się z Emitenta jako podmiotu dominującego oraz podmiotów zależnych bezpośrednio lub pośrednio od Emitenta.
Podmiotami zależnymi Emitenta w Dacie Prospektu są: Archicom Residential Sp. z o.o., Archicom Residential 2 Sp. z o.o., Archicom Residential Sp. z o.o. S.K.A., Archicom Sp. z o.o., Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k., Camera Nera Sp. z o.o., Archicom Invest Sp. z o.o., Bartoszowice Sp. z o.o., Bartoszowice Sp. z o.o. Sp. k., Archicom Nieruchomości Sp. z o.o., Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 1 Sp. k., Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 2 Sp. k., Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 3 Sp. k., Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 4 Sp. k., Archicom Holding Sp. z o.o., Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o., Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Sp. k., Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV – Sp. k., Archicom Hallera 2 Sp. z o.o., Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. Sp. k., Archicom Hallera 3 Sp. z o.o., Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. Spółka jawna w likwidacji, Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o., Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. Sp. k., Archicom Jagodno Sp. z o.o., Archicom Jagodno Sp. z o.o. – Sp. k., Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska Sp. k. w likwidacji, Archicom Sp. z o.o. – Jagodno 5 Sp. k., Archicom Marina Sp. z o.o.,

	Archicom Marina Sp. z o.o. Sp. k., Archicom Marina 1 Sp. z o.o., Archicom Marina 1 Sp. z o.o. S.K.A., Archicom Marina 2 Sp. z o.o., Archicom Marina 2 Sp. z o.o. – Sp. k., Archicom Marina Sp. z o.o. 3 – Sp. k., TN Stabłowice Sp. z o.o., TN Stabłowice Sp. z o.o. – Sp. k., Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o., Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. – S.K.A. w likwidacji, Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A., Archicom Byczyńska Sp. z o.o., Archicom Byczyńska Sp. z o.o. Sp. k., Archicom Spółka akcyjna – S.K.A., Space Investment Sp. z o.o., Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o., Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. – Sp. k. w likwidacji, Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o., Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o. – S.K.A., Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o., Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. – Otyńska Sp. k., Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. – Sp. k., Archicom Investment Sp. z o.o., Strzegomska Nowa Sp. z o.o., AD Management Sp. z o.o., Archicom Studio Sp. z o.o., Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o., Archicom Asset Management Sp. z o.o., Projekt 16 Sp. z o.o., P16 Sp. z o.o. i P16 Inowrocławska Sp. z o.o., Archicom Sp. z o.o. RW Sp.k. Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska, zarówno w zakresie nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym jak i biurowym. Emitent koordynuje i nadzoruje działania Grupy, będąc ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące tworzenia i realizacji strategii rozwoju oraz podejmowania przedsięwzięć deweloperskich. Emitent podejmuje też działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy, tworzy jednolitą politykę handlową i marketingową Grupy i pełni rolę koordynatora tej działalności. Zadania i cele Grupy w ramach działalności deweloperskiej realizują następujące podmioty z Grupy: Archicom Holding Sp. z.o.o. (marketing i sprzedaż), Archicom Studio Sp. z o.o. (projektowanie oraz przygotowanie inwestycji do realizacji), „Archicom Realizacja Inwestycji" Sp. z o.o. (generalny wykonawca robót budowlanych, nadzór nad realizacją inwestycji, obsługa posprzedażowa), Archicom Asset Management Sp. z o.o. (finanse, księgowość, funkcje administracyjne). Pozostałe podmioty z Grupy zostały utworzone jako spółki celowe dla realizacji poszczególnych inwestycji, pełnią funkcje zarządcze (komplementariusze) – Archicom Invest Sp. z o.o. prowadzi działalność związaną z nadzorami inwestorskimi na inwestycjach Grupy, a działalność Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k. ogranicza się do funkcji holdingowej – posiada udziały, wkłady w spółkach celowych Grupy Emitenta, lub pomocnicze. Poniżej przedstawiono graficzny schemat grupy uwzględniający najważniejsze spółki z Grupy: *Źródło: Emitent*
B.6	**W zakresie znanym emitentowi, imiona i nazwiska (nazwy) osób, które, w sposób bezpośredni lub pośredni, mają udziały w kapitale emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego emitenta, wraz z podaniem wielkości udziału każdej z takich osób. Należy wskazać, czy znaczni akcjonariusze emitenta posiadają inne prawa głosu, jeśli ma to zastosowanie. W zakresie, w jakim znane jest to emitentowi, należy podać, czy emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym oraz wskazać podmiot posiadający lub kontrolujący, a także opisać charakter tej kontroli.**
	Akcjonariuszami Emitenta którzy, w sposób bezpośredni lub pośredni, mają udziały w kapitale Emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa polskiego są DKR Investment Sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A.

Tabela: Znaczni akcjonariusze Emitenta

Akcjonariusz*	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział głosach na WZA (%)
DKR Investment Sp. z o.o.	14 234 501	76,44%	20 442 003	82,33%
DKR Invest S.A.	4 388 004	23,56%	4 388 004	17,67%
RAZEM	**18 622 505**	**100%**	24 830 007	**100%**

Źródło: Emitent

* DKR Investment Sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A. są kontrolowane (pośrednio lub bezpośrednio) przez Dorotę Jarodzką-Śródkę, Kazimierza Śródkę i Rafała Jarodzkiego w sposób opisany poniżej.
W Dacie Prospektu akcjonariuszem posiadającym bezpośrednią kontrolę nad Emitentem jest DKR Investment Sp. z o.o., która posiada 14.234.501 akcji Emitenta (76,44% istniejących akcji Emitenta), uprawniających do 20.442.003 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (82,33% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta).
Osobami sprawującymi bezpośrednią kontrolę nad DKR Investment Sp. z o.o. są: Dorota Jarodzka-Śródka (posiada 29,9727% udziałów w kapitale zakładowym DKR Investment Sp. z o.o. i jest prokurentem tej spółki), Kazimierz Śródka (posiada 30,90% udziałów w kapitale zakładowym DKR Investment Sp. z o.o. i jest prokurentem tej spółki) oraz Rafał Jarodzki (posiada 39,34% udziałów w kapitale zakładowym DKR Investment Sp. z o.o. i pełni także funkcje prezesa zarządu tej spółki). 0,43% udziałów w kapitale zakładowym DKR Investment Sp. z o.o. posiada DKR Holding Sp. z o.o., w której 40% udziałów posiada Rafał Jarodzki, a po 30% posiadają Dorota Jarodzka-Śródka (pełni też funkcję prezesa zarządu tej spółki) i Kazimierz Śródka. 0,05% udziałów w kapitale zakładowym DKR Investment Sp. z o.o. posiada Piotr Śródka (syn Doroty Jarodzkiej-Śródki i Kazimierza Śródki).
Dorota Jarodzka-Śródka posiada 55,80% akcji DKR Invest S.A., Kazimierz Śródka posiada 2,43% akcji DKR Invest S.A., Rafał Jarodzki posiada 28,87% akcji DKR Invest S.A. Pozostałą część akcji DKR Invest S.A. (12,9%) posiada Renata Jarodzka, żona Rafała Jarodzkiego. Dorota Jarodzka-Śródka pełni także funkcje prezes zarządu tej spółki, a Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki są prokurentami tej spółki. W konsekwencji, Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki sprawują także bezpośrednią kontrolę nad DKR Invest S.A.
W związku z powyższym Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki sprawują pośrednią kontrolę nad Emitentem. Poprzez DKR Investment Sp. z o.o. (częściowo posiadanym pośrednio przez DKR Holding Sp. z o.o.) oraz DKR Invest S.A. posiadają bowiem 18.622.505 akcji Emitenta (100% istniejących akcji Emitenta), uprawniających do 24.830.007 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (100% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta). Dorota Jarodzka-Śródka pełni także funkcje Prezesa Zarządu Emitenta, a Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki są Wiceprezesami Zarządu Emitenta.

B.7 **Wybrane najważniejsze historyczne i śródroczne informacje finansowe dotyczące emitenta. Opis znaczących zmian sytuacji finansowej i wyniku operacyjnego emitenta w okresie objętym najważniejszymi historycznymi informacjami finansowymi lub po zakończeniu tego okresu.**

Wybrane dane finansowe Emitenta pochodzą ze zbadanych przez biegłego rewidenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata obrotowe 2014, 2013 i 2012 oraz śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta zawierającego dane finansowe za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. wraz z danymi porównywalnymi za analogiczny okres roku poprzedniego. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za lata 2012-2014 i śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Tabela: Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta (tys. zł, o ile nie zaznaczono inaczej)

Wybrane dane finansowe	1.01.2015 – 30.06.2015	1.01.2014 – 30.06.2014	1.01.2014 – 31.12.2014	1.01.2013 – 31.12.2013	1.01.2012 – 31.12.2012
Przychody ze sprzedaży	51 022	41 103	128 655	115 975	108 085
Zysk brutto ze sprzedaży	20 030	14 555	43 790	30 539	36 525
Koszty sprzedaży	2 453	2 747	7 373	5 606	6 384
Koszty ogólnego zarządu	5 468	4 073	8 216	9 173	7 605
Zysk ze sprzedaży	12 109	7 735	28 201	15 760	22 536
EBIT (zysk z działalności operacyjnej)	23 019	2 805	43 011	24 384	24 284
EBITDA (zysk z działalności operacyjnej + amortyzacja)	23 614	3 381	44 036	25 449	25 382
Przychody finansowe	4 976	255	2 320	3 455	1 952
Koszty finansowe	3 995	2 875	6 226	4 005	10 419
Zysk/Strata brutto	23 999	186	39 105	23 834	15 816
Zysk/Strata netto	24 938	2 982	37 907	28 318	15 721
w tym: przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	7 764	345	33 165	17 349	-97
przypadający podmiotom niekontrolującym	17 174	2 637	4 742	10 969	15 819
Zysk/Strata netto na udział*** w zł* (przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego)	0,42	132	12 639	6 662	-970
Zysk/Strata netto na akcję w zł** (przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego)	0,42	0,02	1,78	0,93	-0,01
Inne całkowite dochody	1 555	-538	-2 160	61	3 009
Całkowity dochód	26 493	2 444	35 746	28 378	18 730

**/ Przyjęto liczbę udziałów/akcji wg stanu na koniec danego okresu sprawozdawczego*
***/ Przyjęto liczbę akcji wg stanu w Dacie Prospektu*
****/ W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Emitent prowadził działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością*

Źródło: Emitent

Tabela: Wybrane dane bilansowe Grupy Emitenta (tys. zł, o ile nie zaznaczono inaczej)

Wybrane dane finansowe	30.06.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa razem	506 404	527 393	477 341	579 272
Aktywa trwałe	142 218	254 859	209 487	230 391
Aktywa obrotowe	364 186	272 534	267 854	348 881
Zobowiązania ogółem	235 235	282 345	269 243	239 285
Zobowiązania długoterminowe	79 033	162 493	138 124	108 640
Zobowiązania krótkoterminowe	156 202	119 852	131 119	130 645
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	271 103	127 260	107 062	-19 403
Kapitał własny ogółem	271 169	245 048	208 098	339 987
Kapitał podstawowy	186 235	1 312	1 302	50
Liczba udziałów/akcji*** na koniec okresu (szt.)	18 623 505	2 624	2 604	100
Liczba akcji w Dacie Prospektu (szt.)	18 622 505	18 622 505	18 622 505	18 622 505

****/ W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Emitent prowadził działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością*

Źródło: Emitent

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży usług, produktów oraz towarów i materiałów Emitenta ulegały w analizowanym okresie dynamicznemu zwiększeniu. Łączny wzrost przychodów ze sprzedaży w latach 2012–2014 wyniósł 19,0 % (tj. 20,6 mln zł). Przychody ze sprzedaży produktów obejmują sprzedaż mieszkań, sprzedaż usług stanowi głównie działalność komercyjna (wynajem powierzchni biurowej), natomiast sprzedaż towarów i materiałów obejmuje odsprzedaż gruntów.

Wartość skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów uległa zwiększeniu z 86,7 mln zł w 2012 r. do 112,6 mln zł w 2014 r., tj. o 29,9 % Znaczący wzrost wartości przychodów ze sprzedaży związany jest głównie ze zwiększeniem w tym okresie liczby sprzedanych mieszkań z 224 szt. w 2012 r. do 411 szt. w 2014 r. (307 szt. w 2013 r.). W pierwszym półroczu 2015 r. wartość przychodów ze sprzedaży produktów wyniosła 43,9 mln zł, wobec 33,5 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Istotny wzrost wartości przychodów ze sprzedaży produktów wynikał ze zwiększenia liczby sprzedanych mieszkań z 99 szt. w I półroczu 2014 r. do 188 szt. w I półroczu 2015 r. Wartość skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży usług uległa zwiększeniu z 9,0 mln zł w 2012 r. do 14,9 mln zł w 2014 r., tj. o 64,5 %. Istotny wzrost przychodów wynika ze zwiększenia przychodów z tytułu najmu w związku z oddaniem do użytkowania pierwszego etapu budynku West Forum IB i przejęcia powierzchni przez najemców w IV kwartale 2013 roku – budynek generował przychody przez cały 2014 r. W pierwszym półroczu 2015 r. wartość przychodów ze sprzedaży usług wyniosła 5,4 mln zł, wobec 7,5 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Istotny spadek wartości przychodów ze sprzedaży usług wynikał ze sprzedaży skomercjalizowanego budynku West Forum 1B (spadek przychodów z wynajmu powierzchni biurowych. Istotnemu spadkowi uległa skonsolidowana wartość sprzedanych towarów i materiałów z 12,4 mln zł w 2012 r. do 0,4 mln zł w 2013 r., w 2014 r. wzrosła do 1,2 mln zł. Duży spadek wartości sprzedaży tej pozycji jest wynikiem faktu, iż w 2012 r. Grupa sprzedała nieruchomość gruntową zlokalizowaną we Wrocławiu przy ul. Mydlanej (12 mln zł). Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w I półroczu 2015 r. wzrosła do 1,7 mln zł (wyższa odsprzedaż gruntów w ramach prowadzonych projektów deweloperskich, związanych z infrastrukturą towarzyszącą – drogi dojazdowe, stacje trafo).

Kluczową pozycję w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży Emitenta stanowi działalność deweloperska. Udział segmentu deweloperskiego w łącznej skonsolidowanej wartości przychodów ze sprzedaży w okresie 2012-2014 r. kształtował się na zbliżonym poziomie ok. 89,5 % – 92,6 %, przy czym skonsolidowana wartość sprzedaży segmentu uległa systematycznemu zwiększeniu z 99,8 mln zł w 2012 r. do 115,2 mln zł w 2014 r., tj. o 15,4 %. Udział segmentu komercyjnego w analizowanym okresie stanowił od 7,1 % do 10,2 % w łącznej skonsolidowanej sprzedaży Emitenta, a wartość sprzedaży tego segmentu uległa znaczącemu zwiększeniu z 7,6 mln zł w 2012 r. do 13,2 mln zł w 2014 r., tj. o 72,5 %. W I półroczu 2015 r. udział segmentu komercyjnego w łącznych przychodach ze sprzedaży uległ obniżeniu do 9,2 % wobec 16,3 % w analogicznym okresie roku poprzedniego. Znaczny spadek tego segmentu został spowodowany sprzedażą w 2015 r. skomercjalizowanego budynku West Forum 1B.

Kluczową pozycją kosztów działalności operacyjnej w okresie 2012-2014 r. były usługi obce (głównie usługi budowlane realizowane przez podwykonawców w związku z prowadzonymi projektami deweloperskimi), których udział w łącznych kosztach działalności operacyjnej uległ zwiększeniu z 63,1% w 2012 r. do 70,3 % w 2014 r. Wzrost kosztów obcych (koszty zmienne, związane głównie z angażowaniem wykonawców robót budowlanych) związany jest stałym rozwojem Grupy Emitenta i realizacją kolejnych projektów deweloperskich.

W strukturze kosztów Grupy Emitenta w okresie 2012-2014 r. dominowały koszty zmienne (usługi obce, głównie podwykonawcy usług budowlanych, towary oraz materiały i energia). Udział ww. pozycji kosztów w strukturze łącznych kosztów w układzie rodzajowym kształtował się na poziomie od 72,1 % w 2012 r. do 78,0 % w 2014 r. (74,1 % w 2013 r.). W I półroczu 2015 r. nastąpił wzrost kosztów w układzie rodzajowym z 61,2 mln zł w I półroczu 2014 r. do 115,1 mln zł. Kluczową pozycją kosztów były usługi obce (przede wszystkim podwykonawcy usług budowlanych w ramach realizowanych projektów deweloperskich Grupy Emitenta), które stanowiły 60 % łącznych kosztów. Wysoki poziom kosztów w układzie rodzajowym (znacznie przekraczający poziom przychodów ze sprzedaży w tym okresie) wynika z dużej skali prowadzonych w 2015 r. projektów deweloperskich i oznacza to, że w okresie I półrocza 2015 r. więcej było kosztów związanych z trwającą budową mieszkań niż kosztów wytworzenia mieszań sprzedanych w tym okresie. W rezultacie duża część kosztów I pólrocza 2015 r. (76 mln zł) stanowiła produkcję w toku co wpłynęło na zwiększenie stanu zapasów.

Grupa Emitenta w całym okresie objętym analizą wykazywała dodatni wynik na sprzedaży, który kształtował się na poziomie od 15,8 mln zł (w 2013 r.) do 28,1 mln zł w 2014 r. (12,1 mln zł w I półroczu 2015 r. w porównaniu z 7,7 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego). Wzrost wyniku na sprzedaży w analizowanym okresie wynikał ze znacznego wzrostu skali działalności (tj. liczby sprzedanych mieszkań oraz wynajmowanych powierzchni biurowych) przy jednoczesnym utrzymaniu zbliżonego poziomu kosztów stałych.

Łączny wpływ pozostałych przychodów/kosztów operacyjnych (wraz z dokonanymi przeszacowaniami wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz zyskiem na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) oraz przychodów/kosztów finansowych na wynik brutto w analizowanym okresie wynosił od minus 6,7 mln zł (2012 r.) do plus 10,9 mln zł (2014 r.) rocznie (w 2013 r. również był dodatni i wyniósł plus 8,1 mln zł), w I półroczu 2015 r. wyniósł 11,9 mln zł wobec minus 7,6 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Łączny zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych w latach 2012-2014 wyniósł 25,1 mln zł (w tym: 14,0 mln zł w 2014 r., 7,8 mln zł w 2013 r. oraz 3,4 mln zł w 2012 r.) i w większości dotyczył budynku West Forum 1B. Cena (po przeliczeniu na PLN) za jaką nieruchomość West Forum IB została sprzedana to 99,0 mln zł (wartość księgowa budynku West Forum IB wyniosła 87,7 mln zł). W analizowanym okresie kluczowymi zdarzeniami jednorazowymi wpływającymi na zwiększenie

pozostałych przychodów operacyjnych miał wpływ otrzymanych kar i odszkodowań, tj. 3,1 mln zł w 2013 r., 0,6 mln zł w 2014 r. oraz 1,9 mln zł w I półroczu 2015 r. Na wysokość pozostałych kosztów operacyjnych największy wpływ miały następujące zdarzenia: w 2012 r. odpisy aktualizujące wartość zapasów (0,8 mln zł) oraz utworzenie rezerw (0,6 mln zł, głównie na ewentualne naprawy gwarancyjne i sprawy sądowe), w 2013 r. utworzenie rezerw (0,7 mln zł, głównie na ewentualne naprawy gwarancyjne), w 2014 r. utworzenie rezerw (2,4 mln zł, głównie na ewentualne naprawy gwarancyjne), w I półroczu 2015 r. odpisy aktualizujące wartość należności finansowych.

Skonsolidowany wynik finansowy netto w całym okresie objętym analizą był dodatni i systematycznie wzrastał z 15,7 mln zł w 2012 r. do 37,9 mln zł w 2014 r. W I półroczu 2015 r. wyniósł 24,9 mln zł wobec 3,0 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego.

W całym analizowanym okresie Grupa Emitenta wykazywała dodatnią rentowność działalności gospodarczej. W 2012 r. istotny wpływ na generowany poziom rentowności (na wszystkich jej poziomach) miała sprzedaż gruntu przy ul. Mydlanej we Wrocławiu, wartość przychodów z tego tytułu wyniosła 12 mln zł.

W I półroczu 2015 r. skonsolidowane przychody ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów wzrosły o 9,9 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego, z 41,1 mln zł do 51,0 mln zł, tj. o 24,1 %. Wzrost przychodów ze sprzedaży w I półroczu 2015 r. spowodowany był głównie następującymi czynnikami:

- w zakresie działalności deweloperskiej – zwiększeniem liczby sprzedanych mieszkań (na podstawie podpisanych aktów notarialnych) z 99 w I półroczu 2014 r. do 188 mieszkań w I półroczu 2015 r.,
- w zakresie działalności komercyjnej nastąpiło zmniejszenie przychodów z tytułu najmu z 6,7 mln zł w I półroczu 2014 r. do 4,7 mln zł w I półroczu 2015 r. w związku ze sprzedażą w lutym 2015 r. skomercjalizowanego budynku West Forum 1B i w rezultacie zmniejszeniem ilości wynajmowanej powierzchni.

W 2014 r. skonsolidowane przychody ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów wzrosły o 12,7 mln zł w porównaniu do 2013 r. ze 116,0 mln zł do 128,7 mln zł, tj. o 10,9 %. Wzrost przychodów ze sprzedaży w 2014 r. spowodowany był głównie następującymi czynnikami:

- w zakresie działalności deweloperskiej – zwiększeniem liczby sprzedanych mieszkań (na podstawie podpisanych aktów notarialnych) z 307 w 2013 r. do 411 mieszkań w 2014 r.,
- w zakresie działalności komercyjnej nastąpiło zwiększenie przychodów z tytułu najmu w związku z oddaniem do użytkowania pierwszego etapu budynku West Forum IB i przejęcia powierzchni przez najemców w IV kwartale 2013 roku – budynek generował przychody przez cały rok.

W 2013 r. skonsolidowane przychody ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów wzrosły o 7,9 mln zł w porównaniu do 2012 r. ze 108,1 mln zł do 116,0 mln zł, tj. o 7,3 %. Wzrost przychodów ze sprzedaży w 2013 r. spowodowany był głównie następującymi czynnikami:

- w zakresie działalności deweloperskiej – zwiększeniem liczby sprzedanych mieszkań (na podstawie podpisanych aktów notarialnych) z 224 w 2012 r. do 307 mieszkań w 2013 r.,
- w zakresie działalności komercyjnej nastąpiło zwiększenie przychodów z tytułu najmu w związku z oddaniem do użytkowania pierwszego etapu budynku West Forum IB i uzyskaniem pierwszych przychodów z najmu w tym obiekcie w IV kwartale 2013 roku oraz wzrostem czynszów w pozostałych nieruchomościach.

Na wpływ wielkości generowanych przychodów ze sprzedaży w poszczególnych latach miała również struktura sprzedawanych projektów deweloperskich (różniących się poziomem średnich cen mieszkań).

Do innych istotnych czynników mających wpływ na dynamiczny wzrost poziomu generowanych przychodów ze sprzedaży należy zaliczyć m.in.:

- dynamiczny wzrost liczby budowanych i sprzedawanych mieszkań we Wrocławiu oraz wzrost średnich jednostkowych cen mieszkań we Wrocławiu,
- zdywersyfikowaną lokalizacyjnie na terenie całego Wrocławia oraz szeroką ofertę mieszkań Grupy Emitenta obejmującą zróżnicowane standardy mieszkań,
- osiągnięcie pozycji lidera rynku mieszkaniowego we Wrocławiu oraz doskonała rozpoznawalność wysokiej jakości projektów realizowanych przez Grupę Emitenta.

Łączna skonsolidowana wartość aktywów zaangażowanych w działalność Emitenta uległa w analizowanym okresie zmniejszeniu z 579,3 mln zł na koniec 2012 r. do 527,4 mln zł na koniec 2014 r. oraz do 506,4 mln zł na koniec czerwca 2015 r. Zmniejszenie wartości aktywów związane było głównie ze spadkiem wartości wykazywanych należności (spłata w 2013 r. ok. 55 mln zł należności od wspólników z tytułu sprzedaży akcji Archicom Sp. z o.o. SKA), udzielonych pożyczek i innych długoterminowych aktywów finansowych (z 61,7 mln zł na koniec 2012 r. do 0,1 mln zł na koniec czerwca 2015 r.) oraz sprzedaży w 2015 r. budynku biurowego West Forum 1B ewidencjonowanego w nieruchomościach inwestycyjnych. Kluczową pozycję aktywów trwałych Grupy Emitenta stanowiły nieruchomości inwestycyjne związane z sukcesywną realizacją budynku biurowego West Forum 1B, nieruchomości dotyczące budynku West Forum 1A oraz nieruchomości, na których realizowane będą kolejne etapy kompleksu West Forum. W wyniku sprzedaży budynku West Forum 1B udział aktywów trwałych w łącznej wartości aktywów Grupy uległ obniżeniu do 28,1 % na koniec czerwca 2015 r. (po sprzedaży budynku West Forum 1B wartość nieruchomości inwestycyjnych, gruntów, na których realizowane będą kolejne etapy kompleksu biurowego West Forum uległa obniżeniu do 102,8 mln zł). Wartość aktywów obrotowych w analizowanym okresie uległa zmniejszeniu z 348,9 mln zł na koniec 2012 r. do 272,5 mln zł na koniec 2014 r. (przede wszystkim w wyniku obniżenia wartości należności od wspólników z tytułu sprzedaży akcji Archicom Sp. z o.o. SKA). Ww. należności wynikały z dwóch umów sprzedaży akcji zawartych w grudniu 2012 r. pomiędzy Space Investment Sp. z o.o. SKA (obecnie Camera Nera Sp. z o.o.), a Rafałem Jarodzkim i Kazimierzem Śródka, które to transakcje związane były z przekształceniami formalno-prawnymi Grupy Emitenta. Na mocy w.w umów osoby fizyczne nabyły akcje spółki Archicom Sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest Sp. z o.o.), Kazimierz Śródka nabył 1.056 akcji za kwotę 31.636.704 zł, natomiast Rafał Jarodzki nabył 1.408 akcji za kwotę 42.182.272 zł. Rafał Jarodzki zobowiązał się do zapłaty ceny w 5 ratach z terminami płatności od 07-22 stycznia 2013 r. Kazimierz Śródka zobowiązał się do zapłaty ceny w 4 ratach z terminami płatności od 18 grudnia 2012 r. do 07 stycznia 2013 r. Całość transakcji została rozliczona w powyższych terminach. Należność na 31.12.2012 r. wynosiła 13.274.408 zł w przypadku Kazimierza Śródki: oraz 42.182.272 zł od Rafała Jarodzkiego. Na koniec I półrocza 2015 r. wzrosła wartość aktywów obrotowych do 364,2 mln zł. Kluczowy wpływ na wzrost wartości aktywów obrotowych miał wzrost wartości zapasów (76,2 mln zł) w związku z zakupem kolejnych gruntów tworzących bank ziemi Grupy Emitenta, na których realizowane będą projekty deweloperskie oraz w związku z postępującym zaawansowaniem prac budowlanych w ramach budowy mieszkań (wzrost wartości produkcji w toku). Na wzrost wartości aktywów obrotowych na koniec czerwca 2015 r. miało również zwiększenie wartości należności (o 11,5 mln zł) w związku z: zakupem gruntów, który wpłynął na wzrost należności z tytułu zwrotu podatku VAT, zaliczek na zakup gruntu, należności z tytułu umowy realizacji drogi publicznej na terenie projektu realizowanego przez Grupę Emitenta. Kluczową pozycję w skonsolidowanych aktywach obrotowych stanowiły zapasy (85 % łącznej skonsolidowanej wartości aktywów obrotowych wg stanu na koniec 2014 r. oraz 84,4 % na koniec czerwca 2015 r.). Skonsolidowana wartość zapasów uległa zwiększeniu z 212,0 mln zł na koniec 2012 r. do 231,5 mln zł na koniec 2014 r. oraz do 307,7 mln zł na koniec czerwca 2015 r. W ramach pozycji zapasy Grupa Emitenta ewidencjonuje dwie kluczowe pozycje: (i) posiadany „bank ziemi", tj. grunty, na których realizować będzie przyszłe projekty deweloperskie, w tym wartość projektów

	deweloperskich w trakcie realizacji (wartość tej pozycji wzrosła w analizowanym okresie z 176,6 mln zł do 208,0 mln zł na koniec 2014 r. oraz do 278,8 mln zł na koniec czerwca 2015 r.) oraz (ii) wartość zrealizowanych mieszkań, gotowych do sprzedaży lub wydania klientom (wartość tej pozycji uległa zmniejszeniu z 35,3 mln zł na koniec 2012 r. do 23,5 mln zł na koniec 2014 r., na koniec czerwca 2015 r. wzrosła do 28,9 mln zł). Wg stanu na koniec czerwca 2015 r. Grupa Emitenta dysponowała bankiem ziemi o łącznej powierzchni 314,0 tys. m^2. Koszty poniesione przez Grupę Emitenta na nabycie "banku gruntów" to 103,7 mln zł, natomiast jego rynkowa wartość wg stanu na 30 czerwca 2015 r. wyniosła 138,0 mln zł, tj. o 33,1 % więcej (zgodnie z wyceną biegłego rzeczoznawcy). W Dacie Prospektu, w związku z rozpoczęciem realizacji projektu deweloperskiego Siena (grunt przy ul. Zakładowej we Wrocławiu) oraz kolejnego etapu projektu Olimpia Port ,bank ziemi Grupy Emitenta wynosi 289,4 tys. m^2. Posiadany "bank gruntów" zapewnia Grupie Emitenta miejsce na stabilną realizację projektów mieszkaniowych w latach 2016-2018, zlokalizowanych w większości w ramach kolejnych etapów inwestycji rozpoznawalnych na rynku i pozytywnie ocenianych przez nabywców. Kluczowym źródłem finansowania aktywów Grupy Emitenta w okresie 2012-2014 r. były kapitały własne, a ich udział w finansowaniu skonsolidowanych aktywów Emitenta uległ obniżeniu z 58,7 % na koniec 2012 r. do 46,5 % na koniec 2014 r. na koniec czerwca 2015 r. wzrósł do 53,5 %. Wartość kapitałów własnych ogółem Grupy Emitenta obniżyła się w 2013 r. z 340,0 mln zł na koniec 2012 r. do 208,1 mln zł na koniec 2013 r. (wynik transakcji związanych z przekształceniami formalno-prawnymi Grupy Emitenta), w 2014 r. wzrosła do 245,0 mln zł natomiast w 2015 r. w wyniku wykazania wysokiego zysku netto wzrosła do 271,2 mln zł. W 2014 r., w porównaniu do 2013 r., istotnie wzrosła wartość zobowiązań długoterminowych, tj. o 24,4 mln zł, a udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu aktywów Grupy Emitenta wzrósł do 30,8 %. Na koniec czerwca 2015 r. wartość zobowiązań długoterminowych uległa obniżeniu do 79,0 mln zł, głównie w wyniku sprzedaży budynku West Forum 1B i spłaty zobowiązań finansowych zaciągniętych na realizację tego budynku. W Dacie Prospektu, głównie w związku ze spłatą w 2015 r. zadłużenia finansowego zaaranżowanego na sfinansowanie realizacji budynku biurowego West Forum 1B, łączna skonsolidowana wartość zadłużenia finansowego uległa istotnemu obniżeniu i wynosi 78,6 mln zł, a skonsolidowane zadłużenie netto Emitenta w Dacie Prospektu wynosi 45,7 mln zł, w tym w ramach segmentu deweloperskiego jest ujemne i wynosi minus 4,3 mln zł (nadwyżka wpłaconych zaliczek przez klientów na poczet budowanych mieszkań nad wartością długu finansowego) oraz w ramach segmentu komercyjnego w wysokości 50,0 mln zł.
B.8	**Wybrane najważniejsze informacje finansowe pro forma, ze wskazaniem ich charakteru.**
	Nie dotyczy. Emitent nie sporządził informacji finansowych pro forma, ponieważ wg Zarządu Emitenta brak jest przesłanek do sporządzenia takich informacji.
B.9	**W przypadku prognozowania lub szacowania zysków należy podać wielkość liczbową.**
	Nie dotyczy. Emitent nie podawał do publicznej wiadomości oraz nie sporządził i nie zamieścił w Prospekcie prognozowanych ani szacunkowych wyników finansowych zarówno na bieżący okres obrotowy, jak i przyszłe okresy obrotowe.
B.10	**Opis charakteru wszystkich zastrzeżeń zawartych w raporcie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych.**
	Nie dotyczy. W odniesieniu do historycznych informacji finansowych biegły rewident wydał opinie bez zastrzeżeń.
B.11	**W przypadku gdy poziom kapitału obrotowego emitenta nie wystarcza na pokrycie jego obecnych potrzeb, należy załączyć wyjaśnienie.**
	Nie dotyczy. Poziom kapitału obrotowego Grupy Emitenta jest wystarczający na pokrycie jej obecnych potrzeb.

DZIAŁ C – PAPIERY WARTOŚCIOWE

C.1	**Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.**
	Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent oferuje 4.655.626 akcji zwykłych na okaziciela nowej emisji Spółki, serii E, o wartości nominalnej 10 zł każda. Na podstawie Prospektu Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie na rynek regulowany (podstawowy) na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.: 130.200 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 10 zł każda, 10.801.821 akcji zwykłych na okaziciela serii B2 o wartości nominalnej 10 zł każda, 1.481.982 akcje zwykłe na okaziciela serii C o wartości nominalnej 10 zł każda, 1.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 10 zł każda, nie więcej niż 4.655.626 akcji zwykłych na okaziciela nowej emisji serii E o wartości nominalnej 10 zł każda oraz nie więcej niż 4.655.626 praw do akcji serii E.
C.2	**Waluta emisji papierów wartościowych.**
	Akcje emitowane są w walucie polskiej (PLN).
C.3.	**Liczba akcji wyemitowanych i w pełni opłaconych oraz wyemitowanych i nieopłaconych w pełni. Wartość nominalna akcji lub wskazanie, że akcje nie mają wartości nominalnej.**
	W Dacie Prospektu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 186.225.050 złotych i dzieli się na 18.622.505 w pełni opłaconych akcji o wartości nominalnej 10 złotych każda, tj. na: 1) 130.200 (sto trzydzieści tysięcy dwieście) zwykłych akcji na okaziciela serii A, o numerach od A-00000001 do A-00130.200; 2) 6.207.502 (sześć milionów dwieście siedem tysięcy pięćset dwie) uprzywilejowane akcje imienne serii B1 o numerach B1-00.131.201 do B1-06.338.702; 3) 10.801.821 (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) zwykłych akcji na okaziciela serii B2 o numerach od B2-06.338.703 do B2-17.140.523; 4) 1.481.982 (jeden milion czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa) zwykłych akcji na okaziciela serii C, o numerach od C-17.140.524 do C-18.622.505; 5) 1.000 (jeden tysiąc) zwykłych akcji na okaziciela serii D, o numerach od D-18.622.506 do D-18.623.505.
C.4	**Opis praw związanych z papierami wartościowymi.**
	• Prawo do dywidendy. • Prawo głosu. • Prawo poboru akcji nowej emisji. • Prawo do udziału w nadwyżkach w przypadku likwidacji. • Prawo do żądania zamiany akcji. • Prawo zbywania i obciążania akcji, w tym ustanawiania na nich zastawu i użytkowania. • Prawo przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania jej odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia. • Prawo żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta, jeżeli żądanie zostanie zgłoszone najpóźniej na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem. • Prawo przeglądania listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu w lokalu Zarządu Spółki oraz prawo żądania wydania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub też jej nieodpłatnego przesłania pocztą elektroniczną. • Prawo żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, jeżeli z takim żądaniem występuje akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na czternaście dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia. W spółce publicznej termin ten wynosi dwadzieścia jeden dni. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej. • Prawo zgłaszania podczas Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad. • Prawo żądania wydania odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem. • Prawo przeglądania księgi protokołów, a także żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał. • Prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w Kodeksie spółek handlowych. • Prawo złożenia wniosku przez akcjonariusza lub akcjonariuszy spółki publicznej, posiadających co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów, by Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt Spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw. Akcjonariusze ci mogą w tym celu żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku, o którym mowa powyżej, albo podejmie taką uchwałę z naruszeniem art. 84 ust. 4 Ustawy o Ofercie, wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych. • Prawo wytoczenia powództwa o naprawienie wyrządzonej Spółce szkody, jeżeli Spółka nie wytoczy takiego powództwa w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę. • Prawo żądania, by spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta. Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów, jakie spółka handlowa posiada w Emitencie, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami.
C.5	**Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.**
	Statut nie przewiduje ograniczeń w swobodzie przenoszenia akcji Emitenta na okaziciela. Zgodnie natomiast z § 7 ust. 2-3 Statutu akcjonariuszom Emitenta, którzy są posiadaczami akcji imiennych, przysługuje prawo pierwokupu zbywanych przez innych akcjonariuszy akcji imiennych. Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie i Ustawy o Ofercie:

	• wymóg dopuszczenia papierów wartościowych objętych zatwierdzonym prospektem emisyjnym do obrotu na rynku regulowanym; • wymóg pośrednictwa firmy inwestycyjnej przy dokonywaniu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oferty publicznej albo obrotu papierami wartościowymi na rynku regulowanym, • zakaz nabywania lub zbywania instrumentów finansowych w czasie trwania okresu zamkniętego; zakaz nabywania lub zbywania instrumentów finansowych przez osoby posiadające informacje poufne; • obowiązki informacyjne członków zarządów i rad nadzorczych, prokurentów i osób pełniących funkcje kierownicze; • obowiązki w zakresie ujawniania stanu posiadania akcji; • obowiązek ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji w przypadku: (i) nabycia akcji uprawniających do wykonywania ponad 10% lub 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, (ii) przekroczenia progu 33% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, (iii) przekroczenia progu 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.
C.6	**Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym oraz wskazanie wszystkich rynków regulowanych, na których papiery wartościowe są lub mają być przedmiotem obrotu.**
	Oferowane papiery wartościowe będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym. Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Akcji serii E oraz Praw do Akcji serii E do obrotu giełdowego na rynku oficjalnych notowań giełdowych prowadzonym przez GPW, zwanym też rynkiem podstawowym, a w przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia na rynku podstawowym Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie ww. papierów wartościowych do obrotu na rynku równoległym.
C.7	**Opis polityki dywidendy.**
	Nadrzędną zasadą Zarządu Emitenta odnośnie polityki dywidendy jest realizowanie wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku i bieżących możliwości Emitenta. Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, kieruje się koniecznością zapewnienia Emitentowi płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności, w tym do zakupu nieruchomości, na których Grupa Emitenta realizować będzie kolejne projekty deweloperskie. Należy zaznaczyć, iż Zarząd Emitenta, przy podejmowaniu decyzji odnośnie do rekomendacji wypłaty dywidendy w przyszłości będzie brał pod uwagę w szczególności bieżącą i przyszłą sytuację finansową Grupy Emitenta, cele strategiczne oraz efektywność planowanych przez Grupę Emitenta projektów inwestycyjnych. Uchwałę w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy podejmuje zwyczajne Walne Zgromadzenie, biorąc pod uwagę m.in. rekomendację Zarządu w tym zakresie, przy czym rekomendacja Zarządu nie ma wiążącego charakteru dla zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. W 2016 r. Emitent planuje wypłacić dywidendę na poziomie 50 % zysku netto wykazanego w 2015 r., natomiast w kolejnych latach Emitent planuje wypłaty dywidendy na poziomie co najmniej 50 % zysku netto za dany rok obrotowy, uwzględniając płynność finansową Emitenta oraz jego plany rozwoju. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz w 2015 r. Emitent nie wypłacał dywidendy. Nie istnieją jakiekolwiek ograniczenia Emitenta w zakresie wypłaty dywidendy.

DZIAŁ D – RYZYKO

D.1	**Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla emitenta lub jego branży.**

Kluczowe czynniki ryzyka charakterystyczne dla Grupy Emitenta i jego branży:

Ryzyko pozyskania z emisji akcji serii E środków niższych niż zakładane
Istnieje ryzyko, iż cena emisyjna Akcji Oferowanych zostanie ustalona poniżej zakładanej lub nie zostaną objęte wszystkie Akcje Oferowane. W konsekwencji tempo realizacji strategii rozwoju Grupy Emitenta może ulec ograniczeniu oraz może zwiększyć koszty finansowe Grupy Emitenta, w przypadku gdyby Grupa zwiększyła stan zadłużenia finansowego niezbędnego do sfinansowania.

Ryzyko kursowe związane z zaciągniętymi kredytami w walutach obcych
Grupa Emitenta wykazuje zadłużenie finansowe z tytułu kredytów zaciągniętych w EUR. Zmiana wartości PLN wobec EUR może istotnie, negatywnie wpływać na działalność, wysokość zadłużenia, koszty finansowe, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

Ryzyko związane z koncentracją działalności na obszarze Wrocławia
Grupa Emitenta prowadzi obecnie, a także w najbliższej perspektywie zamierza kontynuować, własną działalność na terenie Wrocławia. W związku z powyższym generowane przez Grupę Emitenta przychody i zyski będą uzależnione w istotnym stopniu od sytuacji panującej na wrocławskim rynku mieszkaniowym i komercyjnym. Niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

Ryzyko związane z prowadzeniem działalności w branży deweloperskiej
Projekty realizowane przez Grupę Emitenta 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 niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z założonymi planami, opóźnieniami w zakończeniu budowy, kosztami przewyższającymi wielkości 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 oddanie do użytkowania budynku. Wystąpienie któregokolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu danej inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach uniemożliwić zakończenie inwestycji. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy Emitenta.

Ryzyko wynikające z potencjalnego wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności
Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Emitenta mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Wzrost kosztów mieć istotny wpływ na wysokość realizowanych marż, w sytuacji ograniczonej możliwości odzwierciedlenia wzrostu kosztów w cenie sprzedawanych mieszkań / budynków biurowych lub w stawkach wynajmu nieruchomości komercyjnych. Może to istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

Ryzyko związane z możliwościami nabywania gruntów pod nowe projekty
Zasadnicze znaczenie dla przyszłego rozwoju Grupy Emitenta ma zdolność pozyskania atrakcyjnych – z punktu widzenia lokalizacji, uzbrojenia i warunków finansowych – gruntów, głównie pod budownictwo apartamentowe, mieszkaniowe lub komercyjne. Brak dostępności takich terenów lub utrudnienia w ich zagospodarowaniu mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

Ryzyko żądania wcześniejszej spłaty przez bank lub pożyczkodawcę
Żądanie banku lub pożyczkodawcy wcześniejszej spłaty kredytu lub pożyczki może nastąpić w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową. Może to istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

Ryzyko uzależnienia Grupy Emitenta od wykonawców robót budowlanych
Grupa Emitenta realizując projekty deweloperskie pełni funkcję generalnego wykonawcy, zlecając znaczną część prac budowlanych podwykonawcom. Nie można całkowicie wyeliminować ryzyka opóźnień albo nieprawidłowego wykonania usług budowlanych. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

Ryzyko związane z wynagradzaniem podwykonawców
Praktyką obrotu gospodarczego jest to, że inwestor uiszcza wynagrodzenie wybranemu przez siebie generalnemu wykonawcy, a generalny wykonawca rozlicza się z podwykonawcami, a ci podwykonawcy z dalszymi podwykonawcami. Taki sposób rozliczeń nie wyłącza jednak uprawnień każdego z podwykonawców lub dalszych podwykonawców do dochodzenia należnego wynagrodzenia od podmiotów stojących "ponad" podmiotem zlecającym prace podwykonawcze. W konsekwencji pomimo uiszczenia całości wynagrodzenia przez Grupę Emitenta na rzecz wybranego podwykonawcy, dalszy podwykonawca może kierować roszczenia o wypłatę należnego mu wynagrodzenia także do Grupy Emitenta, co może istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

Ryzyko związane z dywidendą
Wypłata dywidendy jest uzależniona od podjęcia przez Walne Zgromadzenie Emitenta odpowiedniej uchwały, co następuje po przeanalizowaniu szeregu czynników, w tym wysokości zysku Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz bieżących i przewidywanych potrzeb finansowych. Dodatkowo, struktura Grupy Emitenta skutkuje możliwością uzależnienia wypłaty dywidendy od poziomu ewentualnych wypłat, jakie Emitent otrzyma od spółek zależnych. Niektóre spółki Grupy Emitenta będące stroną umów kredytowych, mogą w pewnych okresach podlegać ograniczeniom, dotyczącym dokonywania wypłat na rzecz. Takie ograniczenia mogą wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, wynik działalności operacyjnej i zdolność Grupy do wypłaty dywidend.

Ryzyko odstąpienia klientów od umów deweloperskich
Proces sprzedaży mieszkaniowych inwestycji deweloperskich opiera się na przedsprzedaży realizowanej w oparciu o umowy rezerwacyjne (w pierwszej kolejności) oraz deweloperskie. Odstąpienie lub rezygnacja istotnej grupy klientów, przy istotnym spadku poziomu cen na rynku może negatywnie wpłynąć na sytuacje finansową Grupy Emitenta.

Ryzyko ograniczenia dostępności kredytów hipotecznych oraz zdolności kredytowej klientów
Kredyt bankowy jest kluczowym źródłem finansowania zakupu mieszkań dla większości klientów Grupy Emitenta. W przypadku ograniczenia poziomu udzielanych kredytów hipotecznych lub zaostrzenia zasad udzielania kredytów istnieje ryzyko, iż zmniejszy się liczba klientów zainteresowanych nabyciem nowego mieszkania, co w konsekwencji może prowadzić do zmniejszenia się popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Emitenta.

Ryzyko związane z kształtowaniem się poziomu stóp procentowych
Realizowane przez Grupę Emitenta projekty deweloperskie finansowane są w znacznej części z zewnętrznych źródeł finansowania, głównie kredytów bankowych, wyemitowanych obligacji oraz pożyczek. 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 Emitenta i w konsekwencji mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w związku z tym spadek zainteresowania projektami deweloperskimi.

Ryzyko związane z rządowymi programami wsparcia dla nabywców mieszkań
W Polsce aktualnie aktywne są dwa rządowe programy wsparcia: "Mieszkanie dla młodych" (MdM) oraz „Fundusz Mieszkań na Wynajem" uruchomiony przez BGK (Bank Gospodarstwa Krajowego) we współpracy z Ministerstwem Finansów. Zaostrzenie kryteriów uczestnictwa w tych programach lub ich ograniczenie może istotnie negatywnie wpływać na wielkość popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Emitenta.

Ryzyko związane z możliwością spadku cen mieszkań
Ceny nieruchomości mogą podlegać zmianom. W przypadku spadku cen nieruchomości Grupa Emitenta może nie być w stanie sprzedać oferowanych lokali w zaplanowanych cenach w danym czasie. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy i zatrudnieniem wykonawców
Zmiany cen podstawowych materiałów budowlanych (np. stali, cementu) mają istotny wpływ na rentowność realizowanych inwestycji deweloperskich. W efekcie, pośrednio wzrost tych kosztów może przełożyć się na obniżenie rentowności Grupy Emitenta.

Ryzyko związane z ograniczeniami lub zmianami sposobu zagospodarowania nieruchomości
Zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, iż po nabyciu określonej nieruchomości przez grupę Emitenta sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zaistnieniem zmian przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

Ryzyko związane z działalnością na rynku nieruchomości komercyjnych

W zakresie działalności dotyczącej nieruchomości komercyjnych Grupa Emitenta buduje i komercjalizuje budynki biurowe. Następnie budynek może być sprzedany lub pozostać własnością Grupy Emitenta (tj. Grupa Emitenta staje się podmiotem zarządzającym zrealizowaną inwestycją). Nie można wykluczyć ograniczenia popytu na wynajem powierzchni biurowych, co może zmniejszyć przychody z wynajmu oraz uniemożliwić sprzedaż budynku. Nie można także wykluczyć ograniczenia popytu na zakup inwestycji komercyjnych, zarówno w skali globalnej, jak i lokalnej powodującego uniemożliwienie sprzedaży budynku. Dodatkowo nie można wykluczyć wzrostu kosztów budowy oraz zarządzania inwestycjami komercyjnymi. 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. Należy się również liczyć z tym, iż Grupa Emitenta może podjąć niewłaściwe decyzje dotyczące lokalizacji takich inwestycji, a także, że preferencje inwestorów dotyczące lokalizacji mogą ulec zmianie w trakcie procesu budowy i komercjalizacji budynku. W przypadku zarządzania budynkami komercyjnymi występuje ryzyko związane z pozyskaniem nowych najemców po zakończeniu pierwotnych długoterminowych umów najmu oraz konieczność pokrycia kosztów readaptacji powierzchni zgodnie z wymogami nowych najemców. 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. Rentowność wynajmu jest zależna od doboru właściwej struktury finansowania budowy budynku oraz jego okresowego refinansowania. Wymagane LTV i koszty finansowania są uzależnione w takim wypadku od sytuacji rynkowej i mogą podlegać istotnym wahaniom w przypadku kryzysu na rynku finansowym lub na rynku nieruchomości.

D.3	**Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.**

<u>Kluczowe czynniki ryzyka charakterystyczne dla papierów wartościowych:</u>

Ryzyko niedojścia emisji Akcji serii E do skutku
Istnieje ryzyko niedojścia emisji Akcji serii E do skutku. Może spowodować zablokowanie środków finansowych inwestora na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez niego. Uiszczone wpłaty na Akcje serii E zostaną bowiem zwrócone bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Ryzyko niespełnienia warunków dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu regulowanego
Istnieje ryzyko niespełnienia warunków dopuszczenia Akcji serii A, B2, C, D, E oraz Praw do Akcji serii E do obrotu regulowanego. Przedłużenie procedury dopuszczania Akcji serii A, B2, C, D, E oraz Praw do Akcji serii E do obrotu giełdowego lub odmowa ich dopuszczenia mogą wpływać negatywnie na wartość tych papierów wartościowych oraz możliwość ich zbycia.

Ryzyko opóźnienia lub odmowy wprowadzenia akcji do obrotu giełdowego
Inwestorzy powinni liczyć się z możliwością dopuszczenia i wprowadzenia Akcji serii A, B2, C, D, E do obrotu na rynku regulowanym nie wcześniej niż po rejestracji przez Sąd Rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji serii E.

Ryzyko związane z notowaniem Praw do Akcji serii E

Charakter obrotu Prawami do Akcji rodzi ryzyko, iż w sytuacji niedojścia do skutku emisji Akcji serii E posiadacz Prawa do Akcji otrzyma jedynie zwrot zaangażowanych środków w wysokości iloczynu liczby Praw do Akcji znajdujących się na rachunku inwestora oraz ceny emisyjnej Akcji serii E. Dla inwestorów, którzy nabędą Prawa do Akcji na rynku wtórnym, może oznaczać to poniesienie straty w sytuacji, gdy cena, jaką zapłacą oni na rynku wtórnym za nabywane Prawa do Akcji, będzie wyższa od ceny emisyjnej Akcji serii E.

DZIAŁ E – OFERTA

E.1 **Wpływy pieniężne netto ogółem oraz szacunkowe koszty emisji lub oferty ogółem, w tym szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.**

Spółka planuje pozyskać z emisji Akcji Serii E środki pieniężne netto w kwocie ok. 100 mln PLN. Całkowite szacunkowe koszty Oferty wyniosą maksymalnie ok. 4,5 mln PLN, w tym:

- do 4 164,0 tys. PLN – maksymalny szacunkowy koszt sporządzenia Prospektu Emisyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa i oferowania (w tym prowizja za plasowanie),
- 140,0 tys. PLN – szacunkowy koszt promocji marketingowej,
- 201,0 tys. PLN – szacunkowe pozostałe koszty przygotowania i przeprowadzenia planowanej Oferty.

Złożenie zapisu na Akcje Serii E nie jest związane z dodatkowymi opłatami. Inwestor powinien jednak zwrócić uwagę na inne koszty pośrednio związane z subskrybowaniem Akcji Serii E, w tym w szczególności koszty prowizji maklerskiej na złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia rachunku inwestycyjnego, oraz możliwe koszty bankowe związane z dokonywaniem wpłaty na Akcje Serii E.

E.2a **Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość netto wpływów pieniężnych.**

Ponieważ na dzień zatwierdzenia Prospektu nie jest znana Cena Emisyjna Akcji serii E dokładne określenie wpływów z emisji Akcji serii E jest niemożliwe. Publiczna oferta obejmuje emisję 4.655.626 Akcji serii E. Zgodnie z wstępnymi szacunkami Emitenta oczekiwane wpływy brutto z emisji Akcji serii E mogą wynieść ok. 104,5 mln zł. Uwzględniając powyższe, szacunkowe wpływy netto z emisji Akcji serii E (po uwzględnieniu wszystkich szacowanych kosztów emisji w wysokości ok. 4,5 mln zł) wyniosą ok. 100 mln zł.
Informacje na temat rzeczywistych wpływów brutto i netto z emisji Akcji Oferowanych oraz rzeczywistych kosztów Oferty zostaną przekazane do publicznej wiadomości po zakończeniu subskrypcji Akcji Oferowanych w formie raportu bieżącego w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Wykorzystanie wpływów z emisji Akcji Oferowanych
Pozyskana kwota z emisji Akcji Oferowanych zostanie wykorzystana na realizację poniżej przedstawionych inwestycji, przedstawionych w kolejności priorytetów.

1. **Zakup gruntów, na których Grupa Emitenta realizować będzie projekty deweloperskie – 60 mln zł.**

   Aktualnie Grupa Emitenta prowadzi działalność we Wrocławiu i rynek ten pozostanie głównym obszarem zainteresowania Emitenta w najbliższej przyszłości. Ponadto Grupa Emitenta dokonała analizy atrakcyjności i dostępności gruntów w innych miastach Polski i zdecydowała, że rozpocznie mieszkaniową działalność deweloperską w Krakowie. Zarząd ocenia Kraków jako rynek pozwalający na osiąganie wysokiej rentowności (porównywalnej do wrocławskiej), jak również posiadający bogatą ofertę gruntów w atrakcyjnych cenach.
   Z puli środków pozyskanych z emisji Akcji serii E, Grupa Emitenta zamierza przeznaczyć 60 mln zł na zakup gruntów na rynku wrocławskim i krakowskim, przy czym większość tej kwoty planuje wydatkować na projekty wrocławskie.
   Wrocław
   Na Datę Prospektu Grupa Emitenta zawarła przedwstępną umowę zakupu gruntu (obrzeża dzielnicy Ołtaszyn) o powierzchni 4,3 ha i wstępnie szacowanej wielkości PUM wynoszącej 16 tys. m^2.
   Ponadto Grupa Emitenta wytypowała i jest w procesie negocjacji zakupu sześciu innych działek o łącznej powierzchni 16,8 ha i wstępnie szacowanej łącznej wielkości PUM 152 tys. m^2, zlokalizowanych w dzielnicach: Ołtaszyn, Krzyki, Śródmieście, Psie Pole. Wybór i zakup docelowych gruntów planowany jest w I i II kwartale 2016 roku.
   Kraków
   Na Datę Prospektu Grupa Emitenta wytypowała i jest w trakcie analizy lub negocjacji zakupu pięciu działek, zlokalizowanych w dzielnicach Podgórze, Krowodrza i Stare Miasto. Grunty te mają łączną powierzchnię 10,1 ha i szacowaną wstępnie wielkość PUM 122 tys. m2. Wybór i zakup docelowych gruntów planowany jest w II, III i IV kwartale 2016 roku.

   Tabela: Grunty mieszkaniowe w procesie zakupu

Rynek (dzielnica)	Liczba wytypowanych działek	Łączna powierzchnia (ha)	Szacowana Łączna wielkość PUM (m^2)	Status	Planowany termin zakupu
Wrocław (obrzeża Ołtaszyna)	1	4,3	16.050	Zawarta umowa przedwstępna	II kwartał 2016
Wrocław (Ołtaszyn, Krzyki, Śródmieście, Psie Pole)	6	16,8	152.000	W trakcie negocjacji	I-II kwartał 2016
Kraków (Podgórze, Krowodrza i Stare Miasto)	5	10,1	122.000	Dwie działki w trakcie negocjacji, trzy w trakcie analizy	II-IV kwartał 2016

   Źródło: Emitent

   Na zakup wybranych gruntów Emitent planuje przeznaczyć środki z emisji Akcji serii E w kwocie 60 mln zł. Przewidywane wpływy z Oferty będą wystarczające na pokrycie planowanych ww. sposobów ich wykorzystania. Emitent zastrzega możliwość zwiększenia kwoty wydatków na omawiane grunty ponad określone powyżej środki uzyskane z Oferty – wówczas nadwyżka zostanie sfinansowana środkami własnymi, kredytami bankowymi, pożyczkami lub innymi źródłami kapitału obcego, pozyskanymi np. w wyniku emisji obligacji.

2. **Sfinansowanie części nakładów wymaganych do realizacji projektów deweloperskich we Wrocławiu – 40 mln zł.**
   a. Kępa Mieszczańska – ok. 12,0 mln zł.
      W Dacie Prospektu Grupa Emitenta jest w posiadaniu niezbędnego do realizacji inwestycji gruntu. Rozpoczęcie budowy planowane jest na III kwartał 2016 r. Inwestycja, znajdująca się w segmencie apartamentowym, posiada duży potencjał sprzedażowy. W ramach projektu powstanie ok. 230 apartamentów.
   b. Róży Wiatrów – ok. 6,5 mln zł.
      W Dacie Prospektu Grupa Emitenta jest w posiadaniu niezbędnego do realizacji inwestycji gruntu. Grupa Emitenta rozpoczęła realizację inwestycji w I kwartale 2016 r. Inwestycja w segmencie mieszkaniowym. Projekt zakłada powstanie 256 mieszkań.

c. Olimpia Port – ok. 9,5 mln zł.
W Dacie Prospektu Grupa Emitenta jest w posiadaniu niezbędnego do realizacji inwestycji gruntu. Rozpoczęcie budowy planowane jest na II kwartał 2016 r. Kontynuacja budowy osiedla realizowanego od 2012 r. Grupa Emitenta zakłada jego rozbudowę do 2022 r. przy stabilnym poziomie sprzedaży na poziomie 160-200 łącznie mieszkań oraz apartamentów (bezpośrednio nad wodą – Waterfront) rocznie.

d. Opolska – ok. 6,0 mln zł.
W Dacie Prospektu Grupa Emitenta jest w posiadaniu niezbędnego do realizacji inwestycji gruntu. Rozpoczęcie budowy planowane jest na II kwartał 2016 r. Inwestycja w segmencie mieszkaniowym. Projekt zakłada powstanie 390 mieszkań.

e. Słoneczne Stabłowice – ok. 6,0 mln zł.
W Dacie Prospektu Grupa Emitenta jest w posiadaniu niezbędnego do realizacji inwestycji gruntu. Rozpoczęcie budowy planowane jest na I kwartał 2016 r. Inwestycja realizowana jest (w etapach) od 2012 r., planowane zakończenie realizacji całego kompleksu zakładane jest na 2021 r. Inwestycja w segmencie mieszkaniowym, inwestycja będzie objęta programem MdM. Zakładana sprzedaż w kolejnych latach wynosi ok. 80-100 mieszkań rocznie.

Emitent zastrzega sobie możliwość ewentualnych przesunięć kwot pomiędzy wskazanymi projektami deweloperskimi, w zależności od bieżących potrzeb finansowania poszczególnych projektów.
Na realizację wyżej opisanych projektów Zarząd Emitenta planuje przeznaczyć środki z Emisji w kwocie 40 mln zł, podczas gdy łączny szacunkowy koszt realizacji przedstawionych projektów wynosi 359 mln zł. Brakująca część nakładów w szacowanej kwocie 319 mln zł zostanie sfinansowana przez Grupę Emitenta z uzupełniających źródeł finansowania, takich jak: własne środki pieniężne wypracowywane w toku działalności operacyjnej, instrumenty dłużne (m.in. kredytów lub obligacji) oraz zaliczki i wpłaty klientów na budowane mieszkania.

Tabela: Nakłady wymagane do realizacji projektów deweloperskich we Wrocławiu (mln zł)

Projekt	Przewidywane łączne nakłady	Środki z emisji akcji	Środki z uzupełniających źródeł finansowania
Kępa Mieszczańska (2 etapy)	93,1	12,0	81,1
Róży Wiatrów (2 etapy)	70,5	6,5	64,0
Olimpia Port (2 etapy)	58,5	9,5	49,0
Opolska (3 etapy)	90,6	6,0	84,6
Słoneczne Stabłowice (2 etapy)	46,3	6,0	40,3

Źródło: Emitent

Środki pozyskane z emisji Akcji serii E, w zakresie w jakim cele emisji mają realizować spółki zależne Emitenta, Emitent zamierza przekazywać poszczególnym spółkom Grupy poprzez ich dokapitalizowanie, udzielenie im pożyczek na warunkach rynkowych lub objęcie na rynkowych warunkach przez Emitenta wyemitowanych przez poszczególne spółki zależne obligacji.
W przypadku wystąpienia okoliczności, zarówno wewnętrznych, tj. leżących po stronie Emitenta, jak i zewnętrznych, tj. niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią albo w istotny sposób utrudnią realizację ww. celów w założonym czasie lub wyniki analizy opłacalności poszczególnych celów (projektów inwestycyjnych) wskażą na wyższe korzyści ekonomiczno-finansowe, Emitent rozważy możliwość (i) przesunięć kwot pomiędzy ww. celami lub wskazanymi lokalizacjami i realizowanymi inwestycjami, (ii) przesunięcia w czasie realizacji ww. celów lub (iii) ich zmiany, częściowej lub całkowitej. O planowanych istotnych zmianach w tym zakresie Emitent poinformuje w formie Raportu Bieżącego. Emitent zaznacza jednak, że dokonywanie zmian w zakresie celów emisji opisanych powyżej nie jest jego intencją.
W przypadku uzyskania w ramach Oferty wpływów niższych niż planowane, Emitent nie przewiduje odstąpienia od realizacji któregokolwiek z celów emisyjnych. W przypadku niedoboru środków pieniężnych pozyskanych w ramach Oferty, Emitent będzie finansował realizację ww. celów z wykorzystaniem środków własnych generowanych w ramach działalności operacyjnej, kredytów bankowych, pożyczek lub innych źródeł kapitału obcego (pozyskanych np. w wyniku emisji obligacji), ewentualnie Emitent może dokonać redukcji wydatków w ramach poszczególnych celów emisyjnych.
W przypadku uzyskania praz Emitenta wpływów wyższych niż planowane, Grupa Emitenta przeznaczy je na zakup gruntów we Wrocławiu lub środki te zostaną przeznaczone na współfinansowanie jednego z wyżej wskazanych projektów deweloperskich.
Do momentu wykorzystania wszystkich środków uzyskanych w ramach Oferty, Emitent może przejściowo lokować środki uzyskane z Oferty na lokatach bankowych lub w bezpieczne instrumenty finansowe o charakterze dłużnym (np. obligacje Skarbu Państwa). Środki pozyskane z Oferty nie będą wykorzystane do spłaty kredytów, pożyczek lub obligacji.
Nie jest możliwe przedstawienie przez Emitenta w Dacie Prospektu bardziej szczegółowych informacji na temat wykorzystania środków pozyskanych w ramach Oferty.

E.3. Opis warunków oferty.

Przedmiotem Oferty jest 4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 10 zł każda, oferowanych przez Emitenta w ramach publicznej subskrypcji. Akcje serii E oferowane są z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.
Akcje Serii E oferowane są inwestorom w dwóch transzach:

- Transzy Inwestorów Indywidualnych;
- Transzy Inwestorów Instytucjonalnych.

Przed rozpoczęciem zapisów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych oferujący przeprowadzi tzw. book building – proces tworzenia księgi popytu na akcje oferowane, mający na celu:

- zidentyfikowanie Inwestorów Instytucjonalnych zainteresowanych objęciem Akcji Oferowanych,
- określenie potencjalnego popytu na Akcje Oferowane.

Oferta zostanie przeprowadzona według następującego harmonogramu:
Harmonogram oferty

Do 1.03.2016 r.	Podanie do publicznej wiadomości maksymalnej ceny
Od 2.03.2016 r. do 9.03.2016 r.	Przyjmowanie zapisów i wpłat w Transzy Inwestorów Indywidualnych
Od 2.03.2016 r. do 10.03.2016 r.	Proces budowy księgi popytu

Do 11.03.2016 r.	Podanie do publicznej wiadomości ceny ostatecznej oraz ostatecznej liczby Akcji Oferowanych w poszczególnych transzach
Od 14.03.2016 r. do 15.03.2016 r.	Przyjmowanie zapisów i wpłat w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych
Do 16.03.2016 r.	Planowany Przydział Akcji w Transzy Inwestorów Indywidualnych za pośrednictwem GPW
Do 16.03.2016 r.	Przydział Akcji w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych

Emitent może podjąć decyzję o zmianie terminów Oferty Publicznej w porozumieniu z Oferującym. Informacja o zmianie powyższych terminów zostanie podana do publicznej wiadomości przed upływem terminu, którego zmiana dotyczy w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. Zmiany terminów realizacji Oferty mogą odbywać się tylko w okresie ważności Prospektu.
Informacja o zawieszeniu Oferty po rozpoczęciu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie aneksu do Prospektu w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt.
Przed rozpoczęciem procesu budowy księgi popytu oraz zapisów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych Emitent, na podstawie rekomendacji Oferującego ustali Cenę Maksymalną dla jednej Akcji Oferowanej, w rozumieniu art. 54 ust. 1 pkt.1 Ustawy o Ofercie Publicznej. Wysokość Ceny Maksymalnej zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu.
Informacja o wysokości ostatecznej ceny emisyjnej Akcji Serii E zostanie podana przed rozpoczęciem zapisów na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych poprzez przekazanie informacji (zgodnie z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej) do KNF oraz do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt oraz w formie raportu bieżącego, zgodnie z art. 56 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zapisy i wpłaty w Transzy Inwestorów Indywidualnych
Z uwagi na fakt, że przydział akcji w Transzy Inwestorów Indywidualnych nastąpi za pośrednictwem systemu informatycznego GPW, inwestor składający zapis na Akcje Oferowane musi posiadać rachunek papierów wartościowych w domu maklerskim przyjmującym zapis.
W ramach Transzy Inwestorów Indywidualnych można składać zapisy na nie mniej niż 50 akcji. Zapisy na mniej niż 50 akcji nie będą przyjmowane. Inwestor ma prawo do złożenia kilku zapisów, przy czym łącznie zapisy złożone w jednym podmiocie przyjmującym zapisy nie mogą przekroczyć liczby Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych. Zapisy złożone łącznie w jednym podmiocie i opiewające na wyższą liczbę akcji będą traktowane jak zapisy na liczbę Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych. Złożenie zapisu w ramach Transzy Inwestorów Indywidualnych w jednym podmiocie przyjmującym zapisy nie ogranicza prawa do złożenia zapisu lub zapisów w innych podmiotach przyjmujących zapisy w Transzy Inwestorów Indywidualnych. Złożenie zapisu w Transzy Inwestorów Indywidualnych nie ogranicza prawa do złożenia zapisu lub zapisów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych.
Zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych będą przyjmowane w Vestor Dom Maklerski SA w jego siedzibie – ul. Mokotowska 1, 00-640 Warszawa oraz w punktach obsługi klienta Biura maklerskiego ALIOR BANK S.A. i domów maklerskich – członków konsorcjum zorganizowanego przez Biuro Maklerskie ALIOR BANK S.A. Lista punktów obsługi klienta, w których będą przyjmowane zapisy zostanie opublikowana zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie w formie komunikatu aktualizującego (w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt) oraz zamieszczona na stronie internetowej Spółki oraz Oferującego i Współoferującego do dnia rozpoczęcia zapisów na Akcje Oferowane.

Zapisy i wpłaty w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych
Inwestorzy, do których skierowane zostało wezwanie do złożenia zapisu, powinni składać zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, w liczbie nie wyższej niż określona w wezwaniu do złożenia zapisu. W przypadku złożenia przez inwestora zapisu na liczbę akcji wyższą niż określona w wezwaniu do złożenia zapisu inwestor musi liczyć się z możliwością przydzielenia mu mniejszej liczby akcji, jednak nie mniejszej niż zagwarantowana w przekazanym wezwaniu do złożenia zapisu. W przypadku, gdy inwestor złoży zapis na mniejszą liczbę akcji niż wskazana w wezwaniu, musi liczyć się z możliwością przydzielenia mniejszej liczby akcji niż określona w zapisie lub nieprzydzielenia akcji, z uwagi na brak preferencji wynikających z uczestnictwa w procesie tworzenia księgi popytu.
Inwestorzy, do których nie zostało skierowane wezwanie do złożenia zapisu, mogą składać zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, przy czym zapis taki powinien opiewać na nie mniej niż 5.000 akcji. Muszą się jednak liczyć z możliwością przydzielenia mniejszej liczby akcji lub nieprzydzielenia żadnej akcji z uwagi na brak preferencji wynikających z uczestnictwa w procesie tworzenia księgi popytu.
Złożenie zapisu w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych nie ogranicza prawa do złożenia zapisu w Transzy Inwestorów Indywidualnych.
Zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych będą przyjmowane w siedzibie Vestor Dom Maklerski S.A. w Warszawie ul. Mokotowska 1.

E.4 Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.

Do osób zaangażowanych w Ofertę Publiczną należą:

Oferujący
Vestor Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie – pełniący rolę Oferującego odpowiedzialnego za pośredniczenie w proponowaniu nabycia Akcji Oferowanych oraz pełniący rolę organizatora i koordynatora projektu polegającego na przygotowaniu i przeprowadzeniu Oferty Publicznej (w tym także sporządzenia Prospektu, zgodnie z zakresem wskazanym w oświadczeniu Oferującego) oraz przygotowaniu i przeprowadzeniu procesu dopuszczenia i wprowadzenia Akcji do obrotu giełdowego na rynku regulowanym GPW.
Oferujący nie posiada papierów wartościowych Emitenta.
Wynagrodzenie Oferującego jest częściowo uzależnione od sukcesu Oferty Publicznej, dlatego też jest on zainteresowany, aby Akcje Oferowane zostały objęte w jak największej liczbie i po możliwie najwyżej cenie.
Pomiędzy działaniami Oferującego i Emitenta nie występują żadne konflikty interesów.

Doradca Finansowy
ADDVENTURE Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie – pełniący funkcję Doradcy Finansowego Emitenta przy przeprowadzaniu Publicznej Oferty Akcji Emitenta w zakresie wskazanym w oświadczeniu zamieszczonym w prospekcie – z uwagi na uzgodnione z Emitentem wynagrodzenie uzależnione od wysokości środków pieniężnych uzyskanych w Ofercie Publicznej, a także obowiązek dochowania należytej staranności przy realizacji umowy zawartej z Emitentem oraz bezpośredni związek jakości świadczonych usług z powodzeniem Publicznej Oferty, Doradca Finansowy jest zainteresowany, aby Akcje Oferowane zostały objęte w jak największej liczbie i po możliwie najwyżej cenie.
Doradca Finansowy nie posiada papierów wartościowych Emitenta.
Pomiędzy działaniami Doradcy Finansowego i Emitenta nie występują żadne konflikty interesów, z zastrzeżeniem, że członek Rady Nadzorczej Artur Olender jest równocześnie wspólnikiem Doradcy Finansowego.

Doradca Prawny
Kancelaria Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni – pełni rolę Doradcy Prawnego przy przeprowadzaniu Oferty Publicznej, obejmującą sporządzenie wybranych części Prospektu zgodnie z oświadczeniem zamieszczonym w Prospekcie oraz świadczenie usług w postępowaniu przed KNF w procesie zatwierdzania Prospektu Emisyjnego. Wynagrodzenie Doradcy Prawnego jest niezależne od przebiegu procesu oferowania Akcji Serii E i ubiegania się o dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym.
Doradca Prawny ani osoby działające w jego imieniu nie posiadają papierów wartościowych Emitenta.
Pomiędzy działaniami Doradcy Prawnego i Emitenta nie występują żadne konflikty interesów.

Zarząd Emitenta
Celem Zarządu jest pozyskanie z emisji nowych Akcji Serii E w ramach oferty publicznej prowadzonej na podstawie niniejszego Prospektu kapitału w kwocie ok. 100 mln złotych netto oraz wprowadzenie Akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym GPW. W związku z powyższym Zarząd Emitenta jest zainteresowany tym, aby Spółka pozyskała kapitał przy oczekiwanym poziomie rozwodnienia dotychczasowych akcjonariuszy, a także uzyskała zgodę na dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym.
Pomiędzy członkami Zarządu (Dorotą Jarodzką-Śródką, Kazimierzem Śródką, Rafałem Jarodzkim) i członkami Rady Nadzorczej (Konradem Jarodzkim i Jędrzejem Śródką) występują powiązania rodzinne (Dorota Jarodzka-Śródka jest siostrą Rafała Jarodzkiego i żoną Kazimierza Śródki, Jędrzej Śródka jest synem Doroty Jarodzkiej-Śródki i Kazimierza Śródki, Konrad Jarodzki jest synem Rafała Jarodzkiego).
Członkowie Zarządu powoływani są przez Radę Nadzorczą, powoływaną przez Walne Zgromadzenie. Prawo głosu na Walnym Zgromadzeniu, a tym samym wpływ na powoływanie członków Rady Nadzorczej, posiadają akcjonariusze, którymi w Dacie Prospektu są podmioty kontrolowane przez Dorotę Jarodzką-Śródkę, Kazimierza Śródkę i Rafała Jarodzkiego – tj. DKR Investment Sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A. Po emisji Akcji serii E podmioty te będą większościowymi akcjonariuszami. W konsekwencji, fakt powołania określonych członków Rady Nadzorczej – m.in. Jędrzeja Śródki i Konrada Jarodzkiego – przez DKR Investment Sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A., a następnie powołania członków Zarządu przez Radę Nadzorczą powołaną przez tych akcjonariuszy może być źródłem potencjalnego konfliktu interesów.

Biegły rewident
Grant Thornton, pełniąc funkcję Biegłego Rewidenta, jest podmiotem odpowiedzialnym za wydanie opinii o historycznych informacjach finansowych za lata zakończone odpowiednio dnia 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r. Wynagrodzenie Biegłego Rewidenta jest niezależne od przebiegu procesu oferowania Akcji Serii E i ubiegania się o dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym, ani też Biegły Rewident ani osoby fizyczne działające w jego imieniu nie są akcjonariuszami Emitenta ani nie posiadają kapitałowych papierów wartościowych Emitenta lub jego podmiotów zależnych.
Dodatkowo Grant Thornton, zgodnie z zawartą umową z Archicom S.A., w kolejnych latach będzie pełnił rolę Biegłego Rewidenta w zakresie badania sprawozdań finansowych Emitenta.

Współoferujący
Biuro Maklerskie ALIOR BANK S.A. pełni rolę Współoferującego i jest podmiotem odpowiedzialnym za pośredniczenie w proponowaniu nabycia Akcji Oferowanych w transzy Inwestorów Indywidualnych. Wynagrodzenie Biura Maklerskiego ALIOR BANK S.A. z siedzibą w Warszawie jest częściowo uzależnione od sukcesu Oferty Publicznej, dlatego też jest on zainteresowany, aby Akcje Oferowane zostały objęte w jak największej liczbie i po możliwie najwyżej cenie.
Współoferujący nie posiada papierów wartościowych Emitenta.
Pomiędzy działaniami Współoferującego i Emitenta nie występują żadne konflikty interesów.
Według wiedzy Emitenta nie występują inne interesy, w tym konflikt interesów, osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w Ofertę o istotnym znaczeniu dla Oferty.

E.5 Imię i nazwisko (nazwa) osoby lub podmiotu oferującego papier wartościowy do sprzedaży. Umowy zakazu sprzedaży akcji typu "lock-up": strony, których to dotyczy; oraz wskazanie okresu objętego zakazem sprzedaży.

Akcjonariusze Emitenta (DKR Invest S.A. i DKR Investment Sp. z o.o.) w zawartej z Oferującym w dniu 21 września 2015 r. umowie zobowiązali się wobec niego, że w okresie 12 miesięcy liczonych od dnia następującego po dniu przydziału Akcji Oferowanych w Ofercie Publicznej („okres lock-up") nie będą bez uprzedniej zgody Oferującego zbywać posiadanych przez siebie Akcji bądź rozporządzać nimi w jakikolwiek inny sposób, który mógłby rodzić konsekwencje w postaci zmiany posiadania (własności) Akcji lub instrumentów pochodnych opartych na Akcjach (z wyłączeniem zaciągania zobowiązań do zbycia, w tym zobowiązań warunkowych, których skutek rozporządzający ma nastąpić po dacie okresu lock-up), a w szczególności do nie zastawiania Akcji pod zabezpieczenie zobowiązań zaciąganych przez siebie lub osoby trzecie (z wyłączeniem dokonywania zmiany w zakresie zabezpieczeń już ustanowionych). Rozporządzenie Akcjami może mieć miejsce wyłącznie w następujących przypadkach:

1) sprzedaży Akcji w ramach Oferty Publicznej,
2) sprzedaży Akcji w odpowiedzi na publiczne wezwanie do zapisywania się na sprzedaż Akcji,
3) dokonywania skupu akcji własnych przez Emitenta („buy back"),
4) zbycia Akcji w wyniku orzeczenia sądu lub z powodu wydania decyzji przez organ administracji publicznej,
5) przeniesienia Akcji na następcę prawnego Akcjonariusza,
6) zbycia lub przeniesienia Akcji w wyniku prowadzonego postępowania naprawczego, upadłościowego lub likwidacyjnego,
7) sprzedaży kontrolnego pakietu Akcji inwestorowi branżowemu, zapewniającego przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów w spółce,
8) przeniesienia Akcji na podmiot powiązany z Akcjonariuszem w rozumieniu MSR 24 (jednakże pod warunkiem przystąpienia przez ten podmiot do umowy lock-up).

E.6 Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego ofertą. W przypadku oferty subskrypcji skierowanej do dotychczasowych akcjonariuszy, należy podać wielkość i wartość procentową natychmiastowego rozwodnienia, jeśli nie dokonają oni subskrypcji na nową ofertę.

Według najlepszej wiedzy Zarządu według stanu w Dacie Prospektu akcjonariat Emitenta przedstawiał się następująco:

Struktura Akcjonariatu Emitenta w Dacie Prospektu

Akcjonariusz	Liczba akcji	Seria	Udział w kapitale	Udział w głosach
DKR Investment sp. z o.o.	14 234 501	A, B1, B2, C, D	76,44%	82,33%
DKR Invest Spółka akcyjna	4 388 004	B2, C	23,56%	17,67%
Razem	**18 622 505**	**-**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Po przeprowadzeniu Oferty Publicznej, przy założeniu, że wszystkie Akcje Serii E zostaną objęte przez nowych akcjonariuszy, struktura kapitału i akcjonariatu będzie przedstawiać się następująco:

Struktura akcjonariatu Emitenta po ofercie przy założeniu, że wszystkie Akcje Serii E zostaną w niej objęte

Akcjonariusz	Liczba akcji	Seria	Udział w kapitale	Udział w głosach
DKR Investment sp. z o.o.	14 234 501	A, B1, B2, C, D	61,1%	69,3%
DKR Invest Spółka akcyjna	4 388 004	B2, C	18,9%	14,9%
Nowi akcjonariusze	4 655 626	E	20,0%	15,8%
Razem	**23 278 131**	**-**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Zgodnie z Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 1 września 2015 r. dokonano zmiany Statutu Emitenta poprzez podzielenie akcji serii B na 6.207.502 akcji serii B1 (akcje imienne) i 10.801.821 akcji serii B2 (akcje na okaziciela) oraz uprzywilejowania 6.207.502 akcji serii B1 w ten sposób, że na każdą z akcji uprzywilejowanych przypadają 2 głosy. W Dacie Prospektu powyższa zmiana została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców.

E.7 Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.

Nie dotyczy. Złożenie zapisu na Akcje Oferowane nie jest związane z dodatkowymi opłatami. Inwestor powinien jednak zwrócić uwagę na inne koszty pośrednio związane z subskrybowaniem Akcji Oferowanych, w tym w szczególności koszty prowizji maklerskiej za złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia rachunku inwestycyjnego oraz inne możliwe koszty bankowe związane z dokonywaniem wpłaty na Akcje Oferowane.

CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Akcje Oferowane, powinni mieć na uwadze stosunkowo wysoki poziom ryzyka związanego z działalnością Grupy Emitenta, specyfiką rynków, na których działa Grupa oraz ryzyka właściwego dla instrumentów rynku kapitałowego. Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z działalnością Grupy i inwestowaniem w Akcje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Prospekcie, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z działalnością Grupy, akcjonariuszami, osobami zarządzającymi i nadzorującymi, środowiskiem ekonomicznym, w jakim Grupa prowadzi działalność oraz z rynkiem kapitałowym.

Realizacja celów emisji związana jest z realizacją strategii rozwoju opartej na założeniach przyjętych zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Emitenta i przy uwzględnieniu prawdopodobnych scenariuszy rozwoju sytuacji gospodarczej. Ze względu jednak na fakt, że wiele elementów strategii uwzględniać musi okoliczności niezależne od Emitenta lub trudne do precyzyjnego przewidzenia, mimo dołożenia przez Zarząd należytej staranności i maksymalnego zaangażowania w realizację założonej strategii, należy mieć na uwadze ewentualne trudności przy realizacji jej wszystkich elementów, co nie może pozostawać bez wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Grupy.

Inwestorzy zamierzający nabyć Akcje Oferowane powinni zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania w akcje na rynku kapitałowym jest zdecydowanie większe od inwestycji w obligacje skarbowe czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów akcji, tak w krótkim, jak i w długim okresie.

Ziszczenie się któregokolwiek ze wskazanych poniżej czynników ryzyka może potencjalnie mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Grupy oraz kształtowanie się rynkowego kursu Akcji. Należy zatem wziąć pod uwagę, że jeden lub więcej czynników ryzyka może spowodować utratę przez inwestorów części lub nawet całości środków finansowych zainwestowanych w Akcje.

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta

1.1. Ryzyko związane z celami strategicznymi

Emitent nie gwarantuje, że cele strategiczne, tj. znaczące zwiększenie liczby prowadzonych inwestycji mieszkaniowych, zarówno we Wrocławiu, jak również w innym dużym rynku mieszkaniowym w Polsce, zostaną osiągnięte. Przyszła pozycja, przychody i zyski Grupy Emitenta zależą od jej zdolności do opracowania i realizacji skutecznej długoterminowej strategii. Wszelkie decyzje podjęte w wyniku niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolności do zarządzania dynamicznym rozwojem Grupy lub dostosowania się do zmieniających się warunków rynkowych mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.2. Ryzyko pozyskania z emisji akcji serii E środków niższych niż zakładane

Cele emisji Akcji serii E Emitenta zostały opisane w punkcie 3.4 Części IV. Istnieje ryzyko, iż cena emisyjna Akcji Oferowanych zostanie ustalona poniżej zakładanej lub nie zostaną objęte wszystkie Akcje Oferowane, co w konsekwencji wpłynie na obniżenie wpływów z emisji Akcji Oferowanych. Istnieje również ryzyko, iż emisja Akcji Oferowanych nie dojdzie w ogóle do skutku. Niezależnie od wielkości środków pozyskanych w wyniku emisji Akcji serii E, Emitent będzie dążył do zrealizowania strategii rozwoju. W przypadku pozyskania mniejszej kwoty, niż pierwotnie zakładana, Grupa Emitenta zamierza skorzystać z zewnętrznych źródeł finansowania, przede wszystkim w postaci emisji obligacji lub kredytów bankowych oraz systematycznie wypracowywanych z działalności operacyjnej środków własnych. Może to wydłużyć termin realizacji strategii rozwoju, a także zwiększyć koszty finansowe Grupy Emitenta, co przełoży się na ograniczenie tempa rozwoju Grupy i może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.3. Ryzyko związane z zapewnieniem dodatkowych źródeł finansowania rozwoju Grupy

W przyszłości może się okazać konieczne pozyskanie przez Grupę Emitenta dodatkowych środków, na przykład poprzez emisję akcji lub instrumentów dłużnych, zaciągnięcie kredytów, pożyczek również w przypadku nieosiągnięcia planowanych wpływów z Oferty Publicznej. Emitent nie może zagwarantować, że takie kolejne próby pozyskania finansowania zakończą się powodzeniem. Rozwój działalności Grupy może ulec spowolnieniu, jeśli pozyskiwanie przez nią środków finansowych będzie nieskuteczne lub jeśli środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach lub okażą się niewystarczające. Ponadto emisja znaczącej liczby akcji w przyszłości lub pozyskanie środków finansowych w inny sposób może niekorzystnie wpłynąć na cenę rynkową akcji, a także na zdolność Emitenta do uzyskania kapitału w drodze kolejnej emisji akcji. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.4. Ryzyko kursowe związane z zaciągniętymi kredytami w walutach obcych

Grupa Emitenta wykazuje zadłużenie finansowe z tytułu kredytów zaciągniętych w EUR. Grupa Emitenta uzyskuje przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych w EUR w wysokości miesięcznej wyższej od przypadających w danym miesiącu rat spłaty kredytu oraz wynikających kosztów odsetkowych, poza tym Grupa Emitenta nie stosuje innych instrumentów zabezpieczających przed ryzykiem kursowym związanym z EUR. Wartość zadłużenia Grupy Emitenta w EUR w Dacie Prospektu wynosi 11,8 mln EUR. Udział zadłużenia w EUR w łącznych skonsolidowanych zobowiązaniach Emitenta w Dacie Prospektu wynosi ok. 22 %. Zmiana wartości PLN wobec EUR może istotnie, negatywnie wpływać na działalność, wysokość zadłużenia, koszty finansowe, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.5. Ryzyko związane z koncentracją działalności na obszarze Wrocławia

Grupa Emitenta prowadzi obecnie, a także w najbliższej perspektywie zamierza kontynuować, własną działalność na terenie Wrocławia. W związku z powyższym generowane przez Grupę Emitenta przychody i zyski będą uzależnione w istotnym stopniu od sytuacji panującej na wrocławskim rynku mieszkaniowym i komercyjnym. Emitent nie może dać gwarancji utrzymania obecnie panującej dobrej sytuacji lokalnego rynku, co w przyszłości w przypadku jej pogorszenia może mieć negatywny wpływ na perspektywy Grupy Emitenta. Niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.6. Ryzyko wynikające z potencjalnego wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Emitenta mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą między innymi: inflacja, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w polityce rządowej, przepisach prawa lub innych regulacjach, wzrost kosztów pracy, materiałów budowlanych, energii, wzrost kosztów finansowania kredytów i pożyczek, działania podejmowane przez podmioty konkurencyjne, utrata przydatności ekonomicznej aktywów, wzrost cen gruntów. Wzrost kosztów mieć istotny wpływ na wysokość realizowanych marż, w sytuacji ograniczonej możliwości odzwierciedlenia wzrostu kosztów w cenie sprzedawanych mieszkań / budynków biurowych lub w stawkach wynajmu nieruchomości komercyjnych. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.7. Ryzyko związane z prowadzeniem działalności w branży deweloperskiej

Projekty realizowane przez Grupę Emitenta 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 niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z założonymi planami, opóźnieniami w zakończeniu budowy, kosztami przewyższającymi wielkości 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 oddanie do użytkowania budynku. Wystąpienie któregokolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu danej inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach uniemożliwić zakończenie inwestycji. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Emitenta. Bardzo ważnym czynnikiem dla spółek deweloperskich, zapewniającym wysoki poziom marż, a w konsekwencji ich rozwój, jest pozyskiwanie atrakcyjnych inwestycyjnie terenów pod budowę w konkurencyjnych cenach. Z uwagi na rosnącą konkurencję i częściowe nasycenie rynku nieruchomości, Grupa Emitenta może mieć utrudniony dostęp do tego typu gruntów. Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż lokali po zakładanej cenie, zapewniającej deweloperowi założoną marżę. Pozyskując grunty pod nowe inwestycje, pomimo przeprowadzenia wcześniejszych dokładnych analiz, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji danej inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji oraz znacznie obniżające jej atrakcyjność. Kolejnym problemem może stać się nasycenie lokalnego rynku nieruchomości (wyższa podaż niż popyt), co doprowadzić może w konsekwencji do obniżenia cen sprzedaży lokali lub niemożności sprzedaży części z nich. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.8. Ryzyko związane z możliwościami nabywania gruntów pod nowe projekty

Zasadnicze znaczenie dla przyszłego rozwoju Grupy Emitenta ma zdolność pozyskania atrakcyjnych – z punktu widzenia lokalizacji, uzbrojenia i warunków finansowych – gruntów, głównie pod budownictwo apartamentowe, mieszkaniowe lub komercyjne. 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 Emitenta.

1.9. Ryzyko związane z uzależnieniem od kluczowego personelu oraz utrzymaniem odpowiednio wykwalifikowanego personelu

Istotne znaczenie dla Grupy Emitenta mają osoby zarządzające i kadra kierownicza zajmująca kluczowe stanowiska w Grupie. Ich kwalifikacje, doświadczenie zawodowe oraz znajomość branży, decydują o osiąganych wynikach finansowych i perspektywach rozwoju. Odejście kilku członków kadry kierowniczej mogłoby odbić się negatywnie na prowadzonej działalności i mieć ujemny wpływ na sytuację majątkową, finansową i dochodową Grupy Emitenta. Zatrudnienie nowej kadry wiąże się z długim okresem rekrutacyjnym oraz koniecznością zapoznawania się nowych pracowników z ofertą Grupy Emitenta i wdrażania do biznesu, co bezpośrednio wpływa na osiągnięcie oczekiwanej pełnej wydajności w pracy. W celu zapobieżenia ww. ryzyku Grupa Emitenta prowadzi politykę kadrową mającą na celu budowanie więzi pracowników ze Spółką (m.in. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta z dnia 4 grudnia 2015 r. podjęło uchwałę w przedmiocie wprowadzenia programu motywacyjnego dla członków Zarządu Archicom S.A. oraz kluczowych menedżerów Archicom S.A. i Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na lata 2016-2018, program motywacyjny został przedstawiony w pkt. 17.3 Części III Prospektu), efektywne motywowanie poprzez systemy premiowe oraz ich rozwój poprzez szkolenia specjalistyczne. Rotacja zatrudnionej przez spółki operacyjne Grupy kluczowej kadry jest niewielka, a wiele z osób na kluczowych stanowiskach jest

zatrudnionych przez spółki Grupy od kilku lub kilkunastu lat. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.10. Ryzyko związane ze strukturą finansowania działalności spółek celowych

Działalność na rynku nieruchomości Grupa Emitenta prowadzi za pośrednictwem spółek celowych. Strategia Grupy Emitenta zakłada, że finansowanie ich działalności będzie przebiegać na zasadzie *project finance*. Metoda ta polega na tworzeniu tzw. wehikułów specjalnego przeznaczenia, powołanych w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia. Struktura finansowania w ramach *project finance* charakteryzuje się brakiem regresu lub ograniczonym regresem w stosunku do udziałowców spółki projektowej, natomiast spłata kapitału dłużnego i zwrot kapitałów własnych użytych do finansowania projektu następuje z przepływów pieniężnych wygenerowanych przez ten projekt. Finansujący przedsięwzięcie opiera spłatę kredytu na przepływach pieniężnych wygenerowanych przez dane przedsięwzięcie, natomiast, jako zabezpieczenie spłaty kredytu traktuje się majątek tego przedsięwzięcia. Skorzystanie z powyższej struktury finansowania znacznie ogranicza ryzyko inwestycyjne, ponieważ poszczególne przepływy pieniężne są od siebie odseparowane i niezależne, choć istnieje ryzyko, iż spółka celowa nie zrealizuje danego przedsięwzięcia w terminie, co wpłynie na opóźnienie w wystąpieniu przepływów. W konsekwencji spłacenie rat kredytowych może zostać odroczone i będzie się to wiązać z zapłatą dodatkowych odsetek oraz wzrostem rzeczywistego kosztu finansowania. Emitent będzie odgrywał kluczową rolę w procesie wyboru spółki wykonującej dany obiekt a następnie będzie nadzorował terminowość realizacji inwestycji. W przypadku opóźnienia realizacji inwestycji rozważy udzielenie spółce celowej wsparcia finansowego. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.11. Ryzyko związane z inwestycjami Emitenta w spółki celowe – pożyczki

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

1.12. Ryzyko żądania wcześniejszej spłaty przez bank lub pożyczkodawcę

Żądanie banku lub pożyczkodawcy wcześniejszej spłaty kredytu lub pożyczki może nastąpić w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową. Ewentualne wystąpienie takiej sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży części nieruchomości, co mogłoby odbić się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.13. Ryzyko uzależnienia Grupy Emitenta od wykonawców robót budowlanych

Grupa Emitenta realizując projekty deweloperskie pełni funkcję generalnego wykonawcy, co ma na celu ograniczenie ryzyka powstania nieprzewidzianych problemów związanych z procesem zarządzania danym projektem. Grupa Emitenta zleca jednak znaczną część prac budowlanych podwykonawcom i w związku z tym nie może całkowicie wyeliminować ryzyka opóźnień albo nieprawidłowego wykonania usług budowlanych. W konsekwencji nie można wykluczyć przesunięcia terminu zakończenia konkretnego projektu oraz wzrostu kosztów jego realizacji. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.14. Ryzyko związane z zatrudnianiem podwykonawców

Grupa Emitenta w procesie realizacji inwestycji deweloperskich korzysta z usług podwykonawców. Umowy z podwykonawcami zawierane są w taki sposób, aby ich realizacja była zgodna z terminami i warunkami określonymi dla danego projektu. Ryzyko związane z zatrudnieniem nierzetelnych i niewypłacalnych podwykonawców, a co się z tym wiąże, ryzyko związane z ewentualnym niewywiązaniem się takich podwykonawców z umowy, ponosi głównie Grupa Emitenta. Może to doprowadzić do powstania roszczeń w stosunku do Grupy Emitenta ze strony nabywców mieszkań i innych kontrahentów. Nie można wykluczyć wystąpienia ryzyka przejściowego braku możliwości zawarcia umów z wiarygodnymi dostawcami, na akceptowalnych warunkach kontraktowych lub wystąpienia problemów finansowych lub organizacyjnych u podwykonawców, z którymi współpracuje Grupa Emitenta. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.15. Ryzyko związane z wynagradzaniem podwykonawców

Praktyką obrotu gospodarczego jest to, że inwestor uiszcza wynagrodzenie wybranemu przez siebie generalnemu wykonawcy, a generalny wykonawca rozlicza się z podwykonawcami, a ci podwykonawcy z dalszymi podwykonawcami. Taki sposób rozliczeń nie wyłącza jednak uprawnień każdego z podwykonawców lub dalszych podwykonawców do dochodzenia należnego wynagrodzenia od podmiotów stojących "ponad" podmiotem zlecającym prace podwykonawcze. Zgodnie bowiem z przepisami prawa cywilnego inwestor, wykonawca oraz osoba zawierająca umowę z dalszym podwykonawcą ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. W konsekwencji pomimo uiszczenia całości wynagrodzenia przez Grupę Emitenta na rzecz wybranego podwykonawcy, dalszy podwykonawca może kierować roszczenia o wypłatę należnego mu wynagrodzenia także do Grupy Emitenta. Tym samym, w takim przypadku koszt wykonania określonych prac może być przez Grupę Emitenta poniesiony dwukrotnie. Zaistnienie powyższych okoliczności może istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.16. Ryzyko związane z pracami budowlanymi i wypadkami przy pracy na terenie budowy

Ze względu na fakt, iż Grupa Emitenta pełni funkcję generalnego wykonawstwa w ramach realizowanych projektów deweloperskich, ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo własnych pracowników (kadry inżynierskiej), jak również za właściwe przygotowanie i utrzymanie terenu budowy w stanie zapewniającym bezpieczeństwo wszystkich pozostałych pracowników. Potencjalne wypadki przy pracy na terenie budowy mogą wiązać się z przejściowymi opóźnieniami w realizacji kontraktów, jak również z ewentualną odpowiedzialnością odszkodowawczą Grupy Emitenta, przy czym Grupa Emitenta nie ponosi odpowiedzialności za pracowników zatrudnionych przez zaangażowanych podwykonawców (pod warunkiem, że nie zostały one spowodowane zaniedbaniami w zakresie leżącym po stronie Grupy Emitenta). Grupa Emitenta prowadząc działalność w zakresie robót budowlanych odpowiada przy tym za szkody powstałe na sąsiadujących nieruchomościach, co może dodatkowo zwiększać zakres odpowiedzialności odszkodowawczej Grupy Emitenta. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.17. Ryzyko związane z odpowiedzialnością po zakończeniu procesu budowlanego

W związku z prowadzoną działalnością deweloperską Emitent może być narażony na ewentualne spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi projektami. W ich wyniku Emitent może zostać zobowiązany do spełnienia świadczeń z tytułu rękojmi lub udzielonej gwarancji, tj. m.in. usunięcia ewentualnych wad, zwrotu części lub całości ceny. Ich wystąpienie może istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.18. Ryzyko związane z możliwością przesunięcia środków między celami emisji

Kwoty finansowania poszczególnych celów emisji są przybliżone, a ich ostateczna wielkość będzie zależała od ostatecznie pozyskanych środków i/lub wynegocjowanych warunków handlowych, w szczególności w zakresie nabycia gruntów. Harmonogram realizacji programu inwestycyjnego może spowodować konieczność przesunięcia wskazanych wstępnie kwot pomiędzy poszczególnymi celami. Dodatkowo, specyfika branży, w której Grupa Emitenta prowadzi działalność, może wpłynąć na konieczność realizacji innych inwestycji niż wskazane w programie inwestycyjnym. Jakkolwiek Emitent dokłada starań by wybrać najbardziej efektywne i optymalne projekty inwestycyjne, istnieje ryzyko, iż realizacja nowych lub zmienionych projektów inwestycyjnych będzie odbiegać efektywnością od pierwotnych założeń Grupy Emitenta. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.19. Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu

Emitent jest bezpośrednio i pośrednio kontrolowany przez podmioty określone w punkcie 18.3. części III Prospektu. Po zarejestrowaniu Akcji Serii E oraz przy założeniu, iż wszystkie Akcje Oferowane zostaną objęte, dotychczasowi akcjonariusze (DKR Investment Sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A.) będą posiadać, bezpośrednio, nie mniej niż 80,0 % w kapitale zakładowym oraz nie mniej niż 84,2 % w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta. Istnieje zatem ryzyko związane z wywieraniem przez dotychczasowych akcjonariuszy (DKR Investment Sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A.) znaczącego wpływu na działalność Grupy Emitenta, w szczególności na jej strategię rozwoju, poprzez możliwość przegłosowania wybranych projektów uchwał na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

1.20. Ryzyko związane z dywidendą

Wypłata dywidendy jest uzależniona od podjęcia przez Walne Zgromadzenie Emitenta odpowiedniej uchwały, co następuje po przeanalizowaniu szeregu czynników, w tym wysokości zysku Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz bieżących i przewidywanych potrzeb finansowych. Nawet jeśli Zarząd zaproponuje podział zysków za dany rok obrotowy w formie dywidendy, nie można zagwarantować, że Walne Zgromadzenie podejmie odpowiednią uchwałę, pozwalającą na wypłatę dywidendy. W wyniku tego akcjonariusze mogą nie otrzymać dywidendy w oczekiwanej przez nich wysokości. Dodatkowo, struktura Grupy Emitenta skutkuje możliwością uzależnienia wypłaty dywidendy od poziomu ewentualnych wypłat, jakie Emitent otrzyma od spółek zależnych. Niektóre spółki Grupy Emitenta będące stroną umów kredytowych, mogą w pewnych okresach podlegać ograniczeniom, dotyczącym dokonywania wypłat na rzecz Emitenta (obowiązek pozostawienia w spółce określonego poziomu zysku lub obowiązek uzyskania zgody banku na wypłatę dywidendy, opisane w punkcie 22 – umowy kredytowe). Takie ograniczenia mogą wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, wynik działalności operacyjnej i zdolność Grupy do wypłaty dywidend.

1.21. Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży

Grupa Emitenta wykazuje istotną sezonowość sprzedaży. Zdecydowana większość sprzedaży (ponad 70% w okresie historycznych informacji finansowych) realizowana jest w II półroczu. Wynika to ze specyfiki procesu budowlanego, gdzie pierwsze półrocze to tradycyjnie okres trwania prac budowlanych i wykończeniowych, natomiast sprzedaż skoncentrowana jest w drugim półroczu. Taka specyfika działalności może prowadzić do okresowych niedoborów środków finansowych w czasie trwania procesu budowy mieszkań i zwiększonego zapotrzebowania na zewnętrzne źródła finansowania. Potencjalne zwiększenie sezonowości sprzedaży może spowodować istotne zwiększenie kosztów finansowych działalności lub skrajnie brak możliwości zwiększenia zewnętrznego finansowania. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.22. Ryzyko zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych

Jakkolwiek Emitent korzysta na stałe z pomocy prawnej (w tym pomocy Polskiego Związku Firm Deweloperskich) przy kształtowaniu umów zawieranych z klientami, nie może on wykluczyć, iż w przyszłości – w razie sporu – umowy, bądź poszczególne klauzule umowne proponowane przez Emitenta jego klientom mogą zostać uznane za niedozwolone, bądź sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. W szczególności może to dotyczyć nieuzgodnionych indywidualnie postanowień umowy zawieranej z klientem będącym konsumentem, które mogą być uznane za kształtujące jego

prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Wystąpienie takich okoliczności może istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta

1.23. Ryzyko związane z zagrożeniem powodziowym

Grupa Emitenta koncentruje swoją działalność we Wrocławiu oraz jego najbliższych okolicach. Przez Wrocław przepływa rzeka Odra. W lipcu 1997 r. południową i zachodnią Polskę, Czechy, wschodnie Niemcy (Łużyce), północno-zachodnią Słowację oraz wschodnią Austrię nawiedziła powódź, zwana potocznie „powodzią tysiąclecia". W Polsce zalane zostały wtedy bardzo duże tereny m.in. wzdłuż rzeki Odry. Jednym z miast dotkniętym powodzią był Wrocław, który wg szacunków został zalany w blisko 50%, w tym w centrum miasta. Mimo dobiegającej końca gruntownej przebudowy węzła wodnego we Wrocławiu zwiększającego jego przepustowość w razie powodzi, Grupa Emitenta nie może wykluczyć wystąpienia w przyszłości podobnej sytuacji (w większej bądź mniejszej skali), w tym potencjalnego zalania terenów, na których realizowane będą projekty deweloperskie Grupy. Wystąpienie takiej sytuacji może istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.24. Ryzyko związane ze znakami towarowymi

Grupa Emitenta prowadzi działalność oznaczając ją często przy zastosowaniu zarejestrowanych znaków towarowych. Nie można wykluczyć ryzyka naruszania chronionych znaków towarowych Emitenta przez osoby trzecie, a także powstania uszczerbku na wizerunku i dobrym imieniu Emitenta czy obniżenia przychodów i marży w związku z takimi naruszeniami. Nie można wykluczyć ryzyka, że zarejestrowane znaki towarowe zostaną zakwestionowane przez osoby trzecie, które w związku z tym mogą także podnosić przeciwko Grupie Emitent roszczenia o charakterze odszkodowawczym. Wszelkie zdarzenia dotyczące znaków towarowych (np. naruszanie, wygaśnięcie lub unieważnienie praw ochronnych na znaki towarowe) mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.25. Ryzyko odstąpienia klientów od umów deweloperskich

Proces sprzedaży mieszkaniowych inwestycji deweloperskich opiera się na przedsprzedaży realizowanej w oparciu o umowy rezerwacyjne (w pierwszej kolejności) oraz deweloperskie. Finalna umowa sprzedaży zawierana jest po zakończeniu budowy i przekazaniu lokalu. Istnieje ryzyko odstąpienia klienta lub grupy klientów od zawartych umów. Ze względu na wymagania UOKiK dotyczące limitowania wysokości kary umownej w przypadku takiego odstąpienia rezygnacja istotnej grupy klientów, przy istotnym spadku poziomu cen na rynku, mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuacje finansową Grupy Emitenta. Analogiczne ryzyko występuje również przy umowach rezerwacyjnych. Wystąpienie takiej sytuacji może istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.26. Ryzyko związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej działalności Emitent, inne podmioty z Grupy Kapitałowej Emitenta oraz podmioty powiązane dokonują pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiają efektywne prowadzenie ich działalności gospodarczej i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki) oraz inne transakcje, w tym mające na celu optymalizację podatkową ich działalności. Z uwagi na szczególne przepisy podatkowe, dotyczące niezbędnych warunków transakcji, zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności w odniesieniu do stosowanych w tych transakcjach cen („ceny transferowe") oraz innych istotnych warunków, jak również wymogów dokumentacyjnych, odnoszących się do takich transakcji, a także z uwagi na rosnącą świadomość organów podatkowych w zakresie problematyki cen transferowych i warunków transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi, nie można wykluczyć, iż Emitent może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie.

Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalane w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi Emitenta, a Emitentem powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową, a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko podjęcia przez organy podatkowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości, właściwej w ocenie organu. Ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe warunków transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym w szczególności ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych istotnych warunków takich transakcji, jest możliwe w przypadku, gdyby Emitent lub podmioty powiązane z Emitentem nie były w stanie udokumentować zasadności i sposobu kalkulacji cen przyjętych w danej transakcji, lub sposobu wyceny przedmiotu transakcji, wysokości ponoszonych wydatków, faktu realizacji poszczególnych świadczeń i ich zakresu, lub przedstawić stosownej dokumentacji cen transakcyjnych w zakresie wymaganym przepisami prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych). W konsekwencji może to narazić Emitenta lub podmioty powiązane Emitenta na szacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych przez organy podatkowe, co w przypadku podwyższenia przez organ poziomu deklarowanych przychodów lub zakwestionowania określonych kosztów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej. Może mieć to również wpływ na inne rozliczenia podatkowe (np. podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek od towarów i usług).

1.27. Ryzyko związane z naruszeniem postanowień umów kredytowych

Grupa Emitenta prowadzi działalność korzystając z finansowania zewnętrznego w postaci umów kredytowych. Umowy kredytowe zawierają szereg uwarunkowań, w tym również związane z osiąganiem lub utrzymywaniem przez Grupę określonych wskaźników ekonomicznych. Szczegółowe uwarunkowania zostały opisane w punkcie 22. Prospektu.

W razie nie osiągnięcia lub nie utrzymania przez Grupę określonych wyników, istnieje ryzyko, że banki zażądają natychmiastowej spłaty kredytów, co może spowodować trudności z utrzymaniem płynności przez Grupę. Istnieje także ryzyko, że w przypadku pogorszenia się wyników finansowych Grupy w przyszłości banki nie przedłużą umów kredytowych lub nie udzielą nowych kredytów.

1.28. Ryzyko związane z powiązaniami rodzinnymi osób zasiadających w organach Emitenta

Pomiędzy niektórymi członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta występują powiązania rodzinne, opisane w punkcie 14.1. części III Prospektu. Istnieje ryzyko, że wskazane powiązania będą wpływać na sposób sprawowania mandatu przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta mających powiązania rodzinne z innymi członkami organów Emitenta, w tym zwłaszcza na podejmowane decyzje. Nie można wykluczyć, że podejmowane przez członka organu Emitenta decyzje w sprawach powiązanych z nim innych członków organów Emitenta będą niespójne lub sprzeczne z interesami Emitenta i Grupy. Wystąpienie takiej sytuacji może istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

1.29. Ryzyko związane z prowadzonymi postępowaniami sądowymi

Działalność Grupy Emitenta stwarza ryzyko związane z zarzutami wysuwanymi przeciwko spółkom ze strony klientów i kontrahentów. Pojawienie się tego rodzaju zarzutów lub roszczeń może negatywnie wpłynąć na wizerunek Emitenta i spółek jego grupy kapitałowej, niezależnie od zasadności danego roszczenia, a także na postrzeganie marki Emitenta przez obecnych i potencjalnych klientów.

Na Datę Prospektu spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta są stronami w postępowaniach sądowych, o łącznej wartości przedmiotu sporu ok. 0,4 mln PLN, tym samym w Dacie Prospektu roszczenia kierowane wobec spółek grupy kapitałowej Emitenta nie mają jednostkowo negatywnego wpływu na jej działalność, w przypadku gdyby liczba tego rodzaju roszczeń istotnie wzrosła i była dodatkowo uwzględniania przez sądy, Grupa Kapitałowa byłaby zmuszona do ponoszenia coraz większych kosztów związanych z prowadzeniem postępowań sądowych, co mogłoby negatywnie przełożyć się na wyniki finansowe grupy kapitałowej Emitenta.

2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy Emitenta

2.1. Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Globalna gospodarka w dalszym ciągu funkcjonuje w atmosferze dużej niepewności co do przyszłej koniunktury gospodarczej, a podejmowane decyzje polityczne i ekonomiczne mogą mieć negatywny wpływ na przyszły stan ekonomiczny. W związku z tym, że Grupa Emitenta prowadzi działalność na rynku polskim, sytuacja gospodarcza w Polsce, w Unii Europejskiej, USA oraz w regionie Europy Środkowo-Wschodniej ma decydujące znaczenie dla działalności i wyników finansowych Grupy Emitenta. Na sytuację gospodarczą Polski mają wpływ m.in. tempo wzrostu PKB, poziom produkcji przemysłowej, poziom inflacji, stopa bezrobocia, poziom płac, stopy procentowe, polityka fiskalna państwa, poziom deficytu budżetowego i długu publicznego, a także działania podejmowane m.in. przez Radę Ministrów, Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.2. Ryzyko związane z ochroną środowiska

Prowadzona przez Emitenta działalność podlega licznym restrykcjom wynikającym z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Prowadząc działalność Emitent podejmuje starania aby przestrzegać w pełni wymogów wynikających z przepisów o ochronie środowiska naturalnego. Emitent nie posiada wiedzy, by jakiekolwiek postępowania toczyły się wobec niego obecnie lub mogły zostać wytoczone w przyszłości w powyższym zakresie. Emitent nie może w pełni wykluczyć możliwości kierowania względem niego roszczeń związanych z ewentualnym zanieczyszczeniem środowiska naturalnego wynikłym z jego działalności. Powstanie po stronie Emitenta odpowiedzialności z powyższego tytułu mogłoby rodzić konieczność zapłaty odszkodowań, kar lub innych kosztów, co może negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.3. Ryzyko ograniczenia dostępności kredytów hipotecznych oraz zdolności kredytowej klientów

Banki udzielają kredytów mieszkaniowych nabywcom mieszkań, których zabezpieczeniem jest hipoteka na prawie własności danego lokalu mieszkalnego. Kredyt bankowy jest kluczowym źródłem finansowania zakupu mieszkań dla większości klientów Grupy Emitenta. Podstawą do udzielania kredytów przez banki, obok oceny wiarygodności kredytowej klientów, poziomu stóp procentowych oraz poziomu cen rynkowych mieszkań, jest też sytuacja makroekonomiczna oraz regulacyjna warunkująca zdolność banków do prowadzenia akcji kredytowej. 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 KNF. W przypadku ograniczenia poziomu udzielanych kredytów hipotecznych istnieje ryzyko, iż zmniejszy się liczba klientów zainteresowanych nabyciem nowego mieszkania, co w konsekwencji może prowadzić do zmniejszenia się popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Emitenta. Również w wyniku zmian w polityce regulacyjnej może nastąpić ograniczenie zdolności kredytowej kredytobiorców, co w konsekwencji istotnie zmniejszy liczbę osób decydujących się na zakup mieszkania. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.4. Ryzyko związane z kształtowaniem się poziomu stóp procentowych

Realizowane przez Grupę Emitenta projekty deweloperskie finansowane są w znacznej części z zewnętrznych źródeł finansowania, głównie kredytów bankowych, wyemitowanych obligacji oraz pożyczek. Łączne skonsolidowane zadłużenie finansowe Emitenta w Dacie Prospektu wynosi 78,6 mln zł. 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 Emitenta i w konsekwencji mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w związku

z tym spadek zainteresowania projektami deweloperskimi. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.5. Ryzyko związane z kursami walut

Na wyniki finansowe i działalność operacyjną Grupy Emitenta istotny wpływ mogą mieć wahania kursów walut. Grupa Emitenta uzyskuje przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych w EUR w wysokości miesięcznej wyższej od przypadających w danym miesiącu rat spłaty kredytu oraz wynikających kosztów odsetkowych, poza tym Grupa Emitenta nie stosuje innych instrumentów zabezpieczających przed ryzykiem kursowym związanym z EUR. W związku z powyższym zmiany kursowe w tym zakresie mogą istotnie wpływać na poziom zadłużenia oraz koszty i przychody finansowe, ogólną sytuację finansową lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.6. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej oraz cyklicznością tej branży

Działalność, wyniki finansowe oraz sytuacja finansowa branży deweloperskiej, w tym Grupy Emitenta w dużej części zależą od bieżącego otoczenia rynkowego, sytuacji makroekonomicznej, sytuacji w branży deweloperskiej, a także od popytu na rynku nieruchomości. Ostatnie, istotne pogorszenie koniunktury makroekonomicznej w Polsce miało miejsce w okresie 2008-2011 r., kiedy to odnotowano znaczące ograniczenie wzrostu PKB. Skutkiem pogorszenia koniunktury było m.in. ograniczenie akcji kredytowej przez banki i w konsekwencji zmniejszenie popytu na nieruchomości mieszkaniowe. Popyt na nieruchomości mieszkaniowe warunkowany jest m.in. przez poziom średniego wynagrodzenia brutto, wysokość stóp procentowych, wysokość marż kredytowych, regulacje nadzoru finansowego, wpływające na dostępność kredytów hipotecznych, rządowe programy wsparcia adresowane do nabywców mieszkań. Ponowne pogorszenie koniunktury gospodarczej może wywołać podobne lub bardziej negatywne skutki w branży deweloperskiej. W branży deweloperskiej istotne znaczenie ma również jej cykliczność. Sprzedaż (w szczególności mieszkań) istotnie zależy od czynników makroekonomicznych, demograficznych na danym rynku, dostępności źródeł finansowania zakupu oraz cen mieszkań. Z dotychczasowego doświadczenia Grupy Emitenta wynika, iż w okresie zwiększonego popytu na mieszkania istotnie zwiększa się marża deweloperów, ale również liczba nowych projektów deweloperskich. Z uwagi na długi okres realizacji projektu (zależnym m.in. od zezwoleń administracyjnych oraz czasem budowy) istnieje ryzyko, iż relacje pomiędzy popytem a podażą ulegną zmianie lub odwróceniu (podaż przewyższy popyt) i w rezultacie deweloperzy mogą nie być w stanie sprzedać wszystkich zrealizowanych projektów na zakładanych wcześniej warunkach, co wpłynie na istotne obniżenie marży. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.7. Ryzyko związane z konkurencją

Grupa Emitenta koncentruje swoją działalność we Wrocławiu, należącym do najbardziej atrakcyjnych rynków deweloperskich w Polsce, co determinuje, iż działa tu również duża liczba konkurujących podmiotów, zarówno lokalnych, jak i ogólnokrajowych. Oferta mieszkaniowa większości deweloperów jest coraz bardziej zbliżona pod względem jakości wykonawstwa i parametrów technicznych budynków i lokali mieszkalnych. Dlatego istotnego znaczenia nabierają inne elementy konkurowania: lokalizacja i otoczenie danego projektu deweloperskiego, różnorodność i dopasowanie oferty do zapotrzebowania rynku w zakresie liczby mieszkań i ich struktury, promocja projektu, postrzeganie i opinie klientów o danym deweloperze. Konkurencja występuje więc na każdym poziomie działania dewelopera począwszy od pozyskiwania atrakcyjnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, aż do promocji i sprzedaży projektu. Należy spodziewać się silnej konkurencji już na etapie pozyskiwania tańszych lub lepiej zlokalizowanych gruntów, czy też skuteczniejszej promocji swoich projektów przez konkurencyjnych deweloperów. Powyższe elementy mogą spowodować zmniejszenie sprzedaży przez Grupę Emitenta. W efekcie Grupa Emitenta może zostać zmuszona do wprowadzenia dodatkowych promocji w celu sprzedaży zrealizowanych projektów, co w efekcie może spowodować obniżenie rentowności działalności Grupy Emitenta i poziomu realizowanych zysków. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.8. Ryzyko związane z rządowymi programami wsparcia dla nabywców mieszkań

Brak własnego mieszkania postrzegany jest przez państwo jako problem społeczny, który powinien zostać rozwiązany przy udziale instytucji państwowych. W tym celu w Polsce były stosowane rozwiązania mające ułatwić zakup własnego mieszkania przez przeciętnego obywatela oraz sprzyjać rozwojowi budownictwa mieszkaniowego. Aktualnie aktywne są dwa rządowe programy wsparcia: "Mieszkanie dla młodych" (MdM), który wprowadza ułatwienia dla zamierzających kupić mieszkanie, m.in. polegające na dofinansowaniu wkładu własnego oraz „Fundusz Mieszkań na Wynajem" uruchomiony przez BGK (Bank Gospodarstwa Krajowego) we współpracy z Ministerstwem Finansów. Możliwość skorzystania programu MdM zależy od spełnienia warunków zarówno przez nabywającego mieszkanie (np. wiek, wielkość nabywanego mieszkania, struktura źródeł finansowania nabycia, okres kredytowani), jak również sprzedającego (m.in. cena 1m^2 mieszkania, powierzchnia mieszkania). Według założeń program MdM ma trwać do 2018 r., a łączny budżet programu został określony na 3,6 mld zł. W przypadku gdy skala środków przeznaczonych na finansowanie programu okaże się niewystarczająca lub zostanie ograniczona, może nastąpić zmniejszenie popytu na mieszkania, w szczególności przez osoby o niższych dochodach. Dodatkowy element ryzyka stanowi przyjęty w programie poziom średnich wskaźników przeliczeniowych dla ustalenia maksymalnej ceny nabycia mieszkania i kwoty dofinansowania wkładu własnego. Ustalenie wartości tego wskaźnika na poziomie zbyt niskim w stosunku do rynkowych cen mieszkań może skutkować ograniczeniem liczby mieszkań spełniających kryteria tego programu i w konsekwencji możliwości skorzystania z tego programu przez potencjalnych nabywców. W takim przypadku może nastąpić pogorszenie koniunktury w branży deweloperskiej. W ramach „Funduszu Mieszkań na Wynajem" BGK zamierza zakupić od deweloperów ok. 20 tys. mieszkań zlokalizowanych w największych miastach Polski (Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź, Trójmiasto). Łączny budżet programu to 5 mld zł. Celem programu jest m.in. zwiększenie mobilności Polaków poszukujących pracy w dużych aglomeracjach. Historia programów wsparcia dla nabywców mieszkań pokazuje, że charakteryzują się one dużą zmiennością ze względu na ich uzależnienie od decyzji politycznych. Opisane okoliczności oraz niekorzystne decyzje dotyczące

obecnych programów mieszkaniowych lub nowych programów mieszkaniowych mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.9. Ryzyko związane z możliwością spadku cen mieszkań

Ceny nieruchomości mogą podlegać zmianom. Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. wielkość popytu, ogólna sytuacja makroekonomiczna, dostępność źródeł finansowania dla klientów (głównie kredytów hipotecznych), podaż lokali w określonej lokalizacji, oczekiwania nabywców, ogólne trendy w danym obszarze. W przypadku spadku cen nieruchomości Grupa Emitenta może nie być w stanie sprzedać oferowanych lokali w zaplanowanych cenach w danym czasie. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.10. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy i zatrudnieniem wykonawców

Zmiany cen podstawowych materiałów budowlanych (np. stali, cementu) mają istotny wpływ na rentowność realizowanych inwestycji deweloperskich. Konsekwencje ewentualnego wzrostu kosztów materiałów budowlanych ponoszą w szczególności wykonawcy i podwykonawcy realizujący budowę, natomiast skutkuje to wzrostem cen świadczonych przez nich usług. W efekcie, pośrednio wzrost tych kosztów może przełożyć się na obniżenie rentowności Grupy Emitenta. Dodatkowo wzrost kosztów dla wykonawców i pośrednio dla Grupy Emitenta może mieć miejsce w związku z wystąpieniem niedoboru wykwalifikowanej kadry pracowniczej, co może wpłynąć na poziom płac pracowników. Grupa Emitenta przykłada wagę do umieszczania w umowach z wykonawcami zapisów zabezpieczających jej interesy oraz wymaga wniesienia przez wykonawców stosownych zabezpieczeń w postaci kaucji, gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych. Wysokość i forma zabezpieczenia zależy od przedmiotu umowy, terminów umownych, a także rodzaju obiektu i specyfiki danej inwestycji. Zapisy w zakresie kar umownych są postanowieniami standardowymi stosowanymi w kontraktach budowlanych. Dodatkowe ryzyka związane z realizacją kontraktów budowlanych wiążą się z możliwością wejścia w spór sądowy z podwykonawcami, koniecznością usunięcia ewentualnych wad lub usterek przedmiotu umowy, ewentualną zapłatą kar umownych oraz odstąpieniem od umowy. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.11. Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych

Koszty operacyjne oraz inne koszty mogą wzrosnąć na skutek czynników niezależnych od Grupy Emitenta. Do czynników, które mają istotny wpływ na nieprzewidziany wzrost ww. kosztów zaliczyć należy przede wszystkim:

- wzrost inflacji (ryzyko opisane w pkt. „Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną"),
- zmiany w systemie podatkowym (ryzyko opisane w pkt. „Ryzyko związane z interpretacją, stosowaniem i zmianami przepisów prawa, w tym prawa podatkowego"),
- wzrost kosztów obsługi zadłużenia (np. z powodu wzrostu poziomu rynkowych stóp procentowych), (ryzyko opisane w pkt. „Ryzyko związane z kształtowaniem się poziomu stóp procentowych"),
- wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost płac oraz ograniczenie podaży siły roboczej w szczególności w sektorze budowlano-montażowym (ryzyko opisane w pkt. „Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy i zatrudnieniem wykonawców").

Nieprzewidziany wzrost kosztów, któremu nie będzie towarzyszył proporcjonalny wzrost przychodów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową zarówno Grupy Emitenta, jak również całego sektora budowlanego w Polsce. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.12. Ryzyko wzrostu taksy notarialnej

Zbywanie nieruchomości (w tym wyodrębnionych lokali), jak i umowa deweloperska wymagają dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego. Wynagrodzenie notariusza (tzw. taksa notarialna) jest regulowane normatywnie i co do zasady uzależnione jest od wartości przedmiotu umowy. Koszt wynagrodzenia notariusza zwyczajowo ponosi nabywca nieruchomości, przy czym w przypadku umowy deweloperskiej koszt ten rozdzielany jest w równej proporcji pomiędzy dewelopera i nabywcę. Wzrost wynagrodzenia notariuszy może z jednej strony przekładać się na wzrost kosztów nabycia przez Grupę Emitenta nieruchomości pod inwestycje, a z drugiej strony zwiększać koszt nabycia lokalu przez klientów Grupy Emitenta. Przy czym wpływ taksy notarialnej na cenę nabycia nieruchomości jest obecnie relatywnie niski i w ocenie Emitenta nie przekracza średnio 0,15% wartości nieruchomości. Niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.13. Ryzyko związane z interpretacją, stosowaniem i zmianami przepisów prawa, w tym prawa podatkowego

System prawa polskiego, w tym prawa podatkowego, charakteryzuje się relatywnie dużą zmiennością. Istotnym ryzykiem jest również znaczna rozbieżność w zakresie interpretacji przepisów, w tym podatkowych. W zakresie prawa podatkowego ryzyko wystąpienia negatywnych konsekwencji jest spowodowane możliwością m.in. wzrostu stawek podatków, którym podlega Grupa. Dotyczy to w szczególności stawek podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od nieruchomości oraz podatku od towarów i usług. Znaczące ryzyko dla działalności Grupy Emitenta stanowią również zmiany prawa administracyjnego, w szczególności w zakresie prawa budowlanego, które mogą zwiększać koszty realizacji poszczególnych inwestycji lub wręcz uniemożliwiać ich realizację. Negatywne konsekwencje mogą również wynikać ze zmian zachodzących w prawie pracy i ubezpieczeń społecznych oraz prawie ochrony środowiska, które mogą wiązać się z koniecznością ponoszenia przez Emitenta dodatkowych kosztów. Powyższe ryzyka wynikają przy tym nie tylko ze zmian legislacyjnych, ale także zmian zasad interpretacji określonych przepisów prawnych przez stosujące je organy administracji publicznej i sądy.

Zachodzące zmiany w przepisach prawa i ich wykładni mogą przy tym skutkować powstaniem po stronie osób trzecich dodatkowych roszczeń, jak również zwiększeniem obowiązków ciążących na jednostkach Grupy, co może wiązać się m.in. z koniecznością restrukturyzacji zatrudnienia lub zmiany zasad prowadzenia działalności przez Grupę Emitenta. Zmiany w zakresie interpretacji, stosowania jak i same zmiany przepisów prawa, w tym prawa podatkowego, mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.14. Ryzyko związane z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 r. Nr 232, poz. 1377 z późn. zm.)

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 r. Nr 232, poz. 1377 z późn. zm.), działalność deweloperska została poddana szczególnym regulacjom mającym na celu ochronę nabywców lokali mieszkalnych. Zgodnie z ustawą deweloper zobowiązany jest zapewnić nabywcom co najmniej jeden spośród następujących środków ochrony: zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję ubezpieczeniową, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową lub otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Środki pieniężne zdeponowane na zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym przekazywane są deweloperowi po przedstawieniu odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę nabywca. Środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym są natomiast wypłacane deweloperowi po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym bankowi przysługuje prawo kontroli w tym zakresie. Przepisy ustawy z jednej strony ograniczają zatem swobodę w korzystaniu w toku realizacji inwestycji przez dewelopera ze środków uzyskanych od nabywców lokali, a z drugiej strony zobowiązują go do korzystania z usług banków w powyższym zakresie. W konsekwencji może to prowadzić do wzrostu kosztów realizacji inwestycji, zarówno poprzez konieczność tymczasowego finansowania inwestycji ze środków własnych lub z kredytu, jak i poprzez konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Powyższe okoliczności, jak również wprowadzenie ewentualnych dalszych obostrzeń w zakresie wykorzystywania środków wpłacanych przez nabywców nieruchomości, mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.15. Ryzyko związane z ograniczeniami lub zmianami sposobu zagospodarowania nieruchomości

Zagospodarowanie nieruchomości jest regulowane przepisami prawa, w szczególności przepisami prawa budowlanego, przepisami dotyczącymi sposobu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami składającymi się na tzw. prawo sąsiedzkie. Kluczowym aktem określającym sposób zagospodarowania nieruchomości jest przy tym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku decyzja o warunkach zabudowy. Zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, iż po nabyciu określonej nieruchomości przez grupę Emitenta sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zaistnieniem zmian przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może się przy tym łączyć konieczność uiszczenia opłaty na rzecz gminy, w wysokości nie wyższej niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w powyższym zakresie mogą jednak istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.16. Ryzyko związane z utratą prawa własności nieruchomości

Przepisy prawa polskiego przewidują możliwość utraty przez właściciela prawa własności nieruchomości w skutek m.in. wywłaszczenia lub w następstwie prowadzonych postępowań scaleniowych, które mogą być także wszczynane z urzędu. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Co istotne, w ostatnich latach wzrasta liczba aktów prawnych, które przewidują szczególne tryby wywłaszczania, często ułatwiające przejmowanie nieruchomości przez podmioty publiczne – np. przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 687 z późn. zm.), ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2009 r., Nr 42, poz. 340 z późn. zm.) i ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. Nr 143, poz. 963, z późn. zm.). W przypadku wywłaszczenia właścicielowi przysługuje odszkodowanie, które zazwyczaj zrelatywizowane jest do wartości wywłaszczanej nieruchomości i nie uwzględnia zysków, które właściciel mógłby uzyskać, gdyby nieruchomość zagospodarował w określony sposób. W toku postępowania scaleniowego właściciel nieruchomości może natomiast uzyskać za utraconą nieruchomość ekwiwalentną nieruchomość (nieruchomości) i także dopłatę pieniężną. Na uzyskanej w ten sposób ekwiwalentnej nieruchomości może jednak nie być możliwe posadowienie pierwotnie zamierzonej inwestycji. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w powyższym zakresie mogą jednak ograniczać możliwość realizacji inwestycji na nabytej nieruchomości, a w konsekwencji istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.17. Ryzyko związane z użytkowaniem wieczystym nieruchomości

Na części nieruchomości należących do Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków podmioty te ustanawiają prawo użytkowania wieczystego i dopiero to prawo, a nie prawo własności nieruchomości, podlega obrotowi. Sposób korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa lub nieruchomości należących do jednostek samorządu terytorialnego

bądź ich związków przez wieczystego użytkownika określa umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Prawo użytkowania wieczystego jest prawem czasowym i może być ustanowione co najwyżej na okres 99 lat. Po upływie okresu, na jaki zostało ustanowione, prawo użytkowania wieczystego wygasa, a właściciel nieruchomości nabywa wzniesione na tym prawie budynki i urządzenia, wypłacając ich właścicielom (współwłaścicielom) wynagrodzenie odpowiadające wartości tych budynków i urządzeń określone na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje. Wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia, co obejmuje także odrębną własność lokalu wyodrębnionego z budynku posadowionego na nieruchomości obciążonej tym prawem. Przepisy prawne aktualnie nie regulują odmiennie tej kwestii, co może skutkować dla nabywców lokali utratą prawa własności do nabytych lokali. Użytkownik wieczysty jest przy tym zobowiązany uiszczać na rzecz właściciela nieruchomości (Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków) opłatę roczną. Opłata roczna może podlegać okresowej aktualizacji i obecnie występuje tendencja do podejmowania, zwłaszcza przez jednostki samorządu terytorialnego, działań w tym celu. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w powyższym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.18. Ryzyko związane ze zmianami demograficznymi

Zgodnie z prognozą GUS przedstawioną w dokumencie „Prognoza ludności na lata 2014-2050" łączna liczba ludności Polski będzie ulegać stopniowemu zmniejszeniu do 33.951 tys. osób w 2050 r. (oznacza to zmniejszenie liczby ludności o ok. 4,55 mln osób w porównaniu do stanu na koniec 2013 r., tj. o 12%). Oprócz ujemnego przyrostu naturalnego GUS prognozuje dalsze niekorzystne zmiany w strukturze ludności, m.in. proces dalszego starzenia się społeczeństwa Polski. Zgodnie z przedstawioną prognozą osoby w wieku 65 lat i więcej w 2050 r. będą stanowiły prawie 1/3 populacji, a ich liczba ulegnie zwiększeniu o 5,4 mln osób w porównaniu do stanu na koniec 2013 r. GUS prognozuje również istotny spadek osób mieszkających w miastach (szczególnie dynamiczny ubytek ludności miejskiej przewidywany jest po 2020 r.) – populacja obszarów miejskich w 2050 r. będzie stanowiła jedynie 80% populacji z 2013 r. Przedstawione powyżej najistotniejsze prognozowane trendy demograficzne mogą w długim okresie istotnie wpływać na popyt na mieszkania. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

2.19. Ryzyko związane z działalnością na rynku nieruchomości komercyjnych

W zakresie działalności dotyczącej nieruchomości komercyjnych Grupa Emitenta buduje i komercjalizuje budynki biurowe. Następnie budynek może być sprzedany lub pozostać własnością Grupy Emitenta (tj. Grupa Emitenta staje się podmiotem zarządzającym zrealizowaną inwestycją). Nie można wykluczyć ograniczenia popytu na wynajem powierzchni biurowych, co może zmniejszyć przychody z wynajmu oraz uniemożliwić sprzedaż budynku. Nie można także wykluczyć ograniczenia popytu na zakup inwestycji komercyjnych, zarówno w skali globalnej, jak i lokalnej powodującego uniemożliwienie sprzedaży budynku. Dodatkowo nie można wykluczyć wzrostu kosztów budowy oraz zarządzania inwestycjami komercyjnymi. 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. Należy się również liczyć z tym, iż Grupa Emitenta może podjąć niewłaściwe decyzje dotyczące lokalizacji takich inwestycji, a także, że preferencje inwestorów dotyczące lokalizacji mogą ulec zmianie w trakcie procesu budowy i komercjalizacji budynku. Część inwestycji biurowych jest realizowana spekulacyjnie tzn. bez zawartych umów najmu. W takiej sytuacji opóźnienia w procesie komercjalizacji budynku mogą prowadzić do niespełnienia wymogów uruchomienia pierwszej lub kolejnych transz kredytu inwestycyjnego lub doprowadzić do złamania kowenantów umowy kredytowej – co może w konsekwencji spowodować (i) finansowanie budowy większym niż przewidywano wkładem własnym, (ii) wstrzymanie budowy lub (iii) zwiększeniem kosztów finansowania dłużnego. W przypadku zarządzania budynkami komercyjnymi występuje ryzyko związane z pozyskaniem nowych najemców po zakończeniu pierwotnych długoterminowych umów najmu oraz konieczność pokrycia kosztów readaptacji powierzchni zgodnie z wymogami nowych najemców. 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. Rentowność wynajmu jest zależna od doboru właściwej struktury finansowania budowy budynku oraz jego okresowego refinansowania. Wymagane LTV i koszty finansowania są uzależnione w takim wypadku od sytuacji rynkowej i mogą podlegać istotnym wahaniom w przypadku kryzysu na rynku finansowym lub na rynku nieruchomości. Dodatkowym ryzykiem w zakresie działalności na rynku nieruchomości komercyjnych jest możliwość utraty płynności finansowej przez kluczowych najemców. Może to z kolei doprowadzić do wypowiedzenia umowy z takimi najemcami, co w konsekwencji może spowodować niespełnienie kowenantów kredytowych i istotnie zwiększyć koszty finansowania, a w skrajnej sytuacji doprowadzić do wypowiedzenia umowy kredytowej. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

3. Czynniki ryzyka związane z Ofertą Publiczną i dopuszczeniem Akcji do obrotu

3.1. Ryzyko niedojścia emisji Akcji serii E do skutku

Oferta Publiczna dojdzie do skutku w przypadku złożenia i opłacenia zapisu na co najmniej 1 Akcję serii E. Emisja Akcji serii E nie dojdzie do skutku, jeżeli:

1) do dnia zamknięcia Oferty nie zostanie złożony i prawidłowo opłacony zapis na przynajmniej 1 Akcję serii E, lub

2) Zarząd Emitenta w terminie 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez KNF niniejszego Prospektu i nie później niż w ciągu jednego miesiąca od dnia przydziału Akcji serii E nie zgłosi do sądu rejestrowego uchwały, o której mowa w punkcie 4.6. części IV Prospektu, lub

3) uprawomocni się zarządzenie przewodniczącego sądu rejestrowego lub referendarza sądu rejestrowego o zwrocie wniosku o wpis do rejestru przedsiębiorców podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w wyniku emisji Akcji serii E, a ponowny wniosek nie zostanie złożony w terminie wskazanym w punkcie 2 powyżej, lub

4) uprawomocni się postanowienie sądu rejestrowego lub referendarza sądu rejestrowego o oddaleniu wniosku o wpis do rejestru przedsiębiorców podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w wyniku emisji Akcji serii E.

Zaistnienie powyższych okoliczności może spowodować zablokowanie środków finansowych inwestora na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez niego. Uiszczone wpłaty na Akcje serii E zostaną bowiem zwrócone bez żadnych odsetek i odszkodowań.

3.2. Ryzyko zawieszenia lub odstąpienia od Oferty przez Emitenta

Do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane, Emitent może odstąpić od Oferty lub zawiesić Ofertę bez podawania przyczyn swojej decyzji. Emitent może podjąć decyzję o odstąpieniu od Oferty lub zawieszeniu Oferty po przeprowadzeniu procesu budowania księgi popytu, gdy wynik tego procesu okaże się niesatysfakcjonujący, w szczególności gdy nie będzie gwarantował pozyskania odpowiednich inwestorów lub odpowiedniego poziomu płynności notowań na rynku regulowanym. Emitent może odstąpić od Oferty po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane, nie później jednak niż do dnia przydziału tych akcji, jedynie z ważnych powodów, do których należą:

1) nagłe i nieprzewidziane wcześniej zmiany w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, świata lub Emitenta, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę kraju lub dalszą działalność Emitenta, w tym na przedstawione przez niego w Prospekcie informacje,

2) nagłe i nieprzewidziane zdarzenia mające bezpośredni wpływ na działalność operacyjną Emitenta,

3) inne nieprzewidziane przyczyny powodujące, że przeprowadzenie Oferty i przydział Akcji Oferowanych byłyby niemożliwe lub szkodliwe z punktu widzenia interesu Emitenta.

W przypadku odstąpienia od Oferty, po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane, wszystkie złożone zapisy zostaną unieważnione, a dokonane wpłaty zostaną zwrócone inwestorom w ciągu 7 dni od dnia podjęcia decyzji o odstąpieniu od Oferty. Zwrot wpłaconych przez inwestorów środków zostanie dokonany przelewem na rachunek wskazany w formularzu zapisu (w przypadku Transzy Inwestorów Instytucjonalnych) lub na rachunek papierów wartościowych, z którego nastąpiło opłacenie nabywanych Akcji serii E (w przypadku Transzy Detalicznej), bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

W przypadku zawieszenia Oferty w trakcie trwania subskrypcji złożone zapisy nie zostaną przez Emitenta uznane za niewiążące, a wpłaty na akcje nie podlegają automatycznemu zwrotowi subskrybentom. Osoby, które złożyły zapis na Akcje Oferowane mają natomiast prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu, na podstawie którego Oferta jest zawieszana. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w dowolnym POK firmy inwestycyjnej przyjmującej zapisy, od którego skutków dana osoba się uchyla. Środki pieniężne przekazane tytułem wpłaty na akcje podlegają zwrotowi bez odsetek i odszkodowań w ciągu 14 dni od złożenia wyżej wymienionego oświadczenie na piśmie, w sposób określony przez inwestora w formularzu zapisu.

3.3. Ryzyko związane z subskrypcją i opłaceniem zapisu

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu ponosi subskrybent. Ponadto niedokonanie wpłaty w określonym terminie skutkuje nieważnością zapisu.

3.4. Ryzyko związane z możliwością przedłużenia terminu do zapisywania się na Akcje Oferowane

Zgodnie z art. 438 § 1 Ksh, termin do zapisywania się na akcje nie może być dłuższy niż trzy miesiące od dnia otwarcia subskrypcji. W przypadku przedłużenia przez Emitenta terminu zakończenia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane przesunięciu ulegnie również termin przydziału Akcji Oferowanych, w konsekwencji czego w późniejszym terminie rozpocznie się obrót na rynku giełdowym Prawami do Akcji oraz Akcjami. Konsekwencją dla inwestorów może być opóźnienie w możliwości rozporządzania instrumentami finansowymi, na które złożyli zapisy oraz środkami pieniężnymi, które wnieśli tytułem wpłaty na subskrybowane Akcje serii E. Informacje o zmianie harmonogramu Oferty będą przekazywane zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie w trybie komunikatu aktualizującego, chyba że taka zmiana będzie na tyle istotna, że będzie wymagała przekazania w trybie aneksu do Prospektu, tak by umożliwić inwestorom, którzy już złożyli zapis na Akcje Oferowane, wycofanie się ze skutków prawnych złożonych zapisów. W przypadku wycofania się przez inwestorów ze skutków prawnych złożonego zapisu, dokonane przez inwestorów wpłaty zostaną niezwłocznie zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

3.5. Ryzyko redukcji zapisów inwestorów, którzy nie będą brali udziału w procesie budowania księgi popytu albo będą brali, lecz nie otrzymają zaproszenia do złożenia zapisu na akcje

Do złożenia Deklaracji w procesie budowy Księgi Popytu będą uprawnieni wyłącznie inwestorzy, którzy zostaną zaproszeni do tego procesu przez Emitenta za pośrednictwem podmiotu przyjmującego zapisy. Inwestorzy, którzy nie wezmą udziału w procesie budowy Księgi Popytu lub którzy wezmą udział, ale nie otrzymają następnie zaproszenia do złożenia zapisu muszą się liczyć z tym, że ewentualne złożone przez nich zapisy w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych mogą podlegać redukcji. Ryzyko redukcji zapisów może również dotyczyć inwestorów, którzy złożyli zapisy w Transzy Detalicznej. W przypadku nadwyżki popytu nad podażą na Akcje serii E, zapisy będą podlegać proporcjonalnej redukcji.

3.6. Ryzyko związane z możliwością pozyskania środków z emisji akcji w wysokości mniejszej niż zakładana

Istnieje ryzyko, iż Emitent pozyska z emisji Akcji serii E kwotę mniejszą niż zakładana kwota opisana w punkcie 3.4 części IV Prospektu. W szczególności mogłoby to mieć miejsce w przypadku subskrybowania znacząco mniejszej liczby Akcji serii E lub w przypadku osiągnięcia ceny emisyjnej poniżej oczekiwań Emitenta.

W przypadku uzyskania w ramach Oferty wpływów niższych niż planowane, Emitent nie przewiduje odstąpienia od realizacji celów emisji. W przypadku niedoboru środków pieniężnych pozyskanych w ramach Oferty, Emitent będzie finansował realizację tych celów z wykorzystaniem środków własnych generowanych w ramach działalności operacyjnej, kredytów bankowych lub innych źródeł kapitału obcego.

Istnieje jednak potencjalne ryzyko, iż w przypadku wystąpienia okoliczności, zarówno wewnętrznych, tj. leżących po stronie Emitenta, jak i zewnętrznych, tj. niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią albo w istotny sposób utrudnią realizację przyjętych celów emisji w założonym czasie, Emitent będzie zmuszony rozważy możliwość (i) przesunięcia w czasie realizacji przyjętych celów lub (ii) zmiany celów, co może pośrednio negatywnie wpłynąć na osiągane wyniki Emitenta i jego pozycję rynkową.

Celem ograniczenia tego ryzyka, Emitent na bieżąco analizuje tendencje rynkowe, a także czynniki zewnętrzne i wewnętrzne, wpływające na prowadzoną działalność. W razie potrzeby zostaną podjęte decyzje, mające na celu minimalizację negatywnego wpływu na sytuację Grupy Emitenta.

3.7. Ryzyko niespełnienia warunków dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu regulowanego

Zamiarem Spółki jest wprowadzenie Akcji serii A, B2, C, D, E oraz Praw do Akcji serii E do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych prowadzonym przez GPW, na rynku podstawowym.

Zgodnie z § 2 ust. 1 Rozporządzenia o Rynku Oficjalnych Notowań, spółka prowadząca rynek oficjalnych notowań giełdowych zobowiązana jest zapewnić, aby do obrotu na tym rynku dopuszczone były wyłącznie akcje spełniające łącznie następujące warunki:

1) zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym;

2) ich zbywalność nie jest ograniczona;

3) wszystkie wyemitowane akcje danego rodzaju zostały objęte wnioskiem do właściwego organu spółki prowadzącej rynek oficjalnych notowań;

4) iloczyn liczby i prognozowanej ceny rynkowej akcji objętych wnioskiem, a w przypadku gdy określenie tej ceny nie jest możliwe – kapitały własne emitenta, wynoszą co najmniej równowartość w złotych 1.000.000 euro;

5) w dacie złożenia wniosku istnieje rozproszenie akcji objętych wnioskiem, zapewniające płynność obrotu tymi akcjami.

Warunek rozproszenia akcji ma na celu zapewnienie płynności obrotu. W rozumieniu Rozporządzenia o Rynku Oficjalnych Notowań jest spełniony jeżeli w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu, znajduje się co najmniej 25 % akcji spółki objętych wnioskiem lub co najmniej 500 000 akcji spółki o łącznej wartości wynoszącej co najmniej równowartość w złotych 17.000.000 euro, według ostatniej ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży akcji, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach – według prognozowanej ceny rynkowej.

Zgodnie z § 3 ust. 1 i 2 Regulaminu GPW, dopuszczone do obrotu giełdowego mogą być instrumenty finansowe, o ile m.in.:

1) został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru albo został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, którego równoważność w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie została stwierdzona przez właściwy organ nadzoru, chyba że sporządzenie, zatwierdzenie lub stwierdzenie równoważności dokumentu informacyjnego nie jest wymagane;

2) ich zbywalność nie jest ograniczona;

3) w stosunku do ich emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe lub likwidacyjne;

4) iloczyn liczby wszystkich akcji emitenta i prognozowanej ceny rynkowej tych akcji, a w przypadku gdy określenie tej ceny nie jest możliwe – kapitały własne emitenta, wynoszą co najmniej 60.000.000 zł albo równowartość w złotych co najmniej 15.000.000 euro, zaś w przypadku emitenta, którego akcje co najmniej jednej emisji były przez okres co najmniej 6 miesięcy poprzedzających bezpośrednio złożenie wniosku o dopuszczenie do obrotu giełdowego przedmiotem obrotu na innym rynku regulowanym lub w organizowanym przez Giełdę alternatywnym systemie obrotu – co najmniej 48.000.000 zł albo równowartość w złotych co najmniej 12.000.000 euro;

5) w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy uprawniony jest do wykonywania mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, znajduje się co najmniej:

   a) 15% akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego, oraz

   b) 100.000 akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego o wartości równej co najmniej 4.000.000 zł albo równowartości w złotych równej co najmniej 1.000.000 euro, liczonej według ostatniej ceny sprzedaży lub emisyjnej.

Zgodnie przy tym z § 3 ust. 6 Regulaminu GPW dopuszczone do obrotu giełdowego mogą być akcje, o ile znajdują się one w posiadaniu takiej liczby akcjonariuszy, która stwarza podstawę dla kształtowania się płynnego obrotu giełdowego.

Rozpoznając wniosek o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, zarząd GPW bierze pod uwagę:

1) sytuację finansową emitenta i jej prognozę, a zwłaszcza rentowność, płynność i zdolność do obsługi zadłużenia, jak również inne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe emitenta,

2) perspektywy rozwoju emitenta, a zwłaszcza ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych z uwzględnieniem źródeł ich finansowania,

3) doświadczenie oraz kwalifikacje członków organów zarządzających i nadzorczych emitenta,

4) warunki, na jakich emitowane były instrumenty finansowe i ich zgodność z zasadami, o których mowa w § 35 Regulaminu GPW,

5) bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników.

Zgodnie z § 14 Regulaminu GPW, zarząd GPW może dopuścić do obrotu giełdowego prawa do nowych akcji spółki, której akcje nie są notowane na giełdzie, o ile:

1) został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru albo został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, którego równoważność w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie została stwierdzona przez właściwy organ nadzoru, chyba że sporządzenie, zatwierdzenie lub stwierdzenie równoważności dokumentu informacyjnego nie jest wymagane,

2) uzna, że obrót tymi prawami może osiągnąć wielkość zapewniającą odpowiednią płynność i prawidłowy przebieg transakcji giełdowych, interes uczestników obrotu nie będzie zagrożony, a w chwili podejmowania decyzji o dopuszczeniu do obrotu giełdowego praw do nowych akcji brak jest podstaw do stwierdzenia, że warunki Regulaminu GPW dotyczące dopuszczenia akcji pochodzących z przekształcenia praw do akcji nie będą spełnione.

W Dacie Prospektu Emitent spełnia wymóg dotyczący kapitalizacji (wartość kapitałów własnych Emitenta na poziomie skonsolidowanym wyniosła na dzień 30.06.2015 r. 271 629 tys. zł oraz 245 048 tys. zł na dzień 31.12.2014 r.), natomiast na Datę Prospektu Emitent nie spełnia warunków w szczególności odnoszących się do rozproszenia akcji.

Emitent zaznacza jednakże, że spełnienie powyższych warunków zwłaszcza w zakresie wymogu rozproszenia akcji uzależnione jest od wyników przeprowadzonej Oferty Publicznej, w tym od ilości subskrybowanych Akcji serii E. Zważywszy na brak możliwości określenia liczby ostatecznie objętych Akcji serii E, Emitent nie może zagwarantować, że będą spełnione wszystkie warunki dopuszczenia akcji Emitenta do obrotu na rynku podstawowym, w szczególności te związane z rozproszeniem akcji. Przy założeniu, że 4.655.626 Akcji serii E zostanie objętych w ramach Oferty Publicznej, Emitent powinien spełniać warunki dopuszczenia akcji Emitenta do obrotu na rynku podstawowym, o których mowa powyżej. W szczególności w kontekście wymogu rozproszenia akcji Emitent wskazuje, że Akcje Oferowane stanowią ok. 27,3% wszystkich akcji Emitenta objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego i jeśli według założeń Emitenta będą one objęte przez nowych akcjonariuszy, oraz jeśli żaden z tych nowych akcjonariuszy nie będzie uprawniony do wykonywania 5% i więcej głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta – to tym samym warunek rozproszenia akcji wymagany przez przepisy Rozporządzenia o Rynku Oficjalnych Notowań oraz przepisy Regulaminu GPW powinien być spełniony, zakładając że 4.655.626 Akcji serii E zostanie objętych w ramach Oferty Publicznej.

Dopuszczenie Akcji serii A, B2, C, D, E oraz Praw do Akcji serii E do obrotu giełdowego wymaga uchwały Zarządu Giełdy. Zarząd Giełdy obowiązany jest podjąć uchwałę w sprawie dopuszczenia do obrotu giełdowego Akcji serii A, B2, C, D oraz Akcji serii E oraz Praw do Akcji serii E w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku. W przypadku gdy złożony wniosek jest niekompletny lub konieczne jest uzyskanie dodatkowych informacji bieg terminu, o którym mowa powyżej, rozpoczyna się w momencie uzupełnienia wniosku lub przekazania dodatkowych informacji.

W przypadku niespełnienia warunków dopuszczenia Akcji serii A, B2, C, D, E oraz Praw do Akcji serii E do obrotu Zarząd Giełdy podejmie uchwałę o odmowie dopuszczenia tych instrumentów do obrotu giełdowego. Od uchwały Zarządu Giełdy Emitentowi będzie przysługiwać prawo złożenia odwołanie do Rady Giełdy w terminie pięciu dni sesyjnych od daty doręczenia uchwały. Rada Giełdy zobowiązana jest rozpoznać odwołanie w terminie miesiąca od dnia jego złożenia, przy czym jeżeli konieczne jest uzyskanie dodatkowych informacji bieg tego terminu rozpoczyna się w momencie przekazania dodatkowych informacji.

Ponowny wniosek o dopuszczenie do obrotu giełdowego tych samych instrumentów finansowych może być złożony najwcześniej po upływie 6 miesięcy od daty doręczenia uchwały Zarządu Giełdy Emitentowi o odmowie dopuszczenia instrumentów do obrotu giełdowego, a w przypadku złożenia odwołania, od daty doręczenia ponownej uchwały odmownej.

Emitent nie może zagwarantować, że Zarząd Giełdy podejmie w powyżej wskazanym 14-dniowym terminie uchwałę w przedmiocie dopuszczenia Akcji serii A, B2, C, D, E oraz Praw do Akcji serii E do obrotu giełdowego. Emitent nie może też zagwarantować jaka będzie treść tej uchwały, a w wypadku wydania decyzji negatywnej – także, że Rada Giełdy po rozpoznaniu odwołania uchyli lub zmieni uchwałę Zarządu Giełdy. Przedłużenie procedury dopuszczania Akcji serii A, B2, C, D, E oraz Praw do Akcji serii E do obrotu giełdowego lub odmowa ich dopuszczenia mogą wpływać negatywnie na wartość tych papierów wartościowych oraz możliwość ich zbycia.

W przypadku, gdyby warunki dopuszczenia do obrotu na rynku podstawowym nie zostały spełnione, Emitent będzie ubiegać się o dopuszczenie Akcji serii A, B2, C, D, E oraz Praw do Akcji serii E do obrotu na rynku równoległym GPW.

3.8. Ryzyko uchylenia uchwały Zarządu Giełdy o dopuszczeniu papierów wartościowych do obrotu giełdowego

Zgodnie z § 11 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy może uchylić uchwałę o dopuszczeniu papierów wartościowych emitenta do obrotu giełdowego, jeżeli w terminie 6 miesięcy od dnia jej wydania nie zostanie złożony wniosek o wprowadzenie do obrotu giełdowego tych papierów wartościowych. Emitent zamierza podjąć wszelkie działania mające na celu wprowadzenie Akcji serii A, B2, C, D, E oraz Praw do Akcji serii E do obrotu giełdowego niezwłocznie po zaistnieniu okoliczności, które to umożliwią.

3.9. Ryzyko wstrzymania przez KNF Oferty oraz dopuszczenia Akcji i Praw do Akcji do obrotu

Zgodnie z art. 16 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z Ofertą Publiczną lub subskrypcją Akcji Oferowanych na podstawie tej Oferty przez Emitenta lub inne podmioty uczestniczące w tej Ofercie lub subskrypcji Akcji Oferowanych w imieniu lub na zlecenie Emitenta albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, Komisja może m.in.

1) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia Oferty Publicznej lub subskrypcji Akcji Oferowanych albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub

2) zakazać rozpoczęcia Oferty Publicznej lub subskrypcji Akcji Oferowanych albo dalszego jej prowadzenia.

W związku z Ofertą Publiczną lub subskrypcją Akcji oferowanych, Komisja może wielokrotnie zastosować środek przewidziany w punkcie 2 powyżej.

Zgodnie z art. 17 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie Akcji i Praw do Akcji do obrotu na rynku regulowanym przez Emitenta lub podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie Emitenta albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, Komisja może m.in.:

1) nakazać wstrzymanie ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Akcji i Praw do Akcji do obrotu na rynku regulowanym, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych;

2) zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Akcji i Praw do Akcji do obrotu na rynku regulowanym.

Zgodnie z art. 18 Ustawy o Ofercie, Komisja może zastosować środki, o których mowa powyżej, także w przypadku gdy:

1) Oferta Publiczna lub subskrypcja Akcji Oferowanych, lub dopuszczenie Akcji lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałyby interesy inwestorów;

2) istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego Emitenta;

3) działalność Emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę Akcji i Praw do Akcji lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości Emitenta, lub

4) status prawny Akcji i Praw do Akcji jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obarczone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdyby wymagało tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub byłby zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, wstrzymuje dopuszczenie do obrotu na tym rynku papierów wartościowych emitenta, na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Emitent nie jest w stanie przewidzieć, czy w przyszłości nie wystąpi którakolwiek z przesłanek stanowiąca dla KNF podstawę do podjęcia powyższych działań.

3.10. Ryzyko opóźnienia lub odmowy wprowadzenia akcji do obrotu giełdowego

Emitent w pierwszej kolejności zamierza ubiegać się o dopuszczenie Akcji serii A, B2, C, D, E oraz Praw do Akcji serii E do obrotu na rynek podstawowy prowadzony GPW, w przypadku, gdyby warunki dopuszczenia do obrotu na rynku podstawowym nie zostały spełnione, Emitent będzie ubiegać się o dopuszczenie Akcji serii A, B2, C, D, E oraz Praw do Akcji serii E do obrotu na rynku równoległym GPW.

Wprowadzenie Akcji serii A, B2, C, D oraz PDA serii E do obrotu na GPW na rynku podstawowym będzie możliwe po zarejestrowaniu serii A, B2, C, D oraz PDA serii E w KDPW. Po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki związanego z emisją Akcji serii E, Spółka zamierza wprowadzić także te akcje, po uprzedniej ich rejestracji w KDPW, do obrotu na GPW. W związku z powyższym, pomimo iż Spółka deklaruje dołożenie wszelkich starań w celu jak najszybszej rejestracji Akcji serii A, B2, C, D, PDA serii E, a następnie także Akcji serii E w KDPW, inwestorzy powinni liczyć się z ryzykiem opóźnienia wprowadzenia akcji do obrotu giełdowego na rynku podstawowym w stosunku do zakładanych przez Spółkę terminów rozpoczęcia obrotu poszczególnymi instrumentami finansowymi na rynku podstawowym.

Ponieważ Spółka zamierza ubiegać się o równoczesne wprowadzenie do obrotu na GPW na rynku podstawowym Akcji serii A, B2, C, D oraz PDA serii E zwraca się uwagę inwestorów, że w dniu 12 września 2006 roku Zarząd GPW przyjął stanowisko, zgodnie z którym decyzje w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego instrumentów finansowych są podejmowane po analizie obejmującej w szczególności wielkość i strukturę oferty publicznej, strukturę własności, ewentualne umowne zakazy sprzedaży instrumentów finansowych (lock-up).

Z uwagi na powyższe inwestorzy powinni liczyć się z możliwością dopuszczenia i wprowadzenia Akcji serii A, B2, C, D, E do obrotu na rynku regulowanym nie wcześniej niż po rejestracji przez Sąd Rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji serii E.

3.11. Ryzyko związane z notowaniami papierów wartościowych

Zgodnie z § 30 ust. 1 Regulaminu GPW na wniosek emitenta lub jeśli Zarząd GPW uzna, że emitent narusza przepisy obowiązujące na GPW, lub jeśli wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu, Zarząd GPW może zawiesić obrót akcjami emitenta na okres do trzech miesięcy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo *obrotu* na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie Komisji, wstrzymuje rozpoczęcie notowań wskazanymi przez Komisję papierami wartościowymi emitenta, na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi papierami wartościowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie Komisji, GPW zawiesza obrót tymi papierami lub instrumentami, na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z art. 20 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW, na wniosek emitenta, może zawiesić obrót danymi papierami wartościowymi w celu zapewnienia inwestorom powszechnego i równego dostępu do informacji.

Zgodnie z art. 20 ust. 4b Ustawy o Obrocie, GPW może podjąć decyzję o zawieszeniu obrotu papierami wartościowymi w przypadku, gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

3.12. Ryzyko związane z notowaniem Praw do Akcji serii E

Charakter obrotu Prawami do Akcji rodzi ryzyko, iż w sytuacji niedojścia do skutku emisji Akcji serii E posiadacz Prawa do Akcji otrzyma jedynie zwrot zaangażowanych środków w wysokości iloczynu liczby Praw do Akcji znajdujących się na rachunku inwestora oraz ceny emisyjnej Akcji serii E. Dla inwestorów, którzy nabędą Prawa do Akcji na rynku wtórnym, może oznaczać to poniesienie straty w sytuacji, gdy cena, jaką zapłacą oni na rynku wtórnym za nabywane Prawa do Akcji, będzie wyższa od ceny emisyjnej Akcji serii E.

3.13. Ryzyko wykluczenia papierów wartościowych z obrotu giełdowego

Zgodnie z art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie, na żądanie Komisji, GPW wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję papiery wartościowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku, albo powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 20 ust. 4b Ustawy o Obrocie, GPW może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu w przypadku, gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Komisja może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który kara jest nakładana, karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie, jeżeli emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, do których odwołuje się art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zgodnie z art. 176 ust. 1 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 157, 158 lub 160 Ustawy o Obrocie, w tym w szczególności wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 160 ust. 5 Ustawy o Obrocie, Komisja może:

1) wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo
2) nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł, albo
3) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, nakładając jednocześnie karę pieniężną określoną w pkt 2.

Zgodnie z § 31 ust. 1 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

1) jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona,
2) na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie,
3) w przypadku zniesienia ich dematerializacji,
4) w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Zgodnie z § 31 ust. 2 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

1) jeżeli przestały spełniać inne, niż określony w § 31 ust. 1 pkt 1 warunek dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku,
2) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,
3) na wniosek emitenta,
4) wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
5) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
6) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
7) jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym,
8) wskutek podjęcia przez emitenta działalności, zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
9) wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

3.14. Ryzyko związane z przyszłym kursem papierów wartościowych oraz płynnością obrotu

Inwestor nabywając Akcje (Prawa do Akcji) powinien być świadomy tego, że inwestowanie w akcje (prawa do akcji) na rynku kapitałowym wiąże się z ryzykiem wynikającym z nieprzewidywalności zmian ich kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz ich płynnością. W przypadku polskiego rynku kapitałowego ryzyko to jest relatywnie większe niż na rynkach rozwiniętych, co związane jest z wcześniejszą fazą jego rozwoju, a co za tym idzie – wahaniami cen i stosunkowo niewielką płynnością.

Kurs akcji i płynność obrotu akcjami spółek notowanych na GPW zależy od zleceń kupna i sprzedaży składanych przez inwestorów giełdowych i zależy od koniunktury giełdowej.

Cena rynkowa Akcji oraz Praw do Akcji może podlegać znacznym wahaniom w wyniku wpływu wielu czynników, na które Emitent nie będzie miał wpływu. Wśród takich czynników należy wymienić m.in. szacunki publikowane przez analityków giełdowych, zmiany koniunktury (w tym koniunktury branżowej), ogólną sytuację na rynku papierów wartościowych, prawo i politykę rządu oraz ogólne tendencje gospodarcze i rynkowe.

Cena rynkowa akcji może również ulec zmianie w konsekwencji emisji przez Emitenta nowych akcji, zbycia akcji przez głównych akcjonariuszy Emitenta, zmian płynności obrotu, obniżenia kapitału zakładowego, wykupu akcji własnych przez Emitenta i zmiany postrzegania Emitenta przez inwestorów.

Ponadto ze względu na strukturę akcjonariatu Spółki obrót wtórny akcjami Emitenta może charakteryzować się ograniczoną płynnością. W związku z możliwością wystąpienia powyższych lub innych czynników nie można zagwarantować, że cena akcji na rynku regulowanym nie będzie niższa od ceny emisyjnej Akcji Oferowanych oraz że inwestor nabywając Akcje będzie mógł je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej go cenie.

3.15. Ryzyko związane z naruszeniem zasad prowadzenia akcji promocyjnej

Emitent może prowadzić, także za pośrednictwem innych osób i podmiotów, akcję promocyjną związaną z przeprowadzaną Ofertą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, określonymi w Ustawie o Ofercie oraz Rozporządzeniu 809/2004, z zachowaniem wymogów przewidzianych przez art. 53 Ustawy o Ofercie. W przypadku prowadzenia akcji promocyjnej w treści wszystkich materiałów promocyjnych należy jednoznacznie wskazać:

1) że mają one wyłącznie charakter promocyjny lub reklamowy;

2) że został lub zostanie opublikowany prospekt emisyjny, chyba że zgodnie z ustawą nie jest wymagane udostępnienie tego rodzaju dokumentu do publicznej wiadomości;

3) miejsca, w których prospekt emisyjny lub memorandum informacyjne są lub będą dostępne, chyba że zgodnie z ustawą nie jest wymagane udostępnienie tego rodzaju dokumentu do publicznej wiadomości.

Ponadto informacje przekazywane w ramach akcji promocyjnej powinny być zgodne z informacjami zamieszczonymi w prospekcie emisyjnym lub memorandum informacyjnym udostępnionych do publicznej wiadomości albo z informacjami, które powinny być zamieszczone w prospekcie emisyjnym lub memorandum informacyjnym na podstawie przepisów prawa gdy prospekt emisyjny lub memorandum jeszcze nie zostały udostępnione do publicznej wiadomości, jak również nie mogą wprowadzać inwestorów w błąd co do sytuacji emitenta i oceny papierów wartościowych.

W przypadku stwierdzenia naruszenia obowiązków wynikających z art. 53 ust. 3-7 lub 9 Ustawy o Ofercie, Komisja może:

1) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia akcji promocyjnej lub przerwanie jej prowadzenia na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, w celu usunięcia wskazanych nieprawidłowości, lub

2) zakazać prowadzenia akcji promocyjnej, w szczególności w przypadku gdy emitent lub sprzedający uchyla się od usunięcia wskazanych przez Komisję nieprawidłowości w terminie wskazanym w pkt 1 lub treść materiałów promocyjnych lub reklamowych narusza przepisy prawa, lub

3) opublikować, na koszt emitenta lub sprzedającego, informację o niezgodnym z prawem prowadzeniu akcji promocyjnej, wskazując naruszenia prawa.

W związku z udostępnieniem określonych informacji KNF może wielokrotnie zastosować środek przewidziany powyżej w punktach 2 i 3.

Zgodnie z art. 96 ust. 1c Ustawy o Ofercie, w przypadku gdy emitent prowadzi akcję promocyjną z naruszeniem art. 53 ust. 3-7 lub 9 Ustawy o Ofercie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł.

Zgodnie z art. 96 ust. 1b pkt 3 Ustawy o Ofercie, w przypadku gdy emitent lub inne osoby i podmioty, za pośrednictwem których emitent prowadzi akcję promocyjną, nie wykonują albo nienależycie wykonują nakaz, o którym mowa w art. 53 ust. 12 pkt 1 Ustawy o Ofercie (zob. pkt 1 powyżej), albo naruszają zakaz, o którym mowa w art. 53 ust. 12 pkt 2 Ustawy o Ofercie (zob. pkt 2 powyżej) Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości 5.000.000 zł.

Zgodnie natomiast z art. 96 ust. 1d Ustawy o Ofercie, w przypadku rażącego naruszenia przepisów, o których mowa w art. 96 ust. 1b lub 1c Ustawy o Ofercie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł na osobę działającą w imieniu lub na zlecenie emitenta przy dokonywaniu czynności związanych z ofertą publiczną lub akcją promocyjną, w szczególności na członka zarządu, komplementariusza w spółce komandytowo-akcyjnej lub komandytowej lub wspólnika w spółce jawnej lub partnerskiej.

3.16. Ryzyko związane z odmową zatwierdzenia aneksu do Prospektu przez Komisję

Zgodnie z art. 51 ust. 1 Ustawy o Ofercie, emitent jest obowiązany przekazywać Komisji niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 dni roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia lub powzięcia o nim informacji, w formie aneksu do prospektu emisyjnego, wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie, informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w treści prospektu emisyjnego lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę papieru wartościowego, zaistniałych w okresie od dnia zatwierdzenia prospektu emisyjnego lub o których emitent powziął wiadomość po jego zatwierdzeniu do dnia wygaśnięcia ważności prospektu emisyjnego. Aneks podlega zatwierdzeniu przez Komisję w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych od dnia złożenia wniosku o zatwierdzenie aneksu. Komisja może odmówić zatwierdzenia aneksu, w przypadku gdy nie odpowiada on pod względem formy lub treści wymogom określonym w przepisach prawa. Odmawiając zatwierdzenia aneksu, Komisja stosuje odpowiednio środki, o których mowa w art. 16 lub art. 17 Ustawy o Ofercie. Ryzyka wynikające z zastosowania tych środków zostały omówione w punkcie 3.9. części II Prospektu.

3.17. Ryzyko nałożenia przez KNF kar na inwestorów w przypadku niedopełnienia wymaganych prawem obowiązków

Na podstawie art. 97 ust. 1 Ustawy o Ofercie, na każdego kto

1) nabywa lub zbywa papiery wartościowe z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 67 Ustawy o Ofercie,
2) nie dokonuje w terminie zawiadomienia, o którym mowa w art. 69 Ustawy o Ofercie, lub dokonuje takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach,
3) przekracza określony próg ogólnej liczby głosów bez zachowania warunków, o których mowa w art. 72-74 Ustawy o Ofercie,
4) nie zachowuje warunków, o których mowa w art. 76 lub 77 Ustawy o Ofercie,
5) nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania albo nie wykonuje w terminie obowiązku zbycia akcji w przypadkach, o których mowa w art. 73 ust. 2 lub 3 Ustawy o Ofercie,
6) nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania w przypadkach, o których mowa w art. 74 ust. 2 lub 5 Ustawy o Ofercie,
7) nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania, w przypadku, o którym mowa w art. 90a ust. 1 Ustawy o Ofercie,
8) wbrew żądaniu, o którym mowa w art. 78 Ustawy o Ofercie, w określonym w nim terminie nie wprowadza niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania albo nie przekazuje wyjaśnień dotyczących jego treści,
9) nie dokonuje w terminie zapłaty różnicy w cenie akcji w przypadku określonym w art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie,
10) w wezwaniu, o którym mowa w art. 72-74 lub art. 91 ust. 6, proponuje cenę niższą niż określona na podstawie art. 79 Ustawy o Ofercie,
11) bezpośrednio lub pośrednio nabywa lub obejmuje akcje z naruszeniem art. 77 ust. 4 pkt 1 lub 3 albo art. 88a Ustawy o Ofercie,
12) nabywa akcje własne z naruszeniem trybu, terminów i warunków określonych w art. 72-74, art. 79 lub art. 91 ust. 6 Ustawy o Ofercie,
13) dokonuje przymusowego wykupu niezgodnie z zasadami, o których mowa w art. 82 Ustawy o Ofercie,
14) nie czyni zadość żądaniu, o którym mowa w art. 83 Ustawy o Ofercie,
15) wbrew obowiązkowi określonemu w art. 86 ust. 1 Ustawy o Ofercie nie udostępnia dokumentów rewidentowi do spraw szczególnych lub nie udziela mu wyjaśnień,
16) nie wykonuje obowiązku, o którym mowa w art. 90a ust. 3 Ustawy o Ofercie,
17) dopuszcza się czynu określonych w punktach powyżej, działając w imieniu lub w interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej,

- Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł.

Kara pieniężna może zostać nałożona odrębnie za każdy z czynów określonych powyżej. Kara pieniężna może być nałożona odrębnie na każdy z podmiotów wchodzących w skład porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie. Nałożenie kary pieniężnej następuje na podstawie decyzji Komisji, wydanej po przeprowadzeniu rozprawy. W decyzji Komisja może wyznaczyć termin ponownego wykonania obowiązku lub dokonania czynności wymaganej przepisami, których naruszenie było podstawą nałożenia kary pieniężnej. W razie bezskutecznego upływu tego terminu Komisja może powtórnie wydać decyzję o nałożeniu kary pieniężnej.

Zgodnie z art. 99 ust. 1 Ustawy o Ofercie, kto dokonuje oferty publicznej papierów wartościowych bez wymaganego ustawą:

1) zatwierdzenia prospektu emisyjnego lub jego udostępnienia do publicznej wiadomości albo
2) zatwierdzenia memorandum informacyjnego albo stwierdzenia równoważności informacji w memorandum informacyjnym z informacjami wymaganymi w prospekcie emisyjnym lub udostępnienia memorandum informacyjnego do publicznej wiadomości lub osobom, do których skierowana jest oferta publiczna, albo
3) dokumentu informacyjnego, o którym mowa w art. 38a Ustawy o Ofercie, lub bez jego złożenia do Komisji lub udostępnienia do publicznej wiadomości lub osobom, do których skierowana jest oferta publiczna

- podlega grzywnie do 10.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 2, albo obu tym karom łącznie.

Tej samej karze podlega, kto udostępnia 150 osobom lub większej liczbie osób lub nieoznaczonemu adresatowi, w dowolnej formie i w dowolny sposób, informacje w celu promowania bezpośrednio lub pośrednio nabycia lub objęcia papierów wartościowych albo zachęca, bezpośrednio lub pośrednio, do nabycia lub objęcia tych papierów wartościowych, które nie są i nie będą przedmiotem oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o Ofercie.

Powyżej wskazanej karze podlega także ten, kto dopuszcza się powyżej opisanych czynów działając w imieniu lub interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.

W przypadku mniejszej wagi sprawca czynów wymienionych w art. 99 ust. 1-3 Ustawy o Ofercie podlega grzywnie do 2.500.000 zł.

CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY

1. Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie oraz ich oświadczenia stosownie do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004

1.1. Emitent

1.1.1. Informacje o emitencie

Nazwa (firma):	Archicom Spółka Akcyjna
Adres:	ul. Ksawerego Liskego 7, 50-345 Wrocław, Polska
Telefon:	(+48) 71 78 58 800
Fax:	(+48) 71 78 58 801
Adres poczty elektronicznej:	archicom@archicom.pl
Adres strony internetowej:	www.archicom.pl

1.1.2. Osoby fizyczne działające w imieniu Emitenta

Osoby działające w imieniu Emitenta:

- Dorota Jarodzka-Śródka Prezes Zarządu
- Rafał Jarodzki Wiceprezes Zarządu
- Kazimierz Śródka Wiceprezes Zarządu
- Paweł Ruszczak Członek Zarządu
- Tomasz Sujak Członek Zarządu

1.1.3. Oświadczenie stosownie do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004

Oświadczamy, iż zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

……	……	……	……	……
Dorota Jarodzka-Śródka Prezes Zarządu	Rafał Jarodzki Wiceprezes Zarządu	Kazimierz Śródka Wiceprezes Zarządu	Paweł Ruszczak Członek Zarządu	Tomasz Sujak Członek Zarządu

1.2. Doradca finansowy

1.2.1. Informacje o Doradcy finansowym

Nazwa (firma):	ADDVENTURE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Adres:	31-069 Kraków, ul. Smocza 6a
Telefon:	+48.12.421.14.14
Fax:	+48.12.422.38.00
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@addventure.com.pl
Adres strony internetowej:	http://www.addventure.com.pl

1.2.2. Osoby działające w imieniu Doradcy finansowego

W imieniu Doradcy finansowego działa:

- Piotr Solorz Członek Zarządu

1.2.3. Oświadczenie stosownie do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004

Doradca finansowy brał udział w sporządzeniu następujących części Prospektu:

- Część I – Podsumowanie: A, B, C, D, E2
- Część II – Czynniki Ryzyka: pkt. 1.1-1.25, 2,3
- Część III – Dokument Rejestracyjny: pkt. 1.2, 5.1, 6.1-6.3, 6.5, 7-12, 14, 16-18, 20.8, 21, 23-25
- Część IV – Dokument Ofertowy: pkt 3.4, 4.2-4.11, 7.3
- Definicje i skróty
- Załączniki: pkt. 1.1

Działając w imieniu Doradcy finansowego, oświadczam, że zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które ponosi odpowiedzialność, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

……..
Piotr Solorz
Członek Zarządu

1.3. Doradca prawny

1.3.1. Informacje o Doradcy prawnym

Nazwa (firma):	Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni
Adres:	ul. Mokotowska 15A lok. 17, 00-640 Warszawa
Telefon:	+48 22 312 41 10
Fax:	+48 22 312 41 12
Adres poczty elektronicznej:	office@wierzbowski.com
Adres strony internetowej:	www.wierzbowski.com

1.3.2. Osoby działające w imieniu Doradcy prawnego

W imieniu Doradcy prawnego działają:

- Marcin Marczuk radca prawny, partner zarządzający
- Miłosława Kuźnicka radca prawny, pełnomocnik

1.3.3. Oświadczenie stosownie do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004

Doradca prawny brał udział w sporządzeniu następujących części Prospektu:

- Część II – Czynniki Ryzyka: pkt. 1.26-1.27
- Część III – Dokument Rejestracyjny: pkt. 1.3, 6.4, 19, 20.7, 22

Działając w imieniu Doradcy prawnego, oświadczam, że zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które ponosi odpowiedzialność, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

……..	……..
Marcin Marczuk	Miłosława Kuźnicka
Radca Prawny	Radca Prawny
Partner Zarządzający	Pełnomocnik

1.4. Oferujący

1.4.1. Informacje o Oferującym

Nazwa (firma):	Vestor Dom Maklerski Spółka Akcyjna
Adres:	ul. Mokotowska 1, 00-640 Warszawa
Telefon:	+48 22 378 91 90
Fax:	+ 48 22 378 91 91
Adres poczty elektronicznej:	dm@vestor.pl
Adres strony internetowej:	www.vestor.pl

1.4.2. Osoby działające w imieniu Oferującego

W imieniu Oferującego działają:

- Michał Meller Wiceprezes Zarządu
- Maciej Owczarewicz Wiceprezes Zarządu

1.4.3. Oświadczenie stosownie do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004

Oferujący brał udział w sporządzeniu następujących części Prospektu:

- Część I – Podsumowanie: w zakresie następujących punktów: E.3 „Opis warunków oferty", E6 „Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego ofertą" oraz E.7 „Szacunkowe koszty pobierane przez Spółkę od inwestora".
- Część IV – Dokument Ofertowy: pkt. 3.3. „Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w Emisję lub Ofertę" – w zakresie dotyczącym Oferującego, pkt. 4.1. „Podstawowe dane dopuszczanych do obrotu papierów wartościowych", pkt. 5 „Informacje o warunkach oferty", pkt. 6 „Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu", w rozdziale 7 „Informacje na temat właścicieli papierów wartościowych objętych sprzedażą" w zakresie pkt.7.1.-7.2., pkt. 9 „Rozwodnienie".

Działając w imieniu Oferującego, oświadczam, że zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które ponosi odpowiedzialność, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

……..	……..
Michał Meller	Maciej Owczarewicz
Wiceprezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

2. Biegli rewidenci

2.1. Imiona i nazwiska (nazwy) oraz adresy biegłych rewidentów Emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

2.1.1. Podmiot przeprowadzający badanie historycznych informacji finansowych

Biegłym rewidentem dokonującym badania historycznych informacji finansowych oraz śródrocznych informacji finansowych jest:

Nazwa (firma): Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Adres: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E

Podmiot wpisany jest na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 3654. W imieniu Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. działała Elżbieta Grześkowiak, Kluczowy Biegły Rewident wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 5014.

Wyżej wskazany biegły rewident dokonał również badania statutowego, jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za 2014 r. Statutowe, jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta za 2012 r. oraz 2013 r. nie były badane przez biegłego rewidenta.

2.2. Zmiany biegłych rewidentów w okresie objętym historycznymi danymi finansowymi

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi biegły rewident nie złożył rezygnacji Emitentowi ani też nie został zwolniony przez Emitenta.

3. Wybrane informacje finansowe

Wybrane dane finansowe Emitenta pochodzą ze zbadanych przez biegłego rewidenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata obrotowe 2014, 2013 i 2012 oraz śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta zawierającego dane finansowe za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. wraz z danymi porównywalnymi za analogiczny okres roku poprzedniego. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za lata 2012-2014 i śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Tabela: Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta (tys. zł, o ile nie zaznaczono inaczej)

Wybrane dane finansowe	**1.01.2015 – 30.06.2015**	**1.01.2014 – 30.06.2014**	**1.01.2014 – 31.12.2014**	**1.01.2013 – 31.12.2013**	**1.01.2012 – 31.12.2012**
Przychody ze sprzedaży	51 022	41 103	128 655	115 975	108 085
Zysk brutto ze sprzedaży	20 030	14 555	43 790	30 539	36 525
Koszty sprzedaży	2 453	2 747	7 373	5 606	6 384
Koszty ogólnego zarządu	5 468	4 073	8 216	9 173	7 605
Zysk ze sprzedaży	12 109	7 735	28 201	15 760	22 536
EBIT (zysk z działalności operacyjnej)	23 019	2 805	43 011	24 384	24 284
EBITDA (zysk z działalności operacyjnej + amortyzacja)	23 614	3 381	44 036	25 449	25 382
Przychody finansowe	4 976	255	2 320	3 455	1 952
Koszty finansowe	3 995	2 875	6 226	4 005	10 419
Zysk/Strata brutto	23 999	186	39 105	23 834	15 816
Zysk/Strata netto	24 938	2 982	37 907	28 318	15 721
w tym: przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	7 764	345	33 165	17 349	-97
przypadający podmiotom niekontrolującym	17 174	2 637	4 742	10 969	15 819
Zysk/Strata netto na udział*** w zł* (przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego)	0,42	132	12 639	6 662	-970
Zysk/Strata netto na akcję w zł** (przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego)	0,42	0,02	1,78	0,93	-0,01
Inne całkowite dochody	1 555	-538	-2 160	61	3 009
Całkowity dochód	26 493	2 444	35 746	28 378	18 730

**/ Przyjęto liczbę/akcji udziałów wg stanu na koniec danego okresu sprawozdawczego*
***/ Przyjęto liczbę akcji wg stanu w Dacie Prospektu*
****/ W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Emitent prowadził działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością*

Źródło: Emitent

Tabela: Wybrane dane bilansowe Grupy Emitenta (tys. zł, o ile nie zaznaczono inaczej)

Wybrane dane finansowe	30.06.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa razem	506 404	527 393	477 341	579 272
Aktywa trwałe	142 218	254 859	209 487	230 391
Aktywa obrotowe	364 186	272 534	267 854	348 881
Zobowiązania ogółem	235 235	282 345	269 243	239 285
Zobowiązania długoterminowe	79 033	162 493	138 124	108 640
Zobowiązania krótkoterminowe	156 202	119 852	131 119	130 645
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	271 103	127 260	107 062	-19 403
Kapitał własny ogółem	271 169	245 048	208 098	339 987
Kapitał podstawowy	186 235	1 312	1 302	50
Liczba udziałów*** na koniec okresu (szt.)	18 623 505	2 624	2 604	100
Liczba akcji w Dacie Prospektu (szt.)	18 622 505	18 622 505	18 622 505	18 622 505

****/ W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Emitent prowadził działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością*

Źródło: Emitent

4. Czynniki ryzyka

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem i działalnością Grupy Emitenta opisane zostały w punkcie 1 i 2 Części II Prospektu pod nazwą „Czynniki ryzyka".

5. Informacje o Emitencie

5.1. Historia i rozwój Emitenta

5.1.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Nazwa (firma) Emitenta: Archicom Spółka Akcyjna

Nazwa (firma) Emitenta skrócona: Archicom S.A.

5.1.2. Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny

Emitent jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 lipca 2006 r. pod numerem 0000260806, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (sygn. akt WR.VI NS-REJ.KRS/14926/6/266).

Na podstawie postanowienia z dnia 27 kwietnia 2015 r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (sygn. akt WR.VI NS-REJ.KRS/008390/15/776), Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 27 kwietnia 2015 r. pod numerem 0000555355. Powyższa rejestracja nastąpiła w związku z przekształceniem Emitenta jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.

Emitentowi został nadany numer identyfikacji podatkowej NIP: 8982100870.

Emitentowi został nadany numer identyfikacyjny REGON: 020371028.

5.1.3. Data utworzenia Emitenta oraz czas na jaki został utworzony

Emitent został zawiązany w dniu 5 lipca 2006 r. roku aktem notarialnym sporządzonym przed notariusz Urszulą Gniewek prowadzącą Kancelarię Notarialną we Wrocławiu (Repertorium A Nr 5201/06) jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Archicom Projekt 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Emitent działający podówczas pod firmą Archicom Projekt 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Dla Wrocławia- Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w dniu 31 lipca 2006 r., pod numerem 0000260806.

Począwszy od dnia 1 października 2009 roku Emitent funkcjonował pod firmą PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 13 kwietnia 2015 r., objętej protokołem notarialnym sporządzonym przez notariusz Urszulę Gniewek, prowadzącą Kancelarię Notarialną we Wrocławiu (Rep. A Nr 5080/2015), Emitent działający podówczas pod firmą PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością został przekształcony w spółkę akcyjną pod firmą PD Stabłowice Spółka Akcyjna. Przekształcenie Emitenta w spółkę akcyjną zostało w dniu 27 kwietnia 2015 r. wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000555355.

Uchwałą z dnia 8 maja 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie PD Stabłowice Spółka Akcyjna dokonało zmiany firmy Emitenta na firmę Archicom Spółka Akcyjna. Zmiana została wpisana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru

Sądowego przez Sąd Rejonowy Dla Wrocławia- Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w dniu 25 maja 2015 r.

Emitent został utworzony na czas nieokreślony.

5.1.4. Siedziba i forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent, kraj siedziby oraz adres i numer telefonu jego siedziby

Siedziba:	Wrocław
Forma prawna:	spółka akcyjna
Przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent:	Emitent został utworzony i działa na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.
Kraj:	Polska
Adres:	ul. Ksawerego Liskego 7, 50-345 Wrocław
Telefon:	(+48) 71 78 58 800
Poczta elektroniczna:	48
	archicom@archicom.pl
Strona internetowa:	www.archicom.pl

5.1.5. Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta

Emitent został zawiązany w dniu 5 lipca 2006 r. roku aktem notarialnym sporządzonym przed notariusz Urszulą Gniewek prowadzącą Kancelarię Notarialną we Wrocławiu (Repertorium A Nr 5201/06) jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Archicom Projekt 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Emitent działający podówczas pod firmą Archicom Projekt 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Dla Wrocławia- Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w dniu 31 lipca 2006 r., pod numerem 0000260806. Kapitał zakładowy Emitenta wynosił 50.000,00 złotych.

Grupa Emitenta rozpoczęła natomiast działalność w 1986 roku, tj. wraz z zawiązaniem Studio Projekt Sp. z o.o. początkowo działającej jako biuro architektoniczne. Od swego powstania Grupa Emitenta rozwijała stopniowo zakres swoich usług kolejno o generalne wykonawstwo, zarządzanie procesem inwestycyjnym oraz działalność deweloperską. W związku z powstaniem struktury holdingowej Grupy, Emitent został przekształcony w główną spółkę Grupy, stając się ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące tworzenia i realizacji strategii rozwoju, podejmowania nowych inwestycji i przedsięwzięć deweloperskich. Emitent podejmuje też działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy, tworzy jednolitą politykę handlową i marketingową Grupy i pełni rolę koordynatora tej działalności.

Począwszy od dnia 1 października 2009 roku Emitent funkcjonował pod firmą PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 6 grudnia 2013 r. kapitał zakładowy Emitenta działającego podówczas pod firmą PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością został podwyższony do kwoty 1.302.000 złotych. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 6 marca 2014 r.

W dniu 24 października 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością działając na podstawie art. 529 § 1 Ksh w zw. z art. 541 § 1 Ksh podjęło uchwałę w sprawie podziału Archicom Invest Sp. z o.o. (dawniej Archicom Sp. z o.o. S.K.A.) i Space Invest Sp. z o.o. (dawniej Space Invest Sp. z o.o. S.K.A.) oraz podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta działającego podówczas pod firmą PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Na podstawie tej uchwały oraz uchwał zgromadzeń wspólników spółek dzielonych dokonano podziału wymienionych spółek poprzez przeniesienie na Emitenta działającego podówczas pod firmą PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością części majątku każdej z tych spółek w postaci zorganizowanych części ich przedsiębiorstw w postaci wyodrębnionych w ich strukturach wydziałów finansowo-inwestycyjnych. W związku z przeprowadzonym podziałem dokonano jednocześnie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta działającego podówczas pod firmą PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z kwoty 50.000 złotych do kwoty 1.312.000 złotych. Podwyższenie kapitału zakładowego oraz informacja o dokonanym podziale spółek została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 grudnia 2014 r.

Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 13 kwietnia 2015 r. Emitent działający podówczas pod firmą PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością został przekształcony w spółkę akcyjną pod firmą PD Stabłowice Spółka Akcyjna. Przekształcenie Emitenta w spółkę akcyjną zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 27 kwietnia 2015 r.

Uchwałą z dnia 8 maja 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie PD Stabłowice Spółka Akcyjna dokonało zmiany firmy Emitenta na firmę Archicom Spółka Akcyjna. Zmiana została wpisana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 maja 2015 r.

W dniu 1 czerwca 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta o kwotę 170.093.230 złotych, tj. do kwoty 171.405.230 złotych, w drodze emisji 17.009.323 akcji serii B o wartości nominalnej 10 złotych każda. Cena emisyjna akcji serii B wynosiła 10 złotych. 4.386.711 akcji serii B

zostało objętych przez DKR Invest S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci 6.344 udziałów P16 Sp. z o.o., stanowiących ok. 60% kapitału zakładowego tej spółki. Przedmiot aportu został poddany badaniu przez biegłego rewidenta, który ustalił wartość godziwą aportu na kwotę 43.867.110,56 złotych.

12.622.612 akcji serii B zostało objętych przez Projekt 16 II Sp. z o.o. (obecnie działającej pod firmą DKR Investment Sp. z o.o.) w zamian za wkład niepieniężny w postaci 50 udziałów w Archicom Investment Sp. z o.o., stanowiących 100% kapitału zakładowego tej spółki (wartość godziwa aportu według opinii biegłego rewidenta wyniosła 4.390.164,95 złotych), 100 udziałów w Archicom Residential Sp. z o.o., stanowiących 100% kapitału zakładowego tej spółki (wartość godziwa aportu według opinii biegłego rewidenta wyniosła 2.020.891,00 złotych), 100 udziałów w Archicom Residential 2 Sp. z o.o., stanowiących 100% kapitału zakładowego tej spółki (wartość godziwa aportu według opinii biegłego rewidenta wyniosła 100.799.375,00 złotych), 1000 udziałów w Archicom Sp. z o.o., stanowiących 100% kapitału zakładowego tej spółki (wartość godziwa aportu według opinii biegłego rewidenta wyniosła 122.828,06 złotych) oraz 250 udziałów Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o., stanowiących ok. 53% kapitału zakładowego tej spółki (wartość godziwa aportu według opinii biegłego rewidenta wyniosła 18.892.870 złotych).

W dniu 24 czerwca 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę o umorzeniu 1.000 akcji serii A o wartości nominalnej 10 złotych każda nabytych nieodpłatnie od Space Investment Sp. z o.o. (500 akcji) i Archicom Sp. z o.o. (500 akcji). W związku z tym dokonano obniżenia kapitału zakładowego Emitenta o kwotę 10.000 złotych.

W dniu 26 czerwca 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło dwie uchwały w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta. Na podstawie pierwszej z uchwał podwyższono kapitał zakładowy Emitenta do kwoty 185.966.980 złotych w drodze emisji 1.460.175 akcji C o wartości nominalnej 10 złotych każda. Akcje zostały objęte przez DKR Investment Sp. z o.o. w zamian za aport w postaci 1.000 udziałów w P16 Inowrocławska Sp. z o.o., stanowiących 60% kapitału zakładowego tej spółki (wartość godziwa aportu według opinii biegłego rewidenta wyniosła 8.280.460,00 złotych) oraz 270 udziałów Space Investment Sp. z o.o., stanowiących 27% kapitału zakładowego tej spółki, ale uprawniających do 81% głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki (wartość godziwa aportu według opinii biegłego rewidenta wyniosła 6.321.291,30 złotych). Przedmioty aportów zostały poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Na podstawie drugiej uchwały kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony do kwoty 186.215.050 złotych w drodze emisji 21.807 akcji serii C o wartości nominalnej 10 złotych każda, przy czym akcje zostały objęte w zamian za wkład pieniężny – akcje zostały objęte przez DKR Invest S.A. (1.293 akcji) oraz DKR Investment Sp. z o.o. (20.514 akcji). Na podstawie uchwały z dnia 2 lipca 2015 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta do kwoty 186.225.050 złotych w drodze emisji 1.000 akcji serii D o wartości nominalnej 10 złotych każda, przy czym akcje zostały objęte przez DKR Investment Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny. Powyższe podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 lipca 2015 r.

Uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 28 sierpnia 2015 r. dokonano zamiany akcji serii A, C i D oraz 10.801.821 akcji serii B z akcji imiennych na akcje na okaziciela. Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 1 września 2015 r. dokonano zmiany Statutu Emitenta poprzez podzielenie akcji serii B na 6.207.502 akcji serii B1 (akcje imienne) i 10.801.821 akcji serii B2 (akcje na okaziciela) oraz uprzywilejowania 6.207.502 akcji serii B1 w ten sposób, że na każdą z akcji uprzywilejowanych przypadają 2 głosy. W Dacie Prospektu powyższa zmiana została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców.

Uchwałą Nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 2 września 2015 r. w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji Serii E, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru akcji Serii E, zmiany Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii A, C i D, części akcji serii B oraz akcji serii E i praw do akcji serii E do obrotu na rynku regulowanym i zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umów o rejestrację akcji serii A, C i D, części akcji serii B oraz akcji serii E i praw do akcji serii E w depozycie papierów wartościowych dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta o kwotę nie niższą niż 10 złotych i nie wyższą niż 46.556.260 złotych, to jest do kwoty nie niższej niż 186.225.060 złotych i nie wyższej niż 232.781.310 złotych, poprzez emisję nie mniej niż 1 i nie więcej niż 4.655.626 akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 10,00 złotych. Emisja Akcji Serii E nastąpi w formie subskrypcji otwartej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 3 Ksh przeprowadzanej w drodze oferty publicznej w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie. W Dacie Prospektu powyższe podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta nie zostało zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców.

Powyższą uchwałą Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta wyraziło również zgodę na ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wszystkich akcji serii A, C i D, 10.801.821 akcji serii B (po rejestracji zmian Statutu dokonanych uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 1 września 2015 r. wydzielonych jako akcje serii B2) oraz Akcji serii E i Praw do Akcji serii E, dematerializację powyższych akcji i praw do akcji oraz zawarcie z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację powyższych akcji i praw do akcji w depozycie papierów wartościowych.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi do Daty Prospektu, Emitent dokonał przekształceń formalno-prawnych Grupy. Celem tych zmian było bezpośrednie powiązanie Emitenta z resztą spółek z Grupy, w szczególności poprzez nabycie przez Emitenta udziałów w tych podmiotach, o czym mowa poniżej.

Tabela: Grupa Emitenta w latach 2012-2014 r.

Nazwa spółki zależnej	Udział Emitenta w kapitale:					
	31.12.2014		**31.12.2013**		**31.12.2012**	
Archicom Holding Sp. z o.o.	45,45%	bezpośrednio	45%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Studio Sp. z o.o.	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	46,81%	bezpośrednio	47%	pośrednio przez	46,81%	pośrednio przez

Nazwa spółki zależnej	Udział Emitenta w kapitale: 31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
				spółki zależne		spółki zależne
Archicom Asset Management Sp. z o.o.	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
AD Management Sp. z o.o.	45,95%	bezpośrednio	46%	pośrednio przez spółki zależne	45,95%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Byczyńska Sp. z o.o.	0,00%	umowa o kontroli	spółka powstała w 2014 roku		spółka powstała w 2014 roku	
Archicom Byczyńska Sp. z o.o. Sp. k.	0,00%	umowa o kontroli	spółka powstała w 2014 roku		spółka powstała w 2014 roku	
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV Sp. k.	95,00%	bezpośrednio	95%	bezpośrednio	0,00%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Sp. k.	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. –Inwestycje S.K.A.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	spółka powstała w 2013 roku	
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	Umowa o kontroli
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. S.K.A.	62,44%	bezpośrednio	62%	pośrednio przez spółki zależne	26,78%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. Sp. k.	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o.	45,45%	pośrednio przez spółki zależne	45%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o.	45,45%	pośrednio przez spółki zależne	45%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. Sp. j.	1,96%	pośrednio przez spółki zależne	0,89%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Invest Sp. z o.o.	100,00%	bezpośrednio	100%	bezpośrednio	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Investment Sp. z o.o.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Jagodno Sp. z o.o. Sp. k.	0,54%	bezpośrednio	8%	pośrednio przez spółki zależne	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska Sp. k.	0,91%	pośrednio przez spółki zależne	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Jagodno Sp. z o.o.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o.	45,45%	pośrednio przez spółki zależne	45%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. S.K.A.	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Marina 1 Sp. z o.o.	45,45%	pośrednio przez spółki zależne	45%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Marina 1 Sp. z o.o. S.K.A.	100,00%	bezpośrednio	98%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Marina 2 Sp. z o.o. Sp. k.	0,00%	umowa o kontroli	45%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Marina 2 Sp. z o.o.	45,45%	pośrednio przez spółki zależne	45%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 Sp. k.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Marina sp. z o.o. – Sp. k.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Marina Sp. z o.o.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 1 Sp.k.	94,55%	pośrednio przez spółki zależne	spółka powstała w 2014 roku		spółka powstała w 2014 roku	
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 2 Sp.k.	94,55%	pośrednio przez	spółka powstała		spółka powstała	

Nazwa spółki zależnej	Udział Emitenta w kapitale:					
	31.12.2014		**31.12.2013**		**31.12.2012**	
	spółki zależne		w 2014 roku		w 2014 roku	
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o.	45,45%	pośrednio przez spółki zależne	spółka powstała w 2014 roku		spółka powstała w 2014 roku	
Archicom Residential 2 Sp. z o.o.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	spółka powstała w 2013 roku	
Archicom Residential Sp. z o.o.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	spółka powstała w 2013 roku	
Archicom Residential Sp. z o.o. – S.K.A.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	spółka powstała w 2013 roku	
Archicom Silver Forum Sp. z o.o. w likwidacji	0,00%	umowa o kontroli	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Sp. z o.o. – Jagodno 5 Sp. k.	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k.	90,91%	bezpośrednio	spółka powstała w 2014 roku		spółka powstała w 2014 roku	
Archicom Sp. z o.o.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Bartoszowice Sp. z o.o.	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	0,00%	umowa o kontroli
Bartoszowice Sp. z o.o. – Sp.k.	40,00%	bezpośrednio (30%) i pośrednio przez spółki zależne	40%	bezpośrednio (30%) i pośrednio przez spółki zależne	0,00%	umowa o kontroli
P 16 – Inowrocławska-Sp. z o.o.	11,49%	pośrednio przez spółki zależne	12%	pośrednio przez spółki zależne	11,60%	pośrednio przez spółki zależne
P 16 sp. z o.o.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
PD Stabłowice Sp. z o.o. – S.K.A.	0,00%	komplementariusz	0%	komplementariusz	0%	komplementariusz
Projekt 16 II Sp. z o.o.	23,40%	pośrednio przez spółki zależne	spółka powstała w 2014 roku		spółka powstała w 2014 roku	
Projekt 16 Sp. z o.o.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Space Invest Sp. z o.o.	100,00%	bezpośrednio	100%	bezpośrednio	100,00%	bezpośrednio
Space Investment Sp. z o.o.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o.	0,00%	umowa o kontroli	100%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. Sp. k.	0,00%	umowa o kontroli	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. S.K.A.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. k.	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. Sp. k.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	46,00%	bezpośrednio	46%	pośrednio przez spółki zależne	46,00%	pośrednio przez spółki zależne
TN Stabłowice Sp. z o.o.	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
TN Stabłowice Sp. z o.o. – Sp. k.	96,59%	bezpośrednio	97%	bezpośrednio	0,00%	umowa o kontroli
SK Inwestycje Sp. z o.o. S.K.A.	spółka zlikwidowana w 2013 roku		spółka zlikwidowana w 2013 roku		0,00%	umowa o kontroli
Projekt 16 Inwestycje Sp. z o.o. S.K.A.	spółka zlikwidowana w 2013 roku		spółka zlikwidowana w 2013 roku		0,00%	umowa o kontroli

Źródło: Emitent

Grupa Kapitałowa Emitenta powstała w kilku etapach:

a) poprzez nabycie od właścicieli – osób fizycznych udziałów w spółkach i ich grupach kapitałowych w latach 2012-2014,
b) poprzez objęcie kontroli w wyniku zawarcia umowy o wspólnej kontroli z dnia 17 grudnia 2014 r. opisanej w punkcie 22 części III Prospektu oraz na stronie F-28 części finansowej Prospektu.

Wszystkie powyższe transakcje zostały zawarte pod wspólną kontrolą osób fizycznych. Zarząd Emitenta, wobec braku uregulowania sposobu rozliczenia tego typu transakcji w MSSF3, przyjął politykę rachunkowości dotyczącą rozliczania objęcia kontroli opisaną w części finansowej prospektu (strona F-18 części finansowej Prospektu). Zgodnie z przyjętymi zasadami aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej, a różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a nabytymi aktywami netto jednostki kontrolowanej ujmowana jest bezpośrednio w kapitale, w pozycji „Pozostałe kapitały" (nie jest ustalana wartość firmy na transakcjach przejęcia kontroli). Udziały nie należące do Grupy kapitałowej (udziały podmiotów niekontrolujących) wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki. Ponadto zgodnie z tą polityką zaprezentowano dane porównawcze tak jakby połączenie miało miejsce na początek okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Przejęcia kontroli w latach 2012-2014 przedstawiają się następująco:

W 2012 r:

W zamian za objęcie przez SK Inwestycje Sp. z o.o. SKA obligacji wyemitowanych przez Spółkę dominującą i pokrycia ich ceny emisyjnej akcjami spółki Space Investment Sp. z o.o. SKA Spółka dominująca objęła z dniem 17 grudnia 2012 roku kontrolę nad spółkami, jakie były w posiadaniu spółki Space Investment Sp. z o.o. SKA tj:

1)	Archicom Holding Sp. z o.o.	45%
2)	Archicom Studio Sp. z o.o.	100%
3)	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	47%
4)	Archicom Asset Management Sp. z o.o.	100%
5)	AD Management Sp. z o.o.	46%
6)	Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. SKA	27%
7)	Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK	100%
8)	Archicom Hallera 2 Sp. z o.o.	45%
9)	Archicom Hallera 3 Sp. z o.o.	45%
10)	Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. Spółka Jawna	100%
11)	Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o.	45%
12)	Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. SKA	100%
13)	Archicom Marina 1 Sp. z o.o.	45%
14)	Archicom Marina 1 Sp. z o.o. SKA	45%
15)	Archicom Marina 2 Sp. z o.o.	45%
16)	Archicom Silver Forum Sp. z o.o. w likwidacji	100%
17)	Archicom Sp. z o.o. – Jagodno 5 SK	100%
18)	P 16 – Inowrocławska-Sp. z o.o.	12%
19)	Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. SK	100%
20)	Space Investment Strzegomska 3 Otyńska SK	100%
21)	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	46%

Przejęcie kontroli rozliczono zgodnie z przyjętą przez Emitenta polityką rachunkowości dla połączeń pod wspólna kontrolą. Łączny wpływ tej transakcji na pozostałe kapitały wyniósł (-)50.485 tys. złotych.

W 2013 r.:

W dniu 01.08.2013 r. Spółka dominująca nabyła od Doroty Jarodzkiej-Śródki, Kazimierza Śródki oraz Rafała Jarodzkiego 3.520 akcji imiennych serii C, stanowiących 100% akcji Archicom Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie Archicom Invest Sp. z o.o.) o wartości nominalnej 100 złotych za łączna kwotę 107.097 tys. złotych. Wraz z objęciem kontroli nad Archicom Sp. z o.o. S.K.A. Emitent przejął kontrolę nad spółkami kontrolowanymi przez przejętą spółkę, tj: Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. oraz Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Sp. k.

W dniu 27.05.2013 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału TN Stabłowice Sp. z o.o. Sp. k. i w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie nowego wspólnika – Emitenta. Wkład nowego komandytariusza wynosi 850.000 złotych.

W dniu 16 grudnia 2013 r. został podwyższony kapitał własny Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. S.K.A., nowym wspólnikiem został Emitent obejmując 95% akcji.

Archicom Invest Sp. z o.o. nabyła akcje Archicom Marina 1 Sp. z o.o. S.K.A. zgodnie z umową z dnia 23 października 2013 r. zawartą ze spółką Projekt 16 Sp. z o.o. – Inwestycje – S.K.A.

Archicom Residential Sp. z o.o. – S.K.A nabyła w dniu 21 października 2013 r. od SK Inwestycje Sp. z o.o. S.K.A. akcje Archicom Jagodno Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie Archicom Jagodno Sp. z o.o Sp. k.), które to akcje spółka sprzedająca uprzednio nabyła od FORUM XXI FIZ.

W związku z aainteresowaniem Grupy zwiększeniem banku gruntów mieszkaniowych bezpośrednio sąsiadujących z inwestycją Olimpia Port, w październiku 2013 roku Grupa przejęła 100% kontroli nad spółkami Bartoszowice Sp. z o.o. oraz Bartoszowice Sp. z o.o. Sp. k., częściowo kontrolowanymi przez innego dewelopera oraz osoby z nim powiązane.

Przejęcie kontroli rozliczono zgodnie z przyjętą przez Emitenta polityką rachunkowości dla połączeń pod wspólna kontrolą. Łączny wpływ tej transakcji na pozostałe kapitały wyniósł (-)8.586 tys. złotych.

W 2014 r.:

W dniu 1 stycznia 2014 spółka Space Invest Sp. z o.o. (dawniej Space Investment Sp. z o.o. S.K.A.) nabyła 35,66% instrumentów kapitałowych Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. S.K.A. Wpływ tej transakcji na pozostałe kapitały wyniósł (-) 3.322 tys. złotych.

W prospekcie zamieszczono dane historyczne przedstawiające stan, tak jakby Grupa Emitenta działała także w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi. Prawne przejęcie własności udziałów lub akcji przez Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych, w których kontrola wynikała z umowy o wspólnej kontroli z dnia 17 grudnia 2014 r. opisanej w punkcie 22 części III Prospektu oraz na stronie F-28 części finansowej Prospektu zostało rozliczone zgodnie z MSSF10 B96, tj. wartość różnicy między kwotą korekty udziałów niedających kontroli a wartością godziwą kwoty zapłaconej za daną spółkę została ujęta bezpośrednio w kapitałach w pozycji „Pozostałe kapitały". Informacje dotyczące źródła kontroli Emitenta nad spółkami przedstawiono w części finansowej prospektu (strony F12-F13 części finansowej Prospektu).

W odniesieniu do transakcji przejęć przeprowadzonych w 2015 roku:

W dniu 1 czerwca 2015 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji nowych 17.009.323 akcji serii B o wartości nominalnej 10 zł każda i łącznej wartości 170.093.230,00 złotych w drodze „wymiany udziałów".

W dniu 26.06.2015 nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta przez emisję nowych 1.460.175 akcji serii C o wartości nominalnej 10 zł każda i łącznej wartości nominalnej 14.601.750,00 zł.

W zamian za nowe akcje Emitent nabył udziały następujących spółek: Archicom Residential Sp. z o.o., Archicom Residential 2 Sp. z o.o., Archicom Sp z o.o., Archicom RI Sp z o.o., Archicom Investment Sp. z o.o., P16 Sp. z o.o., P16 Inowrocławska Sp. z o.o., Space Investment Sp. z o.o. (wraz ze spółkami zależnymi). W wyniku tych transakcji zmieniła się część kapitału własnego posiadanego przez udziały niekontrolujące tak, iż na 30 czerwca 2015 roku tylko w spółce Camera Nera Sp. z o.o. Emitent nie jest właścicielem 100% udziałów. W sprawozdaniu skonsolidowanym Emitenta transakcje te zostały rozliczone zgodnie z MSSF10 B96 tj, dokonano korekty wartości bilansowej udziałów niekontrolujących wykazywanych w pozycji kapitały własne, w celu odzwierciedlenia zmian we własności udziałów w jednostkach zależnych. Natomiast różnice pomiędzy kwotą korekty wartości bilansowej udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej zostały ujęte bezpośrednio w kapitałach w pozycji „Pozostałe kapitały". W wyniku dokonanych transakcji wartość udziałów w jednostkach zależnych ujęta w aktywów jednostkowego bilansu Emitenta zwiększyła się o 199 289 430,71 złotych.

Wymienione wyżej transakcje nie miały wpływu na stan finansowo-majątkowy Grupy Emitenta zaprezentowanego skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wynika to z tego, że spółki będące przedmiotem aportu były już konsolidowane. Jedynym skutkiem widocznym w sprawozdaniu skonsolidowanym Emitenta jest przesunięcie pomiędzy udziałami niedającymi kontroli a pozycją „Pozostałe kapitały". Udziały niedające kontroli zmniejszyły się o 117 722 tysięcy złotych, a „Pozostałe kapitały" zmniejszyły o 72 679 tysięcy złotych. Natomiast łączna wartość kapitału własnego rozumianego jako suma kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej i udziałów niedających kontroli nie zmieniła się z tego tytułu, a z tytułu wyniku finansowego i innych dochodów całkowitych za I półrocze 2015 roku.

Emitent nie wyklucza podjęcia dalszych działań, mających na celu uproszczenie struktury Grupy i realizację zakładanych celów biznesowych. Emitent w szczególności zaznacza, że struktura Grupy dopasowywana jest do aktualnych potrzeb Grupy, stąd możliwe są w szczególności następujące działania: tworzenie nowych spółek pod nowe inwestycje deweloperskie (jak np. Archicom Sp. z o.o. RW Sp. k. wpisana do rejestru przedsiębiorców 24 sierpnia 2015 r.), likwidacja już istniejących spółek w związku zakończeniem określonych projektów lub przekształcenia już istniejących spółek w inne spółki prawa handlowego. W Dacie Prospektu Emitent jest w toku procesu likwidacji spółek, które zakończyły projekty deweloperskie: Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. S.K.A., Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska Sp. k. oraz Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. Sp. j. Dokonał również przekształcenia Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. – S.K.A. i Space Investment Strzegomska 3 – Otyńska S.K.A. w spółki komandytowe (Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. – Sp. k., Space Investment Strzegomska 3 – Otyńska Sp. k.). Planuje również dokonać przekształcenia Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o. w spółkę komandytową.

Obecnie Archicom to jeden z czołowych polskich deweloperów, od kilku lat lider sprzedaży mieszkań na rynku wrocławskim. Grupa ma w swym dorobku ponad 150 obiektów, w tym osiedla i budynki mieszkalne, biurowce, banki, hotele obiekty użyteczności publicznej. Firma realizuje zarówno wieloetapowe osiedla na ponad 2.500 mieszkań, jak i kameralne budynki oraz inwestycje z sektora apartamentowego. Głównym wyróżnikiem oferty Archicomu są osiedla społeczne – kompleksowe założenia urbanistyczne z przestrzeniami półpublicznymi i półprywatnymi, łączące miejsce zamieszkania, pracy i wypoczynku. Jako członek PZFD Archicom odgrywa istotną rolę w procesie kreowania branży deweloperskiej, a także angażuje się w debatę na temat strategii miasta Wrocławia, a w szczególności w procesy planistyczne miasta.

Obecną pozycję Archicomu najlepiej obrazuje kilka podstawowych statystyk:

10 000	–	wrocławian mieszka w mieszkaniach wybudowanych przez Archicom
60 000 m^2	–	zrealizowanej nowoczesnej powierzchni biurowej
1	–	pozycja na rynku wrocławskim pod względem liczby sprzedanych mieszkań wg raportów Emmerson
611	–	sprzedanych mieszkań w 2015 r.
50%	–	planowana dywidenda z zysku za 2015 r.
30 %	–	marża zysku netto w 2014 r.
1 000+	–	liczba mieszkań w ofercie
29 ha	–	bank gruntów pozwalający na budowę ok. 2,8 tys. mieszkań i 30 000 m2 powierzchni biurowej

Droga do sukcesu firmy prowadzi przez 30 lat jej historii:

2015 – Emitent za projekt Olimpia Port otrzymał I Nagrodę w kategorii „Zabudowa zgodna z zasadą zrównoważonego rozwoju" w II edycji ogólnopolskiego Konkursu „Najlepszy Projekt Mieszkaniowy 2012-2015" organizowanej przez Polski Związek Firm Deweloperskich

2015 – wprowadzenie programu motywacyjnego dla członków Zarządu Emitenta oraz kluczowych menedżerów Emitenta i Grupy Emitenta

2015 – Prowadzenie równocześnie 9 inwestycji mieszkaniowych na terenie Wrocławia – Olimpii Port, Ogrodów Hallera, Słonecznych Stabłowic, Czterech Pór Roku, Róży Wiatrów, Spirali Czasu, Na Krzyckiej, Selenzy, Na Ustroniu

2015 – Zawarcie 520 umów sprzedaży mieszkań do końca III kwartału 2015 – wyrównanie rekordowej sprzedaży z roku 2014

2015 – Archicom z najbogatszą oferta w mieście – pierwszy raz w historii przekroczenie 1.000 lokali w koszyku ofert wrocławskich deweloperów.

2015 – Selenza, Wrocław-Krzyki – projekt deweloperski na rynku mieszkaniowym

2015 – Archicom wśród Wrocławskich Ikon Biznesu – wyróżnienie przyznane przez Wrocławską Izbę Gospodarczą

2015 – West Forum, West House 1B, Wrocław, ul. Strzegomska 140a – sprzedaż biurowca z certyfikatem LEED GOLD

2015 – Wrocławska Willa – projekt deweloperski na rynku mieszkaniowym

2014 – Certyfikat Dewelopera Roku – za najwyższej jakości realizowane inwestycje i wysokie standardy obsługi klienta

2014 – West Forum, West House 1B, Wrocław, ul. Strzegomska 140a – projekt deweloperski na rynku nieruchomości biurowych

2014 – do dziś – osiedle społeczne Słoneczne Stabłowice, Wrocław – Stabłowice – zrealizowane 122 mieszkania (w realizacji: 175, rezerwa gruntowa pod 440 mieszkań) – projekt deweloperski na rynku mieszkaniowym

Archicom liderem na wrocławskim rynku sprzedaży mieszkań od 2013 r. do dziś

2013 – do dziś – osiedle społeczne Olimpia Port, Wrocław, Swojczyce – zrealizowane 669 mieszkań (w realizacji: 518, rezerwa gruntowa pod 1.300 mieszkań) – projekt deweloperski na rynku mieszkaniowym

2012 – Lofty Platinum, Wrocław – Popowice – ekskluzywny projekt deweloperski na rynku mieszkaniowym

2012 – do dziś – osiedle społeczne Ogrody Hallera, Wrocław – Borek – zrealizowane 389 mieszkań (w realizacji: 206 mieszkań) – projekt deweloperski na rynku apartamentowców

2011 – Nagroda Solidny Deweloper – przyznawana przez Gazetę Wrocławską za wspieranie zasad rzetelności i uczciwości na rynku deweloperskim.

Archicom robi pierwszy krok w drodze na giełdę

2011 – debiut obligacji Archicom Sp. z o.o. S.K.A.na rynku CATALYST

2010 – Odznaka dla Archicomu za zasługi dla budownictwa – przyznana przez Ministra Infrastruktury

Archicom angażuje się w debatę o kierunkach rozwoju Wrocławia

2009 – Utworzenie wrocławskiego oddziału PZFD – Prezes Archicom Dorota Jarodzka –Śródka inicjatorką zawiązania się wrocławskiego oddziału PZFD i jego prezesem

2008 – Silver Forum, Wrocław, ul. Strzegomska 2-4 – sprzedaż nieruchomości

2008 – Apartamenty Platinum, Wrocław – Szczepin – projekt deweloperski na rynku mieszkaniowym

2008 – West Forum, West House 1A, Wrocław, ul. Strzegomska 140a – projekt deweloperski na rynku nieruchomości biurowych w systemie built-to-suit

2007 – Silver Forum, Wrocław, ul. Strzegomska 2-4 – projekt deweloperski na rynku komercyjnym

Działalność Archicomu wielokrotnie doceniana przez branżę i klientów

2006 – West Forum, West House 1A, Wrocław, ul. Strzegomska 140a – podpisanie umowy na budowę nieruchomości biurowej w systemie built-to-suit

2006 – Tytuł Najbardziej Przyjaznego Deweloperea w Polsce

2006 – Tytuł Przedsiębiorstwa Fair Play roku 2006 – Certyfikat za etyczne i uczciwe działanie w biznesie, wzorowe wywiązywanie się ze zobowiązań wobec kontrahentów oraz wrażliwość społeczną wkraczającą ponad standard

2006 – Biurowiec Liskego, Wrocław, ul. Liskego 7 – projekt deweloperski na rynku nieruchomości biurowych

Archicom jako pierwszy deweloper we Wrocławiu sprzedaje nieruchomość biurową

2005 – kompleks biurowy Quattro Forum, Wrocław, ul. Legnicka 51 – sprzedaż nieruchomości

2004 – kompleks biurowy Quattro Forum, Wrocław, ul. Legnicka 51 – projekt deweloperski na rynku nieruchomości biurowych

Inwestycja w osiedla społeczne – kompleksowe osiedla mieszkaniowe

2003 – Chronione osiedle ”Tajemnicze Ogrody”, ul. Cesarzowicka 84, Wrocław – Oporów – projekt deweloperski na rynku mieszkaniowym

2001 – do dziś – Chronione osiedle ”Cztery Pory Roku”, Wrocław – Jagodno – zrealizowane 1500 mieszkań (w realizacji: 270) – projekt deweloperski na rynku mieszkaniowym

Archicom odgrywa istotną rolę w powstawaniu branży deweloperskiej w Polsce

2002 – Przystąpienie do Polskiego Związku Firm Deweloperskich – PZFD wspiera rozwiązania prawne i organizacyjne sprzyjające rozwojowi budownictwa mieszkaniowego w Polsce.

Inwestycja w wieloetapowe osiedla chronione w topowych lokalizacjach Wrocławia

2001 – Chronione osiedle „Archipelag Zieleni”, ul. Deszczowa 20, Wrocław – Krzyki – projekt deweloperski na rynku mieszkaniowym

2000 – Certyfikat Dewelopera dla Archicomu – za dobrą kondycję finansową i rynkową, rzetelność budowlaną i jakość oferty mieszkaniowej, gwarancje finansowe i poziom obsługi klienta

2000 – Budynek biurowo-usługowy EFI, Wrocław, Pl. Orląt Lwowskich – projekt konkursowy (zrealizowany)

2000 – Rezydencja i Hotel w Falenicy, Warszawa – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

2000 – Basen sportowo-rekreacyjny, Grodzisk Mazowiecki – wykonanie mebli indywidualnych

2000 – Kameralny budynek mieszkalny, ul. Boya Żeleńskiego 28, Wrocław – Karłowice – projekt deweloperski na rynku mieszkaniowym

Archicom wchodzi na rynek nieruchomości komercyjnych

2000 – Biurowiec „Renaissance Business Centre”, Wrocław, ul. Mikołaja 7 – projekt, inwestorstwo zastępcze, generalne wykonawstwo, elementy architektoniczne i meble indywidualne

2000 – Pierwszy Inteligentny Budynek Mieszkalny, ul. Ciepła 15, Wrocław – Krzyki – projekt deweloperski na rynku mieszkaniowym

1999 – Budynek mieszkalno-usługowy, ul. Berenta 24-26, ul. Micińskiego 7-11, Wrocław – projekt deweloperski na rynku mieszkaniowym

Archicom wchodzi na rynek mieszkaniowy – buduje struktury sprzedażowo-marketingowe, pośrednictwo finansowe, buduje relacje z pośrednikami

1998 – Basen sportowo-rekreacyjny, Brzeg Dolny – wykonanie mebli indywidualnych

1998 – Bank PKO BP I Oddział Wrocław, ul. Wita Stwosza 33/35 – sala operacyjna nr 2 – konkurs na projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1998 – „Jama”, Zielona Góra – wykonanie mebli indywidualnych

1998 – PKO SA, Wrocław, ul. Grabiszyńska – projekt architektoniczny

1998 – PKO SA, Wrocław, ul. Chorwacka – projekt architektoniczny

1997 – Stephan Electronic – Wieża Ciśnień, Wrocław, ul. Sudecka – projekt konkursowy / początek remontu

1997 – BNP-Dresdner Bank, Wrocław, ul. Kiełbaśnicza 20 4 – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1997 – Zespół Hotelowo-Gastronomiczny Portu Rzecznego, Wrocław, ul. Braci Gierymskich – projekt architektoniczny

1997 – Bank Przemysłowo – Handlowy Oddział Wrocław, ul. Dąbrowskiego 42 – projekt, inwestorstwo zastępcze, generalne wykonawstwo, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1997 – Dom Edyty Stein, Wrocław, ul. Nowowiejska 38 – projekt, inwestorstwo zastępcze, generalne wykonawstwo, elementy architektoniczne i meble indywidualne

Archicom staje się deweloperem – projektuje, realizuje, jest właścicielem projektu komercyjnego

1997 – Art Hotel, Wrocław, ul. Kiełbaśnicza 20 – projekt, inwestorstwo zastępcze, generalne wykonawstwo, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1996 – Bank PKO BP, Polkowice – projekt architektoniczny

1996 – Teatr Polski we Wrocławiu, ul. G. Zapolskiej – wykonanie mebli indywidualnych

1996 – Polsko-Amerykański Bank Hipoteczny, Wrocław, ul. Ruska 3/4 – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1996 – VOIT Center, Wrocław, ul. Ruska 3/4 – projekt, inwestorstwo zastępcze, generalne wykonawstwo, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1996 – Societe General, Wrocław, ul. Ruska 3/4 – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1995 – PZU S.A. II, Wrocław, ul. S. Szarzyńskiego – projekt architektoniczny

1995 – CUPRUM Bank w Polkowicach, Rynek – projekt, inwestorstwo zastępcze, generalne wykonawstwo, elementy architektoniczne i meble indywidualne

Archicom buduje struktury realizacyjne – generalnego wykonawcy

1995 – PZU SA-1, Wrocław, ul. Ślężna 29 – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1995 – Dolnośląski Dom Maklerski S.A., Wrocław, ul. Malarska 26 – projekt architektoniczny

1995 – Budynki mieszkalno-usługowe, Polkowice – projekt konkursowy (zrealizowany)

1995 – Amoco Poland Peroleum Products, Stacja benzynowa we Wrocławiu – projekt architektoniczny

1995 – Amoco Poland Peroleum Products, Stacja benzynowa w Kudowie – projekt architektoniczny

1995 – Akademia Rolnicza we Wrocławiu, ul. Norwida – projekt architektoniczny

1995 – Bank PKO BP w Jaworze – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1995 – Dom Kultury Zagłębia Miedziowego, Lubin – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1995 – Ośrodek sportowo-rekreacyjny Kopalni Węgla Kamiennego w Nowej Rudzie, ul. Kłodzka – projekt architektoniczny

1995 – Kredyt Bank S. A., Wrocław, ul. Ofiar Oświęcimskich – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1995 – Bank Handlowy w Warszawie SA Oddział Katowice, ul. Sokolska wykonanie elementów architektonicznych

1995 – Intermoda S.A., Wrocław, ul. Rzeźnicza 32/33 (1995) – konkurs

1995 – Intermoda S.A., Gdynia, ul. Świętojańska 12 – projekt, inwestorstwo zastępcze, generalne wykonawstwo, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1994/95 – Klub Rura, Wrocław, ul. Łazienna 4 – projekt architektoniczny

1994 – Bank BGŻ, Nysa, ul. Kupiecka (1994) – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1994 – Biurowiec MPEC, Wrocław, ul. Walońska 3-5 (1994) – konkurs na projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1994 – Zakłady Piwowarskie we Wrocławiu, ul. Jedności Narodowej – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1994 – ZUS, Wrocław, ul. Pretficza 11 – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1994 – Bank Zachodni SA w Namysłowie – wykonanie elementów architektonicznych

1994 – Bank Handlowy w Warszawie S.A., Świdnica, ul. Tołstoja 2 – projekt, inwestorstwo zastępcze, generalne wykonawstwo, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1994 – Kredyt Bank SA, Wrocław, ul. Chrobrego – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1994 – PKO SA w Miliczu – projekt architektoniczny

1994 – Bank Handlowy w Warszawie S.A., Kalisz, ul. Rumińskiego 2 – konkurs projektowy, inwestorstwo zastępcze, generalne wykonawstwo, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1994 – NBP O/O Legnica, Legnica, ul. Skarbka 3 (1994) – konkurs projektowy, inwestorstwo zastępcze, generalne wykonawstwo, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1994 – Bank Handlowy w Warszawie S.A, Wrocław, ul. Rzeźnicza 1, ul. Ruska 6/7 (1994) – konkurs projektowy, inwestorstwo zastępcze, generalne wykonawstwo, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1993 – Historyczne centrum miasta Nowa Ruda – projekt architektoniczny

1993 – Wybrane zespoły centrum miasta Nowa Ruda – projekt architektoniczny

1993 – PLL LOT, Wrocław, ul. Piłsudskiego 36 – wykonanie elementów architektonicznych

1993 – Bank Zachodni, Środa Śląska, ul. Wrocławska 2 – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1993 – Komenda Wojewódzka Policji Wrocław, pl. Muzealny 2 – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1993 – Bank PKO BP I Oddział Wrocław, ul. Wita Stwosza 33/35 – sala operacyjna nr 1 (1993) – konkurs na projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1993 – PZU SA-1, Wrocław, ul. Oławska 35 – projekt, inwestorstwo zastępcze, generalne wykonawstwo, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1993 – PZU SA, Wrocław, ul. Kamienna – projekt, inwestorstwo zastępcze, generalne wykonawstwo, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1992 – Wojewódzkie Centrum Telekomunikacji, Legnica, ul. Rzeczypospolitej – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1992 – Wielkopolski Bank Kredytowy S.A. Oddział Wrocław, Plac Kościuszki 9/10 – projekt, inwestorstwo zastępcze, generalne wykonawstwo, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1992 – Bank Pomorski, Wrocław ul. Widok 10 – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1992 – Wielkopolski Bank Kredytowy Kalisz ul. Parczewskiego 9a – projekt, wykonawstwo wnętrz, elementy architektoniczne i meble indywidualne

1992 – "GO BEST", Wrocław, ul. Dworcowa 3/5/7 – projekt architektoniczny

1992 – Wielkopolski Bank Kredytowy, Ostrów Wielkopolski, plac Bankowy 1 – projekt architektoniczny

1992 – Wielkopolski Bank Kredytowy, Poznań, plac Wolności – koncepcja

Dynamiczny rozwój, w sektorze projektowania i realizacji na zamówienie budynków użyteczności publicznej. Archicom realizuje własne projekty nagradzane w konkursach branżowych i ministerialnych

1991 – Budynek Wielofunkcyjny, Prochowice, ul. Wrocławska – projekt architektoniczny

1991 – Dom dla delożowanych, Prochowice – projekt architektoniczny

1991 – Osiedle domów jednorodzinnych, Strzelin, rejon ul. M. Konopnickiej – projekt architektoniczny

1991 – Historyczny Plac Zawadzkiego, Legnica – projekt architektoniczny

1990 – Osiedle domów jednorodzinnych, Prochowice – projekt architektoniczny

1990 – Budynki mieszkalne z usługami, Wrocław, ul. Grabskiego 1/5 – projekt architektoniczny

1989 – Hotel Kasztelański, Głogów – projekt architektoniczny

1989 – Hotel Inturist, Kijów (projekt wnętrz) – projekt konkursowy (zrealizowany)

1986 – Założenie firmy projektowej Archicom, budowa struktur projektowych i przyjmowanie pierwszych zleceń

5.2. Inwestycje

Zarząd Emitenta ustalił, iż główne inwestycje przedstawione w niniejszym punkcie to takie, których łączna wartość wynosi co najmniej 10% wartości skonsolidowanych kapitałów własnych Emitenta w Dacie Prospektu, czyli ok. 28,7 mln zł. Ponoszone nakłady inwestycyjne Grupy Emitenta w zakresie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowią inwestycje o charakterze odtworzeniowym. Wszystkie inwestycje zostały zrealizowane w Polsce.

Grupa Emitenta koncentruje swoją działalność na realizacji projektów deweloperskich głównie mieszkaniowych, a także komercyjnych. Grunty nabywane na potrzeby realizacji projektów mieszkaniowych księgowane są w pozycji zapasy w ramach aktywów obrotowych i w związku z powyższym nie stanowią inwestycji. Grunty nabywane na potrzeby projektów komercyjnych (w tym gotowe budynki biurowe) księgowane są w aktywach trwałych w pozycji Nieruchomości inwestycyjne i stanowią inwestycje Grupy Emitenta.

5.2.1. Opis głównych inwestycji w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi do Daty Prospektu

Przedstawione poniżej wartości zrealizowanych inwestycji za lata 2012-2014 oraz w okresie 1.01.2015 r. do 30.06.2015 r. pochodzą ze zbadanych przez biegłego rewidenta historycznych informacji finansowych oraz śródrocznych informacji finansowych. Wartości inwestycji zrealizowanych w 2015 r. oraz w 2016 r. do Daty Prospektu zostały sporządzone przez Emitenta na podstawie ksiąg rachunkowych na potrzeby niniejszego Prospektu i nie były badane przez biegłego rewidenta.

Tabela: Wartość zrealizowanych inwestycji Grupy Emitenta (w tys. zł)

Inwestycje	2016 r. do Daty Prospektu	2015 r.	1.01.2015r. – 30.06.2015 r.	2014 r.	2013 r.	2012 r.
Wartości niematerialne i prawne	**4**	**129**	**75**	**117**	**13**	**11**
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	**13**	**1 572**	**1 212**	**896**	**514**	**344**
grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania)	0	0	0	0	0	0
budynki i budowle	0	481	367	203	71	0
urządzenia techniczne i maszyny	13	319	181	249	173	126
środki transportu	0	141	141	222	159	44
pozostałe środki trwałe	0	224	220	189	76	43
środki trwałe w budowie	0	408	303	33	35	131
Pożyczki udzielone	**0**	**3 001**	**3 000**	**19 662**	**65 835**	**60 830**
Nabycie jednostek zależnych	**0**	**2 838**	**2 838**	**0**	**107 311**	**0**
Wydatki w zakresie nieruchomości inwestycyjnych	**0**	**572**	**519**	**11 265**	**23 535**	**9 485**

Źródło: Emitent

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz w 2015 r. największą realizowaną inwestycją Grupy Emitenta była budowa II etapu projektu West Forum. W ramach tego etapu powstał budynek biurowy West Forum 1B o łącznej powierzchni użytkowej lokali biurowych ok. 12 tys. m^2. W 2015 r. budynek West Forum 1B został sprzedany.

Ponoszone nakłady inwestycyjne Grupy Emitenta w zakresie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz w 2015 r. stanowią jedynie inwestycje o charakterze odtworzeniowym.

W 2016 r. do Daty Prospektu Grupa Emitenta poniosła niewielkie wydatki inwestycyjne (17 tys. zł) o charakterze odtworzeniowym.

Opis inwestycji Grupy Emitenta zrealizowanych w 2015 r.

W 2015 r. Grupa Emitenta poniosła wydatki w zakresie inwestycji odtworzeniowych. Łączne inwestycje odtworzeniowe Grupy Emitenta w 2015 r. w zakresie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych wyniosły ok. 1,7 mln zł.

Inwestycje dotyczące wartości niematerialnych i prawnych dotyczyły głównie zakupu patentów i licencji (63 tys. zł), oprogramowania komputerowego (59 tys. zł). W 2015 r. Grupa Emitenta poniosła również wydatki w zakresie adaptacji i modernizacji salonu sprzedaży mieszkań (370 tys. zł). W 2015 r. dokonano również zakupu sprzętu komputerowego, drukarek, ploterów oraz maszyn specjalistycznych w wysokości 224 tys. zł, samochodu służbowego (141 tys. zł) oraz pozostałego wyposażenia i mebli (224 tys. zł). W 2015 r. poniesiono nakłady w zakresie pozycji "Środki trwałe w budowie" w wysokości 403 tys. zł na remont barek rzecznych (remont barek rzecznych dotyczy projektu deweloperskiego Grupy Emitenta "Olimpia Port", gdzie w ramach zagospodarowania terenu realizowane jest zagospodarowanie kanału żeglugowego wraz z pomostami, bulwarem i barkami rzecznymi).

W 2015 r. Emitent nabył od osób fizycznych (Doroty Jarodzkiej-Śródka, Kazimierza Śródka oraz Rafała Jarodzkiego) wkłady komandytariusza w Archicom Sp. z o.o. Consulting SK za 2,8 mln zł. Natomiast pozostałe transakcje związane z przekształceniami formalno-prawnymi Grupy Emitenta zostały opisane w pkt. 5.1.5 (od akapitu W odniesieniu do transakcji przejęć przeprowadzonych w 2015 roku) i pkt. 10.1.1 Części III Prospektu (od trzeciego akapitu). Wydatki w zakresie

nieruchomości inwestycyjnych dotyczyły poniesionych nakładów (0,6 mln zł) w zakresie nieruchomości przeznaczonych na projekty West Forum II i West Forum III.

W 2015 r. Grupa Emitenta udzieliła również następujących pożyczek:

- pożyczka udzielona Archicom Property 2 Sp. z o.o. w wysokości 1,8 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2018 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), pożyczka została spłacona w 2015 r.,
- pożyczka udzielona Building Sabada (podwykonawca realizujący usługi budowlane w zakresie projektów deweloperskich Grupy Emitenta) w wysokości 1,2 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2018 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży).

Pożyczki udzielone zostały na warunkach rynkowych.

Opis inwestycji Grupy Emitenta zrealizowanych w 2014 r.

Grupa Emitenta poniosła wydatki w zakresie nieruchomości inwestycyjnych w łącznej wysokości 11,3 mln zł i dotyczyły głównie prac budowlanych przy budowie biurowca West Forum 1B wraz z parkingiem naziemnym.

Grupa Emitenta poniosła również wydatki z tytułu udzielonych pożyczek w łącznej wysokości ok. 23,5 mln zł. Kluczową pozycją w ramach udzielonych przez Grupę Emitenta pożyczek stanowi pożyczka udzielona SK Inwestycje Sp. z o.o. o wysokości ok. 23,4 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2018 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży). W 2015 r. pożyczka została w całości spłacona. Pożyczka udzielona była na warunkach rynkowych i związana była z prowadzonymi przekształceniami w Grupie Emitenta.

Natomiast pozostałe transakcje związane z przekształceniami formalno-prawnymi Grupy Emitenta zostały opisane w pkt. 5.1.5 (od akapitu W w 2014 roku) i pkt. 10.1.1 Części III Prospektu (drugi akapit).

Ponadto Grupa Emitenta poniosła wydatki w zakresie inwestycji odtworzeniowych. Łączne nakłady inwestycyjne Grupy Emitenta w 2014 r. w zakresie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych wyniosły 1,0 mln zł.

Inwestycje dotyczące wartości niematerialnych i prawnych dotyczyły głównie zakupu oprogramowania komputerowego (98 tys. zł) i licencji (13 tys. zł). W 2014 r. Grupa Emitenta poniosła również wydatki w zakresie urządzenia mieszkania wzorcowego (73 tys. zł) oraz adaptacji studia architektonicznego (130 tys. zł). W 2014 r. dokonano również zakupu sprzętu komputerowego, drukarek, ploterów oraz maszyn specjalistycznych w wysokości 249 tys. zł, samochodu służbowego (218 tys. zł) oraz pozostałego wyposażenia i mebli (189 tys. zł). W 2014 r. poniesiono nakłady w zakresie pozycji "Środki trwałe w budowie" w wysokości 11 tys. zł na zakup projektu mieszkania wzorcowego oraz w wysokości 22 tys. zł na remont barek rzecznych w ramach projektu deweloperskiego Olimpia Port.

Opis inwestycji Grupy Emitenta zrealizowanych w 2013 r.

Grupa Emitenta poniosła wydatki w zakresie nieruchomości inwestycyjnych w łącznej wysokości 23,5 mln zł, które dotyczyły głównie prac budowlanych przy budowie biurowca West Forum 1B wraz z parkingiem naziemnym.

Grupa Emitenta poniosła również wydatki na nabycie jednostek zależnych (w ramach prowadzonych przekształceń formalno-prawnych Grupy Emitenta) w łącznej wysokości 107,3 mln zł. Kluczową pozycją w tym zakresie stanowił zakup przez PD Stabłowice Sp. z o.o. (obecnie Archicom S.A.) 100 % akcji Archicom Sp. z o.o. SKA od osób fizycznych, tj. Doroty Jarodzkiej-Śródka, Kazimierza Śródka oraz Rafała Jarodzkiego za łączną kwotę 107,2 mln zł.

Grupa Emitenta poniosła również wydatki z tytułu udzielonych pożyczek w łącznej wysokości 65,8 mln zł:

- pożyczka udzielona SK Inwestycje Sp. z o.o. w wysokości 9,4 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2017 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), w 2015 r. pożyczka została w całości spłacona,
- pożyczka udzielona Kazimierzowi Śródka w wysokości 13,3 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2016 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2013 r.,
- pożyczka udzielona Rafałowi Jarodzkiemu w wysokości 42,2 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2016 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2013 r.

Pożyczki udzielone były na warunkach rynkowych i związane były z prowadzonymi przekształceniami w Grupie Emitenta.

Ponadto Grupa Emitenta poniosła wydatki w zakresie inwestycji odtworzeniowych. Łączne nakłady inwestycyjne Grupy Emitenta w 2013 r. w zakresie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych wyniosły 0,5 mln zł.

Inwestycje dotyczące wartości niematerialnych i prawnych dotyczyły głównie zakupu oprogramowania komputerowego (13 tys. zł). W 2013 r. Grupa Emitenta poniosła również wydatki w zakresie modernizacji warsztatów budowlanych (71 tys. zł). W 2013 r. dokonano również zakupu sprzętu komputerowego oraz maszyn specjalistycznych w wysokości 173 tys. zł, dwóch samochodów służbowych (159 tys. zł) oraz pozostałego wyposażenia (76 tys. zł). W 2013 r. poniesiono nakłady w zakresie pozycji "Środki trwałe w budowie" w wysokości 27 tys. zł na budowę rzeźby „Zabłąkana chmura” (w ramach prowadzonej akcji "ofensywa sztuki", której mecenasem jest Grupa Archicom dotyczącej idei wkomponowania w przestrzeń miejską prac wrocławskich artystów, rzeźba była realizowana w ramach inwestycji deweloperskiej Grupy "Ogrody Hallera") oraz w wysokości 8 tys. zł na remont barek rzecznych w ramach projektu deweloperskiego Olimpia Port.

Opis inwestycji Grupy Emitenta zrealizowanych w 2012 r.

Grupa Emitenta poniosła wydatki na zakup nieruchomości inwestycyjnych w łącznej wysokości 9,5 mln zł, które dotyczyły głównie prac budowlanych przy budowie biurowca West Forum 1B wraz z parkingiem naziemnym.

Grupa Emitenta poniosła również wydatki z tytułu udzielonych pożyczek w łącznej wysokości 60,8 mln zł:

- pożyczka udzielona Archicom Development Sp. z o.o. w wysokości 10,8 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2016 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), w 2015 r. pożyczka została w całości spłacona,

- pożyczka udzielona Kazimierzowi Śródka w wysokości 18,4 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2016 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), w 2015 r. pożyczka została w całości spłacona,
- pożyczka udzielona Dorocie Jarodzkiej-Śródka w wysokości 31,6 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2016 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2013 r.

Pożyczki udzielone były na warunkach rynkowych i związane były z prowadzonymi przekształceniami w Grupie Emitenta.

Ponadto Grupa Emitenta poniosła wydatki w zakresie inwestycji odtworzeniowych. Łączne nakłady inwestycyjne Grupy Emitenta w 2012 r. w zakresie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych wyniosły 0,4 mln zł.

Inwestycje dotyczące wartości niematerialnych i prawnych dotyczyły głównie zakupu oprogramowania komputerowego (8 tys. zł). W 2012 r. dokonano również zakupu sprzętu komputerowego w wysokości 126 tys. zł, samochodu służbowego (44 tys. zł) oraz pozostałego wyposażenia (43 tys. zł). W 2012 r. poniesiono nakłady w zakresie pozycji "Środki trwałe w budowie" w wysokości 123 tys. zł na budowę rzeźby „Zabłąkana chmura" oraz w wysokości 8 tys. zł na remont barek rzecznych w ramach projektu deweloperskiego Olimpia Port.

5.2.2. Opis obecnie prowadzonych głównych inwestycji

W Dacie Prospektu Grupa Emitenta nie prowadzi głównych inwestycji.

5.2.3. Informacje dotyczące głównych inwestycji Grupy w przyszłości, co do których organy zarządzające podjęły już wiążące zobowiązania a także informacje dotyczące przewidywanych źródeł środków niezbędnych do realizacji zobowiązań

Do Daty Prospektu organy zarządzające Emitenta nie podjęły wiążących zobowiązań w zakresie głównych inwestycji Grupy w przyszłości.

6. Zarys ogólny działalności

6.1. Działalność podstawowa

Działalność Grupy Emitenta skoncentrowana jest obecnie na terenie Wrocławia. Od połowy lat 90-tych, czyli od samego początku kształtowania się w Polsce branży deweloperskiej, realizuje jako deweloper projekty mieszkaniowe i biurowe.

Początek działalności. Okres dynamicznego rozwoju działalności deweloperskiej, poprzedzony został zbudowaniem struktur projektowo-realizacyjnych firmy. W tym czasie firma wykonała lub zaprojektowała między innymi:

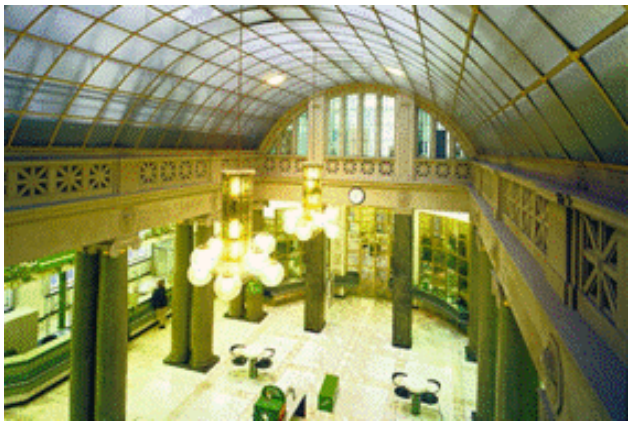
CITY HANDLOWY Oddział Wrocław '1994
Nagroda I stopnia Ministra Budownictwa
Najpiękniejsze Wnętrze Roku, I Miejsce, TMW

CENTRUM ORLĄT '2002
Dolnośląska Budowa Roku, I Nagroda PZiTB
Najpiękniejszy Budynek Dekady, I Miejsce GW

RENAISSANCE BUSINESS CENTRE ' 2000
Najpiękniejszy Budynek Dekady, III Miejsce
Dolnośląska Budowa Roku, I Nagroda PZiTB

BANK PKO BP '1993
Nagroda III stopnia Ministra Budownictwa
Najpiękniejsze wnętrze Roku, I Miejsce, TMW

Najpiękniejszy Budynek Roku, I Miejsce TMW



BANK BZWBK ‘1993
Nagroda III stopnia Ministra Budownictwa

Silver Forum ‘2007
Dolnośląska Budowa Roku, I Nagroda, PZiTB
Najpiękniejszy Budynek Roku, Wyróżnienie, TMW

Do dziś Grupa realizuje swą przewagę konkurencyjną między innymi w oparciu o własne studio projektowe, jedno z największych we Wrocławiu, jak również zespół własnych inżynierów budownictwa oraz inspektorów nadzoru.

Projekty mieszkaniowe. Z wieloletnich doświadczeń Grupy łączącej kompetencje dewelopera i architekta wynika, że najlepszą drogą do zaspokojenia oczekiwań klientów jest realizacja kompleksowych osiedli, odpowiadających nie tylko podstawowym potrzebom mieszkaniowym, ale także spełniających oczekiwania o zamieszkaniu w miejscach pięknych i atrakcyjnych. Stąd główna działalność Grupy polega na planowaniu, projektowaniu i realizacji całych osiedli mieszkaniowych, z położeniem szczególnego nacisku na staranny dobór lokalizacji i przemyślane rozplanowanie przestrzenne. Część oferty mieszkaniowej składa się z pojedynczych budynków lub zespołów kilku mniejszych budynków. Kompleksy mieszkaniowe realizowane są głównie w ramach niskiej zabudowy otoczonej odpowiednio zaaranżowaną zielenią. Podstawowym założeniem realizacji projektów mieszkaniowych Grupy Emitenta jest idea osiedla społecznego – funkcjonalnej i samowystarczalnej jednostki, zaspokajającej nie tylko wymagania i oczekiwania klientów w zakresie samego mieszkania, ale także zapewniające funkcje rekreacji i integracji. Realizowane jest to poprzez staranne planowanie przestrzenne oraz wkomponowanie odpowiednio dobranych usług oraz przestrzeni wspólnych przeznaczonych do wyłącznego użytku mieszkańców, takich jak kluby, pomieszczenia fitness, boiska, alejki spacerowe, place zabaw i miejsca spotkań. Monitoring i całodobowa ochrona osiedli mieszkaniowych daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa. Ciekawa architektura, starannie dobrane detale i zagospodarowanie terenu oraz mecenat sztuki polegający m.in. na realizacji rzeźb miejskich, zaspokajają potrzeby estetyczne mieszkańców i stanowią o atrakcyjności osiedli.

Oferowane klientom mieszkania charakteryzują się atrakcyjną lokalizacją, funkcjonalnością, dobrą jakością, i starannym zagospodarowaniem terenu. Obecne i planowane w najbliższym czasie przedsięwzięcia mają zróżnicowaną lokalizację na terenie Wrocławia, dzięki czemu obsługują różne segmenty geograficzne w ramach miasta. Grupa Emitenta dywersyfikuje także projekty ze względu na standard i cenę, adresując swoją ofertę do osób poszukujących komfortowych mieszkań jak również apartamentów. Warto przy tej okazji zauważyć, iż pomimo klasyfikowania znakomitej większości swej oferty w segmencie mieszkaniowych, Emitent wykorzystując swe przewagi konkurencyjne, uzyskuje wysokie pozycjonowanie odbioru swej oferty na tle rynku.

Projekty biurowe. Aktywność Grupy Archicom na rynku komercyjnym (biurowym) również koncentruje się na Wrocławiu.

O lokalizacji decyduje dostępność publicznych środków transportu, otoczenie i koncentracja biznesu w danym rejonie miasta, odległość i dojazd do centrum, lotniska oraz kluczowych węzłów drogowych. Na przyszłe inwestycje wybierane są tereny umożliwiające realizację dobrze wyeksponowanych budynków dopasowanych skalą do aktualnego zapotrzebowania funduszy inwestycyjnych, zlokalizowanych pojedynczo lub w ramach kompleksów biurowych. W portfolio inwestycji zrealizowanych przez Grupę Emitenta znajdują się inwestycje położone w zachodniej części miasta (w tzw. Zachodnim Obszarze Biznesu) oraz w centrum Wrocławia. Spółka realizuje swoje obiekty według najnowszych standardów klasy biurowej A, z uwzględnieniem wymogów proekologicznych, potwierdzonych certyfikacją LEED.

Pozostałymi kluczowymi czynnikami, w których Grupa Archicom upatruje sukces danego przedsięwzięcia to elastyczny i efektywny projekt aranżacji powierzchni biurowej, w pełni zagospodarowana przestrzeń biurowa, nie wymagająca od najemców ponoszenia dodatkowych nakładów na aranżację oraz niskie koszty eksploatacyjne, które wspólnie przekładają się na niskie koszty jednostkowe utrzymania stanowiska pracy. Ważna jest również elastyczność negocjacyjna w zakresie warunków najmu. Zrealizowane przez Grupę Emitenta obiekty komercyjne charakteryzują się funkcjonalnością i najwyższą jakością wykonania, łatwością w dostosowaniu do indywidualnych potrzeb klientów. Jakość i funkcjonalność, w połączeniu ze starannie dobraną lokalizacją i przemyślanym rozplanowaniem przestrzennym składają się na wysoką wartość inwestycyjną realizowanych przez Grupę Emitenta projektów. Z tego też powodu nabywcami oddanych do użytku budynków są m.in. uznane fundusze inwestycyjne Arka BZ WBK oraz GE Capital, a także Irlandzki GNT. Nieruchomości komercyjne zrealizowane przez Grupę Archicom są wynajmowane przez największe firmy z różnych branż, m.in. PKO, PZU, Selena, PWC, KPMG, Lucas Bank (obecnie Credit Agricole), BZ WBK, BRE Bank, AIG Bank, Tauron, Nokia Networks, Grupa Sygnity, Objectivity Bespoke Software Specialists, Lodestone Management Consultants (grupa Infosys). Realizując projekty komercyjne Grupa Emitenta zdobyła uznanie Wrocławian – wykonane w ostatnich latach budynki otrzymały liczne nagrody i wyróżnienia.

Pryncypia. Grupa Archicom w swojej działalności kieruje się pryncypiami, które wynikają z przekonań menedżerów i są głęboko zakorzenione w kulturze organizacyjnej firmy:

- bezpieczeństwo – podejmowanie możliwych działań, które zagwarantują stronom bezpieczeństwo transakcji, m.in. poprzez dostęp klientów do pełnej informacji o przedsięwzięciach, jawność dokumentacji budowlanej i finansowej, zapewnienie zrównoważonego zarządzania projektami, dbałość o stabilność finansową Emitenta i poszczególnych spółek celowych;
- rzetelność obsługi – zapewnienie klientom wsparcia na każdym etapie procesu zakupowego (przed i po transakcji), sprawna realizacja obowiązków gwarancyjnych, stosowanie Kodeksu Dobrych Praktyk obowiązującego w Polskim Związku Firm Deweloperskich, monitoring satysfakcji klientów; otwarty dialog w ramach socialmediów, w listopadzie 2015 r. na zlecenie Emitenta Emmerson przeprowadził badania poziomu obsługi siedmiu największych pod względem sprzedaży deweloperów na wrocławskim rynku mieszkaniowym. W badaniu Archicom uzyskał najwyższy wskaźnik poziomu obsługi klienta (96%),
- kompleksowa realizacja procesu deweloperskiego w ramach Grupy – począwszy od wytycznych dla przedsięwzięcia, poprzez projektowanie i przygotowanie inwestycji aż po jej realizację – w ramach współpracy z klientem,
- koncentrowanie się tylko na atrakcyjnych lokalizacjach z konkretnymi atutami; zapewnienie banku ziemi, stosownie do zakładanego rozwoju Grupy,
- oferowanie wyłącznie mieszkań dopasowanych do potrzeb klientów z głównych segmentów rynkowych,
- zapewnienie odpowiedniego standardu i jakości – dbałość o zrównoważone budownictwo;
- zapewnienie w procesie projektowym funkcjonalności i komfortu każdego mieszkania – wszystkie mieszkania muszą być ustawne, nasłonecznione i przestrzenne; wyeliminowanie tzw. „mieszkań wynikowych", niespełniających wewnętrznych standardów
- dbałość o architekturę i estetykę – tworzenie przestrzeni, wzbogacanie tkanki miejskiej, realizacja projektów mieszkaniowych zgodnie z ideą osiedli społecznych.
- aktywny udział w tworzeniu standardów branży deweloperskiej, m.in. poprzez członkostwo w Polskim Związku Firm Deweloperskich

Działania Grupy Emitenta jak i poszczególne jej realizacje znalazły uznanie, którego odzwierciedleniem są liczne certyfikaty, nagrody i wyróżnienia, w tym m.in.:

I Nagroda za projekt Olimpia Port – najlepszy projekt mieszkaniowy 2012-2015

w kategorii „Zabudowa zgodna z zasadą zrównoważonego rozwoju" w II edycji ogólnopolskiego Konkursu „Najlepszy Projekt Mieszkaniowy 2012-2015" organizowanej przez Polski Związek Firm Deweloperskich.

Tytuł GAZELI BIZNESU 2014

w rankingu "Pulsu Biznesu" dla małych i średnich przedsiębiorstw charakteryzujących się dynamicznym rozwojem i wiarygodnością finansową.

Deweloper Roku 2013, 2014

Centralne Biuro Certyfikacji Krajowej

Jakość realizowanych inwestycji i wysokie standardy obsługi klienta

Solidny Deweloper 2011

Nagroda przyznawana przez Gazetę Wrocławską, będąca wyrazem podziękowania za wspieranie zasad rzetelności i uczciwości na rynku deweloperskim.

ODZNAKA ZA ZASŁUŻONY DLA KULTURY POLSKIEJ 2006

Przyznana przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego

Najbardziej Przyjazny Deweloper w Polsce 2006

Ranking Rzeczpospolitej

Za jakość obsługi klienta i bezpieczeństwo umowy deweloperskiej

Przedsiębiorstwo Fair Play 2006

Za etyczne i uczciwe działanie w biznesie

Wzorowe wywiązywanie się ze zobowiązań wobec kontrahentów

Wrażliwość społeczną wykraczającą ponad standard

Certyfikat Dewelopera (odnawiany co dwa lata) nieprzerwanie od 2000 r.

Polski Związek Pracodawców Budownictwa

Weryfikacja: kondycji finansowej, jakości oferty oraz poziomu obsługi klienta

Grupa Emitenta w czasie swojego funkcjonowania zrealizowała ponad 150 obiektów, w tym: budynki mieszkalne, banki, hotele, biurowce.

Swoją pozycję rynkową Grupa Emitenta zawdzięcza dobremu rozeznaniu potrzeb klientów oraz umiejętności ich zaspokajania poprzez oryginalne projekty architektoniczne i aranżacje, optymalizację rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych, kreatywność i profesjonalizm.

Opis realizowanych projektów deweloperskich w okresie od 2012 r. do Daty Prospektu

Projekty mieszkaniowe

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi (tj. w latach 2012-2014) oraz w 2015 r. i w 2016 r. do Daty Prospektu Grupa Emitenta realizowała następujące projekty deweloperskie:

- osiedle „Ogrody Hallera" – cztery etapy, budynki A2, A3, C1, C2, C3 – kontynuacja dużego założenia mieszkaniowego na Grabiszynku – 550 mieszkań,
- osiedle „Olimpia Port" – trzy etapy, budynki S1, S2, S3, S4, S5, S7A, S7B, S8, S9 – rozpoczęcie realizacji jednego z największych osiedli mieszkaniowych w Polsce – docelowo 2 500 mieszkań,
- osiedle Olimpia Port – S10,11,12,14 i 15 oraz S16 i S17 – zakończenie realizacji w I połowie 2016 r.
- osiedle Olimpia Port – M7, M8a i b, M9,10,11 – rozpoczęcie realizacji projektu w 2015/16, w przedsprzedaży M8a ,9,10
- osiedle "Cztery Pory Roku" – cztery etapy, budynki A7B7, A8B8, MN, P (Faza IV) – w ramach wieloletniego projektu o wielkości 1 300 mieszkań,
- Jagodno Faza V – J1,2,3,4,5 i 6 – kontynuacja Czterech Pór Roku na Krzykach – Jagodnie, zakończenie realizacji Etap I i II odpowiednio 2016 i na przełomie 2016/2017 r.
- osiedle „Słoneczne Stabłowice" – budynki A, B, C (zakończone w październiku 2014 r.) – preludium do dużego zespołu 550 mieszkań,
- „Wrocławska Willa" – realizacja zakończona w grudniu 2014 r.,
- postindustrialne „Lofty Platinum" – budynki A, B, C (zakończone w lipcu 2012 r.),
- „Spirala Czasu" – rozpoczęcie realizacji projektu w 2015 r., w ramach eksperymentalnego osiedla Miasta Wrocławia Nowe Żerniki wzorowanego na idei historycznego osiedla WUWA we Wrocławiu, zakończenie w 2017 r.
- "Na Krzyckiej" – 91 mieszkań, zakończenie realizacji grudzień 2016 r.,
- „Selenza" – kameralne osiedle 80 mieszkań, zakończenie realizacji październik 2015 r.,
- „Na Ustroniu" – kameralne osiedle (w pierwszym etapie 60 mieszkań), rozpoczęcie realizacji w 2015 r., zakończenie na przełomie 2016/2017 roku
- „Siena" – budynek ok. 112 mieszkań, rozpoczęcie realizacji w 2015 r., zakończenie w 2017 r.
- „Róży Wiatrów" – ok 256 mieszkań, rozpoczęcie przedsprzedaży we wrześniu 2015 r., planowane rozpoczęcie budowy pierwsze półrocze 2016.

Zrealizowane inwestycje były wielokrotnie nagradzane nie tylko w konkursach ogólnopolskich i ministerialnych, jak również otrzymały szereg nagród przyznawanych przez samych wrocławian. Wśród nich należy wymienić m.in.:

Ogrody Hallera

- II MIEJSCE w plebiscycie Gazety Wrocławskiej, Osiedle przyjazne mieszkańcom 2014, Gazeta Wrocławska 2014
- Inwestycja Roku, Centralne Biuro Certyfikacji Krajowej 2014
- II MIEJSCE w konkursie „Dolnośląska Budowa Roku 2010-2011", Dolnośląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa 2012
- I NAGRODA w konkursie „Najlepszy Projekt Mieszkaniowy 2008-2011 w Polsce", Polski Związek Firm Deweloperskich 2012
- II NAGRODA w konkursie Dolnośląska Budowa Roku, w kategorii: obiekty usługowo-mieszkalne, za chronione osiedle domów jednorodzinnych, Dolnośląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa, 2005

OLIMPIA PORT

- I Miejsce w rankingu „Najlepsza Inwestycja Mieszkaniowa we Wrocławiu", Magazyn Estate, 2014
- II MIEJSCE w plebiscycie „Osiedle najlepiej wpisane w miasto", Osiedla 25-lecia Gazeta Wrocławska, 2014
- Inwestycja Roku 2014, Centralne Biuro Certyfikacji Krajowej, 2014
- III MIEJSCE w konkursie „Najlepszy Projekt Mieszkaniowy w Polsce", OtoDom 2013

CZTERY PORY ROKU

- III MIEJSCE w plebiscycie „Osiedle, które zachwyca", Osiedla 25-lecia Gazeta Wrocławska 2014
- I MIEJSCE w konkursie „Najpiękniejsze Osiedle Dolnego Śląska" 2012, Gazeta Wrocławska 2012
- III NAGRODA w konkursie „Piękny Wrocław" pod patronatem Prezydenta Wrocławia i Towarzystwa Miłośników Wrocławia, Najlepsza realizacja architektoniczna w latach 2003-2005 w kategorii: budynek mieszkalny wielorodzinny, za chronione osiedle mieszkaniowe 2006
- I NAGRODA w konkursie Dolnośląska Budowa Roku 2003-2004 w kategorii: obiekty usługowo-mieszkalne, za chronione osiedle mieszkaniowe Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa 2005

LOFTY PLATINUM

- WYRÓŻNIENIE w plebiscycie „Dom, w którym chciałbym mieszkać" 2013, Gazeta Wyborcza 2014
- I MIEJSCE w rankingu „Najbardziej Prestiżowa Inwestycja Roku 2013", Otodom 2014
- I MIEJSCE w konkursie Dolnośląska Budowa Roku 2012, Budynek Mieszkalny wielorodzinny Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa 2013

SELENZA

- Zwycięzca plebiscytu Otodom/Bankier.pl, Najlepsza Inwestycja dla rodziny

WEST FORUM

- Inwestycja Roku 2014, Centralne Biuro Certyfikacji Krajowej – Budynek West Forum 1B 2015

Poniżej przedstawiono lokalizację realizowanych projektów deweloperskich na mapie Wrocławia.

Źródło: Emitent

Osiedle „Ogrody Hallera" (częściowo zrealizowane, w realizacji 1 etap, 1 etap w planach)

Źródło: Emitent

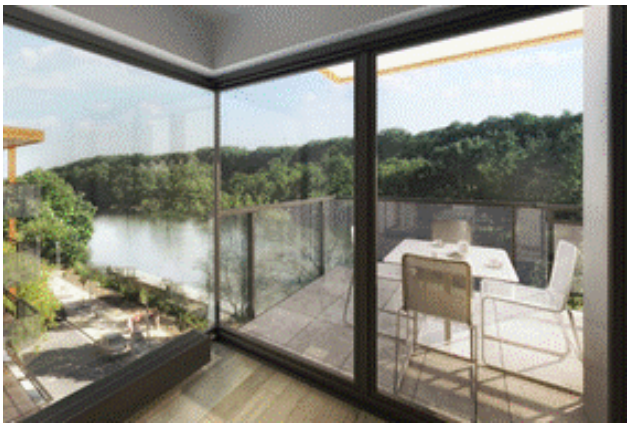
Rezydencja Ogrody Hallera położona w cenionej, willowej okolicy Grabiszynka i Borka, w otulinie parku Grabiszyńskiego zapewnia to, co w mieście najistotniejsze: bliskość wszystkich niezbędnych usług, sprawną komunikację oraz bezpośredni dostęp do terenów rekreacyjnych. Klasycyzująca bryła oraz detale architektoniczne nawiązują do reprezentacyjnych wrocławskich historycznych budynków mieszkalnych. Projekt adresowany do segmentu apartamentowego, ze specjalną ofertą budynków B3, B4, C4 i C5 z bezpośrednią ekspozycją na tereny zielone oraz park Grabiszyński. Wg danych firmy Emmerson, pod względem ilości sprzedanych apartamentów, jest to jeden z dwóch najlepiej sprzedających się projektów we Wrocławiu, w ciągu ostatnich dwóch lat.

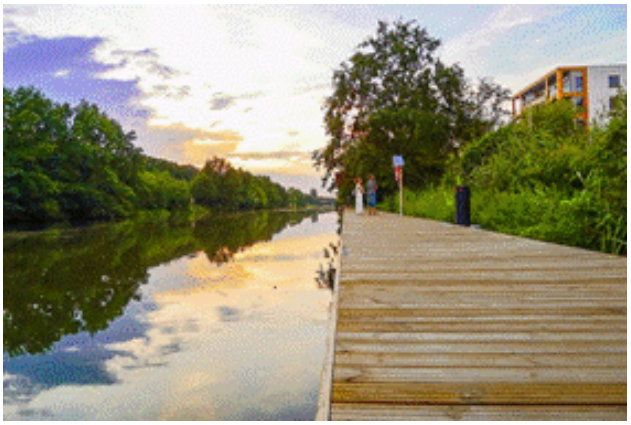
Realizacja osiedla zaplanowana została w następujących czterech fazach:

- Faza II – 260 sztuk, 16.255 m^2 netto powierzchni mieszkaniowej i usługowo-handlowej:
  - etap 1 budynek A1 – pozwolenie na użytkowanie uzyskane we wrześniu 2010 r.,
  - etap 2 budynek A3 – pozwolenie na użytkowanie uzyskane we maju 2012 r.,
  - etap 3 budynek A2 – pozwolenie na użytkowanie uzyskane we październiku 2013 r.,
- Faza III – 157 sztuk, ok 10.202 m^2 netto powierzchni mieszkaniowej:
  - etap 1 budynki B1,B2 – etap w trakcie realizacji,
  - etap 2 budynki B3,B4 – rozpoczęto realizację,
- Faza IV – 176 sztuk, ok 10.816 m^2 netto powierzchni mieszkaniowej:
  - etap 1 budynki C1,C2,C3 – pozwolenie na użytkowanie uzyskanie w lipcu 2015
  - etap 2 budynki C4,C5,C6 – C4 i C5 w przedsprzedaży.
- Faza I – budynek biurowo-usługowy, ok. 1.500 m^2 netto – planowane rozpoczęcie realizacji w roku 2016,

W latach 2012 i 2013 uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla budynków A2 oraz A3, do lipca 2015 roku budynków C1, C2 i C3. W trakcie budowy są budynki B1 i B2 (zakończenie realizacji w I kwartale 2016 r.). W ramach kolejnej fazy rozpoczęto budowę budynków B3 i B4, a rozpoczęcie budowy budynków C4 i C5 nastąpi w roku 2015, budynku C6 w II kwartale 2016 (budynki B3, B4, C4 i C5 zostały wprowadzone do sprzedaży). Projekt ten realizowany jest przez Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Sp. komandytowa, Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. Sp. komandytowa, Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. Sp. Jawna, Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. –Faza IV Sp. komandytowa.

Osiedle „Olimpia Port" (zrealizowane 5 etapów, w realizacji 7 etapów, planowane 13 kolejnych)





Źródło: Emitent

Ze względu na skalę osiedla (ok. 10 tys. mieszkańców) Olimpia Port stanowi samodzielną jednostkę z pełną infrastrukturą społeczną (rynek, 3ha parków, bulwar nadrzeczny, przystanie na łodzie, kluby fitness, przedszkole, żłobek, w planach jest także teren przewidziany pod kościół i szkołę). Zaplecze handlowo-usługowe – w tym także gastronomia – częściowo powiązane jest są z ulicą zewnętrzną, a część usług znajduje się w parterach budynków. Osiedle „Olimpia Port" jest przedłużeniem „Wielkiej Wyspy" – Biskupina i Sępolna, najbardziej zielonej i jednej z najbardziej cenionych części Wrocławia. Projekt realizowany w segmencie mieszkaniowym, z ofertą apartamentową w obszarze Water Frontu (m.in. bud. S6 oraz S18 i S19). Pierwsze budynki zaczęły powstawać w II półroczu 2012 r. Wg danych Emmerson, pod względem ilości sprzedanych mieszkań, jest to najlepiej sprzedająca się inwestycja we Wrocławiu, w przeciągu ostatnich dwóch lat.

W ramach inwestycji pod nazwą „Olimpia Port" zrealizowano:

- Faza I – 143 sztuk mieszkań, 7.599 m^2 netto powierzchni mieszkalnej
  - Budynki S1-S3 – pozwolenie na użytkowanie uzyskane w czerwcu 2013 r.
  - Budynek S4 – pozwolenie na użytkowanie uzyskane w sierpniu 2013 r.
- Faza VI – 225 sztuk, 13.108 m^2 netto powierzchni mieszkalnej
  - Budynki S5-S7A – pozwolenie na użytkowanie uzyskane w marcu 2014 r
  - Budynek S7B – pozwolenie na użytkowanie uzyskane w lipcu 2014 r.
- Fazy VIIa – 127 sztuk, 6.257 m^2 netto powierzchni mieszkalnej
  - Budynki S8 i S9 – pozwolenie na użytkowanie uzyskane w czerwcu 2015 r.

Aktualnie trwają prace budowlane związane z powstaniem:

- Faza VIIb – 241 sztuk, 12.565 m^2 netto powierzchni mieszkalnej
  - Budynki S10 i S11 – planowane zakończenie realizacji w lutym 2016 r.
  - Budynki S12, S14 i S15 – planowane zakończenie w kwietniu 2016 r.
- Fazy VIII – 270 sztuk, 15.471 m^2 netto powierzchni mieszkalnej
  - Budynki S16A – S17 – planowane zakończenie realizacji w maju 2016 r.,
  - Budynek S16B – planowane zakończenie realizacji w listopadzie 2016 r.
  - Budynek S18 – planowane zakończenie realizacji w czerwcu 2016 r.
  - Budynki S19-S20 – planowane zakończenie realizacji we wrześniu 2016r.

W sprzedaży znajdują się także budynki:

- M8a, M9, M10 – 104 mieszkania o łącznej powierzchni 5.988 m^2, których budowa rozpoczęła się w IV kwartale 2015.

Planowane jest sukcesywne uruchamianie sprzedaży i budowy kolejnych 13 etapów inwestycji, w których przewidywana liczba mieszkań wynosi ok. 1.400, a przewidywana powierzchnia ok. 78.000 m^2. Projekt ten realizowany jest przez Archicom Marina Sp. z o.o. Sp. komandytowa, Archicom Marina 1 Sp. z o.o. SKA, Archicom Marina 2 Sp. z o.o. Sp. komandytowa, Archicom Marina 3 Sp. z o.o. Sp. komandytowa.

Wg raportów przygotowanych przez Emmerson Realty – Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia Olimpia Port jest najchętniej wybieranym osiedlem we Wrocławiu w okresie od I kwartału 2014 r. do III kwartału 2015 r.

Osiedle „Cztery Pory Roku" (częściowo zrealizowana, w realizacji 2 etapy, w planach 1 etap)

Źródło: Emitent

Osiedle „Cztery Pory Roku" to zalążek nowej dzielnicy Wrocławia zlokalizowanej na Jagodnie w południowej części Krzyków. Budowane od podstaw, w nowoczesnych technologiach i z naturalnych materiałów charakteryzuje się przemyślanym założeniem urbanistycznym oraz starannym – ułatwiającym budowanie relacji między mieszkańcami – zagospodarowaniem przestrzennym. Założony układ zabudowy, z wyraźnie wyodrębnionymi podwórkami, pozytywnie wpłynął na kształtowanie się relacji pomiędzy sąsiadami, co zaowocowało m.in. stworzeniem własnego radia internetowego. Osiedle położone jest w odległości około 7 km na południe od centrum Wrocławia. Cechą charakterystyczną terenu jest zielona okolica o walorach rekreacyjnych, a także rozbudowane zaplecze handlowo-usługowe. Projekt adresowany jest do segmentu mieszkaniowego.

Pierwsze cztery fazy osiedla Cztery Pory Roku zostały zrealizowane przez Grupę Emitenta w latach 2001-2014. W tym czasie, , firma zrealizowała w ramach tego osiedla około 1 500 mieszkań. Od roku 2012 w ramach fazy IV powstały budynki:

- Fazy IV – 401 sztuk, 22.025 m^2 powierzchni mieszkań
  - Budynki A7 i B7 – pozwolenie na użytkowanie otrzymano w lutym 2012 r . (łączna powierzchnia mieszkań 6.632 m^2)

- Budynki A8 i B8 – pozwolenie na użytkowanie otrzymano w marcu 2011 r. (łączna powierzchnia mieszkań 6.656 m^2),
- Budynki M i N – pozwolenie na użytkowanie otrzymano w listopadzie 2012 r. (łączna powierzchnia mieszkań 3.088 m^2),
- Budynek P – pozwolenie na użytkowanie ostatniego budynku otrzymano w kwietniu 2014 r. (łączna powierzchnia mieszkań 5.361 m^2).

W Dacie Prospektu realizowana jest V, kolejna faza inwestycji – Cztery Pory Roku (przy ul. Klasztornej) składająca się z sześciu budynków: J1, J5, J6 (etap 1), J2, J3, J4 (etap 2) – 270 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni mieszkań 12.950 m^2. Zakończenie V fazy inwestycji planowane jest w marcu 2016 r. (etap 1) oraz w listopadzie 2016 r. (etap 2). Projekt ten realizowany jest przez Archicom Jagodno Sp. z o.o. Sp. komandytowa, Archicom Sp. z o.o. Jagodno 5 Sp. komandytowa.

Osiedle „Słoneczne Stabłowice" (zrealizowany 1 etap, w realizacji 2 etapy, w planach 5 etapów)

Źródło: Emitent

Nowe osiedle położone w zachodniej części Wrocławia nad rzeką Bystrzycą – oddalone 13 km od centrum. W odległości ok. 5 km znajduje się Autostradowa Obwodnica Wrocławia. Inwestycję charakteryzują przytulne, funkcjonalne mieszkania w zagospodarowanej dzielnicy wraz z niezbędną infrastrukturą. Do dyspozycji mieszkańców są pomieszczenia na rowery i wózki, klub fitness oraz plac zabaw. Projekt adresowany do segmentu mieszkaniowego. Jest to jedyny kompleks mieszkaniowy w tej części Wrocławia, z tak bogatą infrastrukturą osiedlową. Chronione, a jednocześnie dostępne w rządowym programie MDM.

W 2014 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie pierwszego etapu inwestycji pod nazwą Słoneczne Stabłowice, składającej się z 3 budynków (A, B i C), w których znajdują się 122 mieszkania o łącznej powierzchni 5.642 m^2.

W chwili obecnej rozpoczęto budowę kolejnych budynków w ramach 1 etapu Fazy A:

- Faza A, etap I:
  - Budynek Z12A i Z12B – planowane zakończenie budowy w marcu 2016 r. – 87 lokali o łącznej powierzchni 3.991 m^2,
  - Budynki Z11 i Z13 – planowane zakończenie budowy w sierpniu 2016 r. – 88 lokali o łącznej powierzchni 4.028 m^2.

W kolejnych latach planowana jest realizacja następnych 5 etapów projektu o łącznej powierzchni ok. 22.300 m^2, ok. 440 lokali. Projekt ten realizowany jest przez TN Stabłowice Sp. z o.o. Sp. komandytowa.

„Wrocławska Willa" (zrealizowane)

Źródło: Emitent

Przyjazny, kameralny budynek położony w pełni zagospodarowanej części Gaju. W budynku znajdują się 33 mieszkania o łącznej powierzchni 1 651 m^2. Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w grudniu 2014 r. Projekt adresowany do segmentu mieszkaniowego. Projekt ten realizowany był przez Archicom Jagodno Sp. z o.o. Pilawska Sp. komandytowa w likwidacji.

Osiedle „Selenza" (zrealizowane)

Źródło: Emitent

Kameralne osiedle z widokiem na Park Kleciński, usytuowane niedaleko rzeki Ślęzy. Blisko infrastruktury społecznej i komunikacyjnej. W ramach inwestycji powstają trzy 3-kondygnacyjne budynki (T1, T2, T3) – 80 lokali o łącznej powierzchni 4.086 m^2 z podziemnymi garażami. Do dyspozycji mieszkańców będzie pomieszczenie na rowery i wózki oraz plac zabaw. Teren osiedla będzie częściowo ogrodzony i monitorowany.

Zakończenie budowy w 2015 r. Projekt pozycjonowany jest w segmencie mieszkaniowym. Projekt ten realizowany był przez Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. Sp. komandytowa.

„Na Krzyckiej" (w trakcie realizacji)

Źródło: Emitent

Przy ulicy Przyjaźni i Krzyckiej we Wrocławiu, na zazielenionej starodrzewiem działce, powstaje 4-piętrowy budynek z 91 mieszkaniami, o łącznej ich powierzchni 4.486 $m^{2.}$ W odległości ok. 200 metrów od przestrzennego formą i skalą budynku znajduje się znajduje się Park Kleciński, a dalej Park Grabiszyński. Projekt adresowany jest do segmentu mieszkaniowego.

Ulica Przyjaźni cieszy się pozytywną opinią mieszkańców Wrocławia. Wraz z rozwojem urbanistycznym zachowała zarówno wysoki standard mieszkaniowy, jak i przyjazną urbanistykę. To jednocześnie miejsce o dobrze ukształtowanej i ciągle wzbogacanej infrastrukturze. Osiedle „Na Krzyckiej" jest doskonale skomunikowane z centrum miasta, z dzięki trzem liniom autobusowym oraz tramwajowej, a także ze znajdującym się kilka minut drogi samochodem Węzłem Bielany.

Prace budowlane rozpoczęto w lutym 2015 r. Zakończenie budowy planowane jest na październik 2016 r. Projekt ten realizowany jest przez Archicom Jagodno Sp. z o.o. Sp. komandytowa.

„Lofty Platinum" (zrealizowane)

Źródło: Emitent

„Lofty Platinum" to zrealizowana w latach 2009-2012 inwestycja w historycznym budynku w centrum Wrocławia, będąca kontynuacją zakończonego w 2008 i 2009 roku projektu „Apartamenty Platinum".

W gruntownie wyremontowanym i rozbudowanym budynku dawnej destylarni i magazynów winiarskich braci Wolf z 1896 r. w powstały lofty, apartamenty oraz penthouse'y. Położone w bezpośrednim sąsiedztwie zamieszkałego już budynku „Platinum Apartamenty" tworzą spójną, chronioną całość. Mieszkania charakteryzują się podwyższonym standardem. Dodatkowej atrakcyjności tej inwestycji dodaje umiejscowienie w historycznym budynku. Projekt o łącznej powierzchni mieszkań 4 120 m^2 był adresowany do segmentu apartamentowego. Projekt ten realizowany był przez Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. SKA.

„Spirala Czasu" (w trakcie realizacji)

Źródło: Emitent

Nowoczesny budynek zlokalizowany w centralnej części modelowego osiedla „Nowe Żerniki" (WUWA 2), tuż przy Domu Kultury. Przy projekcie założenia osiedla Nowych Żernik pracowało 40 zaproszonych przez władze Wrocławia uznanych architektów, w tym także Dorota Jarodzka-Śródka i Kazimierz Śródka. W ramach projektu Spirala Czasu powstaną funkcjonalne rozkłady mieszkań 2-, 3- i 4-pokojowych, rozległe ogródki, tarasy i balkony, przestronny garaż, piwnice, rowerownie i wózkownie. Cechy wyróżniające inwestycji to także zastosowane ekologiczne rozwiązania: windy odzyskujące energię, panele słoneczne zasilające oświetlenie części wspólnych.

Łączna powierzchnia mieszkań projektu to 3.866 m^2 (ok. 69 sztuk). Projekt pozycjonowany jest w rynkowym segmencie mieszkaniowym. Realizacja projektu planowana jest w okresie od października 2015 r. do maja 2017 r. Projekt ten realizowany jest przez Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. Otyńska Sp. k.

„Na Ustroniu" (w trakcie realizacji, w planach 2 etap)

Źródło: Emitent

Kameralna inwestycja w spokojnej okolicy pośród dębów. Komfortowe, ustawne mieszkania na chronionym osiedlu przyjaznym najmłodszym. Projekt kwalifikuje się do wsparcia w ramach programu MdM. W pobliżu znajdują się przedszkola, żłobki, szkoły, tereny rekreacyjne. W ramach projektu powstaną 2-, 3-pokojowe mieszkania, teren będzie objęty całodobowym monitoringiem. Łączna powierzchnia mieszkań to 3.019 m^2 (60 sztuk). Projekt pozycjonowany jest w segmencie mieszkaniowym. Realizacja rozpoczęła się w sierpniu 2015 r. Emitent dysponuje sąsiadującym terenem umożliwiającym dalszy rozwój osiedla, po uprzednim uzyskaniu warunków zabudowy. Projekt ten realizowany jest przez Archicom Byczyńska Sp. z o.o. Sp. komandytowa.

„Siena" (w trakcie realizacji)

Źródło: Emitent

Sześciokondygnacyjny budynek mieszkalny, w Śródmieściu, dzielnicy o rosnącej popularności na rynku pierwotnym. Kluczową zaletą inwestycji, jest jej lokalizacja, w ścisłej tkance miejskiej, wśród infrastruktury usługowej i socjalnej, z doskonałą komunikacją miejską. Bliskość nabrzeża Odry z licznymi terenami zielonymi i ścieżkami rowerowymi zapewnia kontakt z przyrodą i pozwala na rekreację i uprawianie sportu. Cechami wyróżniającymi projekt jest charakterystyczna elewacja, nawiązująca do sąsiedniej historycznej ceglanej zabudowy, strukturą mieszkań dopasowana do aktualnych wymogów rynku, duże balkony i tarasy. Łączna powierzchnia mieszkań to 6.179 m^2 (124 sztuki). Projekt pozycjonowany jest w segmencie mieszkaniowym. Projekt ten realizowany jest przez Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 1 Sp. komandytowa.

„Róży Wiatrów" (w planach 2 etapy)

Źródło: Emitent

Zespół mieszkaniowy składający się z 5 budynków, położony w prestiżowej części Krzyków, najbardziej popularnej dzielnicy mieszkaniowej we Wrocławiu. Oprócz wyjątkowej lokalizacji projekt cechuje nowoczesna architektura, podkreślona ponadnormatywnymi przeszkleniami, komfortowe, przestrzenne układy mieszkań. Projekt stanowi uzupełnienie doskonale przyjętych na rynku ofert „Na Krzyckiej" oraz osiedla Selenza, wzbogaconej o funkcje osiedla społecznego, chronionego w ramach którego Grupa Emitenta zamierza zapewnić do wyłącznego korzystania przyszłych mieszkańców fitness wraz z klubem osiedlowym. Powierzchnia mieszkań to 15.000 m^2 (256 szt.). Inwestycja realizowana będzie w dwóch etapach:

- Etap pierwszy – budynki R1, R2, R3 8.530 m2 (150 szt.).
- Etap drugi – budynki R4, R5 6.425 m2 (106 szt.).

Etap pierwszy inwestycji został wprowadzony do sprzedaży we wrześniu 2015 r. Projekt pozycjonowany jest w segmencie mieszkaniowym o podwyższonym standardzie. Projekt ten realizowany jest przez Archicom Sp. z o.o. – RW Sp. komandytowa.

Poniżej przedstawiono podsumowanie inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych i w trakcie realizacji w latach 2012-2016 r.

Lp.	Inwestycja	Faza/Etap/ Budynki	Rozpoczęcie budowy	Pozwolenie na użytkowanie	Liczba mieszkań	PUM	% zaawansowania sprzedaży
1	Ogrody Hallera	Faza II – bud. A3	10.2010	15-05-2012	68	4 129	100%
2	Cztery Pory Roku	bud. A7B7	10.2010	22-02-2012	120	6 632	100%
3	Cztery Pory Roku	bud. MN	10.2011	29-11-2012	56	3 088	100%
4	Lofty Platnium	bud. ABC	12.2009	06-07-2012	53	4 120	100%
A.	**Razem 2012**				**297**	**17 968**	
5	Ogrody Hallera	Faza II – bud. A2	04.2012	15-10-2013	105	6 310	100%
6	Olimpia Port	Faza I – bud. S1, S2, S3, S4	08.2011	S1,S2,S3: 08-06-2013 S4: 16-08-2013	143	7 599	100%
B.	**Razem 2013**				**248**	**13 909**	
7	Olimpia Port	Faza VI – bud. S5,S6,S7A	bud. S5, S6 05-2012; bud. S7A 08-2012	bud. S5, S6 – 12-03-2014; bud. 7A – 31-03-2014	169	10 201	100%
8	Olimpia Port	Faza VI – bud. S7B	11.2012	31-07-2014	56	2 907	100%
9	Cztery Pory Roku	bud. P	10.2012	08-04-2014	107	5 361	100%
10	Słoneczne Stabłowice	bud. ABC	05.2013	17-10-2014	122	5 642	100%
11	Wrocławska Willa	bud. Q	10.2013	18-12-2014	33	1 651	100%
C.	**Razem 2014**				**487**	**25 762**	
12	Olimpia Port	Faza VII – bud. S8, S9	11.2013	16-06-2015	128	6 257	100%
13	Ogrody Hallera	Faza IV – bud. C1,C2,C3	bud. C1,C3 12-2013; bud. C2 01-2014	28-07-2015	129	7 533	88%
14	Selenza	bud. T1, T2, T3	04.2014	24-09-2015	80	4 086	98%
D.	**Razem 2015**				**337**	**17 876**	
E.	**Razem 2012-2015**				**1 369**	**75 515**	

Źródło: Emitent

W okresie 2012-2016 (Do Daty Prospektu) Grupa Emitenta oddała do użytkowania ponad 1,4 tys.lokali mieszkalnych o łącznym PUM ponad 78 tys. m^2. Były to mieszkania w 14 etapach, głównie większych inwestycji deweloperskich takich jak Cztery Pory Roku, Olimpia Port, Ogrody Hallera. Ofertę uzupełniały mniejsze inwestycje (jedno etapowe) takie jak: Lofty Platinum, Wrocławska Willa, Selenza. W drugim półroczu 2015 roku Grupa Emitenta zakończyła budowę dwóch inwestycji mieszkaniowych o łącznej liczbie 209 mieszkań (PUM: 11.617 m^2). W IV kwartale 2015 r. Grupa Emitenta zawarła ok. 96 % umów sprzedaży mieszkań (akty notarialne) inwestycji Selenza i ok 77% w inwestycji Ogrody Hallera (budynki C1C2C3). Łączna liczba aktów notarialnych zawartych w 2015 r. wyniosła 490 lokali.

Tabela: Inwestycje mieszkaniowe w trakcie realizacji w Dacie Prospektu

Lp.	Nazwa Inwestycji	Planowane zakończenie budowy	Mieszkania w budowie		Mieszkania sprzedane*		Sprzedano
			ilość (szt.)	PUM (m^2)	ilość (szt.)	PUM (m^2)	sztuk (%)
1	Olimpia Port S10 – S15	luty 2016	241	12 565	233	12 141	97%
2	Słoneczne Stablowice Z12,a Z12b	marzec 2016	87	3 991	63	2 989	72%
3	Ogrody Hallera B1, B2	marzec 2016	126	7 730	101	6 299	80%
4	Cztery Pory Roku J1, J5, J6	marzec 2016	138	6 578	112	5 164	81%
5	Olimpia Port S16a, S17	maj 2016	154	7 633	115	5 734	75%
A	**Razem**	**I półrocze 2016**	**746**	**38 497**	**624**	**32 326**	**84%**
6	Słoneczne Stablowice Z11, Z13	sierpień 2016	88	4 028	26	1 313	30%
7	Cztery Pory Roku J2, J3, J64	wrzesień 2016	132	6 372	58	2 507	44%
8	Na Krzyckiej	październik 2016	91	4 487	47	2 307	52%
9	Na Ustroniu B1, B2	październik 2016	60	3 019	15	788	25%
10	Olimpia Port S16b, S18 – S20	październik/ listopad 2016	116	7 838	51	3 040	44%
B	**Razem**	**II półrocze 2016**	**487**	**25 743**	**197**	**9 954**	**40%**
11	Ogrody Hallera B3, B4, C4, C5	luty 2017	62	4 887	15	1 247	24%
12	Siena	kwiecień 2017	124	6 179	11	487	9%
13	Olimpia Port M8a, M9, M10	maj 2017	104	5 988	23	1 279	22%
14	Spirala Czasu	maj 2017	67	3 866	18	1 293	27%
C	**Razem**	**I półrocze 2017**	**357**	**20 920**	**67**	**4 307**	**19%**
15	Olimpia Port M8b	lipiec 2017	48	2 582	2	106	4%
16	Olimpia Port M7 M11**	lipiec 2017	80	4 991	0	0	0%
17	Róży Wiatrów R1R2R3	lipiec 2017	150	8 530	8	459	5%
18	Ogrody Hallera C6	wrzesień 2017	16	869	1	47	6%
D	**Razem**	**II półrocze 2017**	**294**	**16 971**	**11**	**612**	**4%**
E	**RAZEM**		**1 884**	**102 132**	**899**	**47 198**	**48%**

**/ obejmuje mieszkania, na które zostały zawarte umowy deweloperskie lub rezerwacyjne dla inwestycji planowanych do zakończenia w latach 2016 i 2017*

Źródło: Emitent

Grupa Emitenta jest w trakcie realizacji 14 etapów inwestycji deweloperskich obejmujących 1.884 mieszkania (PUM: 102.132 m^2), z czego w Dacie Prospektu ok. 48 % lokali znalazło nabywców.

Grupa Emitenta prowadzi również sprzedaż lokali usługowych w realizowanych projektach mieszkaniowych. Niesprzedane aktami notarialnymi lokale usługowe w Dacie Prospektu to ok. 1.775 m^2, z czego 674 m^2 to lokale, na które zawarto umowy deweloperskie lub rezerwacyjne. Grupa Emitenta planuje sprzedaż lokali usługowych w latach 2016-2017.

Model sprzedaży Grupy Emitenta zakłada rozpoczęcie procesu sprzedaży przed rozpoczęciem budowy i dobre efekty sprzedaży w trakcie trwania budowy. W 2015 r. ok. 94 % mieszkań zostało sprzedanych przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Taki proces zapewnia duże bezpieczeństwo działalności deweloperskiej minimalizując ryzyko utrzymywania i finansowania mieszkań gotowych. Inwestycje w istotnej części finansowane są wpłatami klientów (w większości przechodzącymi przez otwarte rachunki powiernicze), co przekłada się na niski poziom zadłużenia (i kosztów finansowych). Wartość długu netto segmentu deweloperskiego w Dacie Prospektu jest ujemna (saldo zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i wyemitowanych obligacji związanych z działalnością mieszkaniową jest niższe od salda środków pieniężnych związanych z tym segmentem).

Projekty komercyjne

Źródło: Emitent

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi, Grupa zrealizowała kolejny budynek kompleksu biurowego „West Forum" położonego w Zachodnim Centrum Biznesu, charakteryzującego się nowoczesną powierzchnią biurową klasy A. Lokalizacja kompleksu przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu, stanowiącej główną oś komunikacyjną łączącą Rynek (4 km) z lotniskiem (6 km) oraz bezpośrednie sąsiedztwo obwodnicy śródmiejskiej tzw. „Gądowianki" gwarantują sprawną komunikację zarówno z centrum jak i z innymi dzielnicami Wrocławia. Ulica Strzegomska pełni rolę głównej drogi dojazdowej (bogata sieć komunikacji miejskiej) do okolicznych osiedli mieszkaniowych: Nowy Dwór, Muchobór, Kuźniki, Żerniki. Planowana modernizacja ulic Strzegomskiej i Robotniczej przewidującej poprowadzenie linii tramwajowej, sprawia że powstały kompleks stanowi pożądaną lokalizację dla biur.

Realizacja budynku West Forum IB była dwuetapowa. Prace związane z budową rozpoczęły się w listopadzie 2011 r. (etap 1) oraz w marcu 2013 r. (etap 2). Pozwolenie na użytkowanie uzyskano we wrześniu 2013 r. (etap 1) oraz we wrześniu 2014 r. (etap 2). W lutym 2015 r. budynek West Forum IB został sprzedany. Projekt ten realizowany był przez Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. Sp. komandytowa w likwidacji.

W Dacie Prospektu Grupa Emitenta posiada następujące nieruchomości inwestycyjne:

- nieruchomość komercyjna West Forum 1A ,ul. Strzegomska,
- nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska,
- nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum ul. Otyńska,
- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie,
- nieruchomość na ul. Bujwida,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na ul. Na Ostatnim Groszu 2/15.

Poniżej przedstawiono podsumowanie projektów realizowanych w okresie 2012-2014 oraz I półroczu 2015 r.

Tabela: Podsumowanie zrealizowanych inwestycji deweloperskich w okresie 2012-2014 oraz w I półroczu 2015 r.

Wyszczególnienie	I półrocze 2015 r.	I półrocze 2014 r.	2014 r.	2013 r.	2012 r.
Projekty mieszkaniowe					
Liczba wybudowanych mieszkań (szt.)*	128	276	487	248	297
Powierzchnia wybudowanych mieszkań (m^2)	6.267	15.562	25.762	13.909	17.968
Liczba sprzedanych mieszkań (akty notarialne) (szt.)	188	99	411	307	224
Liczba podpisanych umów deweloperskich*** (szt.)	280	257	520	429	409
Powierzchnia mieszkań z umów deweloperskich (m^2)	14.341	13.199	26.342	24.046	24.423
Wartość podpisanych umów deweloperskich (tys. zł)**	77.672	73.149	146.729	132.660	131.700
Przychody ze sprzedaży (tys. zł)**	43.873	33.525	112.602	104.846	86.679
Projekty komercyjne					
Powierzchnia sprzedana (m^2)	12.249	0	0	0	0
Wartość sprzedanej powierzchni (tys. zł)	99.080	0	0	0	0
Zawarte umowy najmu (powierzchnia w m^2)	241	3.225	4.193	5.972	213

**/ Lokale, których budowa została zakończona w danym okresie*
***/ Lokale wraz z przynależnymi miejscami parkingowymi, komórkami lokatorskimi, przychody powiązane*
****/umowy deweloperskie i rezerwacyjne netto (podpisane minus rozwiązane)*

Źródło: Emitent

Schemat realizacji projektów deweloperskich

Poniżej przedstawiony został skrócony opis schematu realizacji projektów deweloperskich przez Grupę Emitenta.

Grupa Archicom posiada wypracowaną strategię i wieloletni plan inwestycyjny na lata 2015-2021, w oparciu o który podejmowane są działania związane z realizacją poszczególnych projektów deweloperskich. W chwili obecnej Grupa Emitenta posiada bank gruntów pozwalających na realizację ponad 2,8 tys. (ok. 160 000 m^2 powierzchni mieszkalnej) oraz około 30 000 GLA. Jednocześnie Emitent aktywnie poszukuje gruntów pod kolejne inwestycje zgodnie z wewnętrznymi wytycznymi określającymi zapotrzebowanie na pozyskanie gruntów w poszczególnych segmentach rynkowych i lokalizacjach.

Etap 1. Zakup gruntu

Grupa Emitenta prowadzi aktywną działalność związaną z pozyskaniem atrakcyjnych gruntów pod nowe projekty deweloperskie. W tym celu monitoruje dostępność na rynku nieruchomości korzystając z doświadczenia własnych pracowników, a także zewnętrznych pośredników oraz dostępu do publicznych przetargów. Główne zainteresowanie grupy skupia się na rynku wrocławskim oraz gminach peryferyjnych. Dodatkowo, Grupa Emitenta analizuje także kilka innych dużych rynków mieszkaniowych w Polsce pod kątem przyszłego rozwoju geograficznego.

W procesie zakupu nieruchomości Grupa Emitenta wykorzystuje synergie wynikające z posiadania w ramach struktury nie tylko części deweloperskiej, ale także zespołu formalno-prawnego ds. przygotowanie inwestycji, pracowni projektowej oraz zespołu technicznego generalnego wykonawcy. Zakup gruntu poprzedzony jest procesem due diligence nieruchomości, który poza aspektami prawnymi, uwzględnia także ograniczenia wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) lub Warunków Zabudowy i Zagospodarowania Terenu (WZiZT), koszty realizacji niezbędnej infrastruktury oraz dostęp do mediów. Istotnym elementem jest także dokładna analiza rynku oraz wstępna propozycja przygotowania produktu dla potencjalnych klientów.

Grupa preferuje zakup gruntów posiadających Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) lub Warunki Zabudowy (WZiZT). W przypadku gdy MPZP jest w trakcie procedowania lub istnieje możliwość wystąpienia o WZiZT, Grupa Emitenta najczęściej podpisuje warunkową umowę zakupu przewidującą realizację transakcji po uzyskaniu korzystnych dokumentów, potwierdzających możliwość realizacji zakładanej inwestycji na danym gruncie.

Grupa Emitenta posiada doświadczenie w przeprowadzaniu transakcji zakupu bez MPZP i WZiZT, natomiast takie transakcje ogranicza do sytuacji, w których cena jest korzystna i występuje wysokie prawdopodobieństwo uzyskania niezbędnych zgód i pozwoleń oraz występuje możliwość alternatywnego wykorzystania gruntu według obowiązującego stanu prawnego.

Etap 2. Przygotowanie formalno-prawne inwestycji, opracowanie koncepcji architektonicznej i projektu wielobranżowego

Grupa Emitenta posiada własne autorskie studio projektowe z działem przygotowania inwestycji, posiadające bogate doświadczenie w projektowaniu inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych, oraz osiągnięciami projektowymi w innych dziedzinach. Proces projektowania bazuje na przeprowadzanym każdorazowo rozeznaniu danego segmentu rynku oraz bieżących doświadczeniach Grupy uzyskanych z procesu sprzedaży mieszkań lub odpowiednio komercjalizacji powierzchni biurowej znajdujących się w ofercie Grupy. Studio projektowe posiada unikalne doświadczenie w realizacji projektów wieloetapowych wymagających dużej wiedzy urbanistycznej oraz znajomości oczekiwań klientów mieszkających w dużych kompleksach realizowanych przez kilka lub kilkanaście lat.

Etap 3. Realizacja inwestycji

Grupa Emitenta posiada w ramach swojej struktury osobny podmiot pełniący funkcję generalnego wykonawcy, który koordynuje proces budowy w oparciu o podwykonawców wybieranych w drodze przetargów. Dzięki długiemu doświadczeniu na rynku Grupa posiada bazę sprawdzonych podwykonawców. Płatności do podwykonawców są realizowane w oparciu o zrealizowane i odebrane przez inspektorów nadzoru prace oraz udokumentowane rozliczenie się podwykonawcy z dalszymi podwykonawcami. Grupa Emitenta standardowo wymaga zabezpieczenia dobrego wykonania kontraktu w formie gwarancji bankowej lub kaucji w wysokości 5% netto realizowanych prac.

Etap 4. Działalność marketingowa i sprzedaż mieszkań

Grupa Emitenta posiada własny dział marketingu, którego zadaniem jest przygotowywanie i koordynowanie strategii marketingowej poszczególnych projektów deweloperskich. Dział marketingu odpowiedzialny jest także za prowadzenie i nadzorowanie efektów kampanii promocyjnych prowadzonych w wyszukiwarkach internetowych, głównie przy użyciu narzędzi Google. Kampanie prowadzone są dwutorowo – przy użyciu SEO oraz Adwords, co skutkuje dobrą widocznością oferty firmy w sieci i przekłada się na wzrost konwersji rok do roku. Dodatkowo działania marketingowe koncentrują się na kampaniach display'owych w serwisach internetowych o szerokim zasięgu, a także content marketingu (poradniki dla klientów, blog) oraz w mediach społecznościowych.

Sprzedaż mieszkań prowadzona jest w oparciu o pracowników działu sprzedaży na stronie internetowej, targach mieszkaniowych i dniach otwartych, we własnych biurach sprzedaży oraz mieszkaniach pokazowych. Istotną rolę w pozyskiwaniu klientów odgrywa aktywne uczestnictwo w wydarzeniach branżowych takich jak targi, m.in. Dolnośląskie Targi Mieszkań i Domów, Żyj i Mieszkaj we Wrocławiu, Rodzina na Swoim, Nowy dom Nowe mieszkanie MURATOR Expo. Inną formą pozyskania klientów jest tzw. Klub Klienta tj. zakupy z polecenia klientów, którzy są mieszkańcami osiedli zrealizowanych przez Grupę Emitenta. Lojalność klientów oraz ich zainteresowanie rekomendowaniem Grupy Emitenta jest potwierdzeniem wysokiej jakości oferty Grupy oraz bardzo dobrej obsługi klientów. Grupa Emitenta rozpoczyna sprzedaż mieszkań od trzech do sześciu miesięcy przed rozpoczęciem budowy, w pierwszym etapie w oparciu o umowy rezerwacyjne, które po uzyskaniu pozwolenia na budowę zamieniane są na umowy deweloperskie. Grupa Emitenta dostosowuje harmonogramy płatności do indywidualnych wymagań klientów, preferując płatności oparte o harmonogram budowy.

Etap 5. Przekazanie lokali klientom

Przekazywanie lokali klientom następuje po zakończeniu budowy oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Grupa Emitenta realizuje niezależne od odbioru przez klienta procedury odbiorowe od podwykonawców, zapewniające wysoką jakość oddawanych mieszkań. Emitent pomaga klientom w zakładaniu wspólnot mieszkaniowych i przy wsparciu partnerów zewnętrznych zapewnia administrowanie obiektami do czasu ich zawiązania.

Etap 6. Gwarancja i rękojmia

W okresie gwarancji i rękojmi Grupa Emitenta prowadzi proces przyjmowania zgłoszeń usterek i starannie monitoruje ich usuwanie przez podwykonawców. W razie przekroczenia terminów organizuje wykonawstwo zastępcze na koszt podwykonawców.

Struktura sprzedaży Grupy Emitenta

Grupa Emitenta wyodrębniła dwa podstawowe segmenty działalności:

- segment deweloperski– obejmujący budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- segment komercyjny – obejmujący budowę, wynajem i sprzedaż nieruchomości biurowych,

Pozostałe przychody ze sprzedaży to działalność marginalna, incydentalna, która nie została przypisana do ww. segmentów.

Kluczową pozycję w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży Emitenta stanowi działalność deweloperska. Udział segmentu deweloperskiego w łącznej skonsolidowanej wartości przychodów ze sprzedaży w okresie 2012-2014 r. kształtował się na zbliżonym poziomie ok. 89,5 % – 92,6 % (89,3 % w I półroczu 2015 r.), przy czym skonsolidowana wartość sprzedaży segmentu uległa systematycznemu zwiększeniu z 99,8 mln zł w 2012 r. do 115,2 mln zł w 2014 r., tj. o 15,4 %. Udział segmentu komercyjnego w analizowanym okresie stanowił od 7,1 % do 10,2 % w łącznej skonsolidowanej sprzedaży Emitenta, a wartość sprzedaży tego segmentu uległa znaczącemu zwiększeniu z 7,6 mln zł w 2012 r. do 13,2 mln zł w 2014 r., tj. o 72,5 %. W I półroczu 2015 r. udział segmentu komercyjnego w łącznych przychodach ze sprzedaży uległ obniżeniu do 9,2 % wobec 16,3 % w analogicznym okresie roku poprzedniego. Znaczny spadek tego segmentu został spowodowany sprzedażą w 2015 r. skomercjalizowanego budynku West Forum 1B.

Tabela: Skonsolidowana struktura przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta w latach 2012-2014

Przychody ze sprzedaży	Wartość (tys. zł)			Struktura (%)		
	2014 r.	2013 r.	2012 r.	2014 r.	2013 r.	2012 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym:	**128 655**	**115 974**	**108 085**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
działalność deweloperska	115 181	107 344	99 845	89,5%	92,6%	92,4%
działalność komercyjna	13 175	8 269	7 638	10,2%	7,1%	7,1%
pozostałe przychody ze sprzedaży	299	361	602	0,2%	0,3%	0,6%

Źródło: Emitent

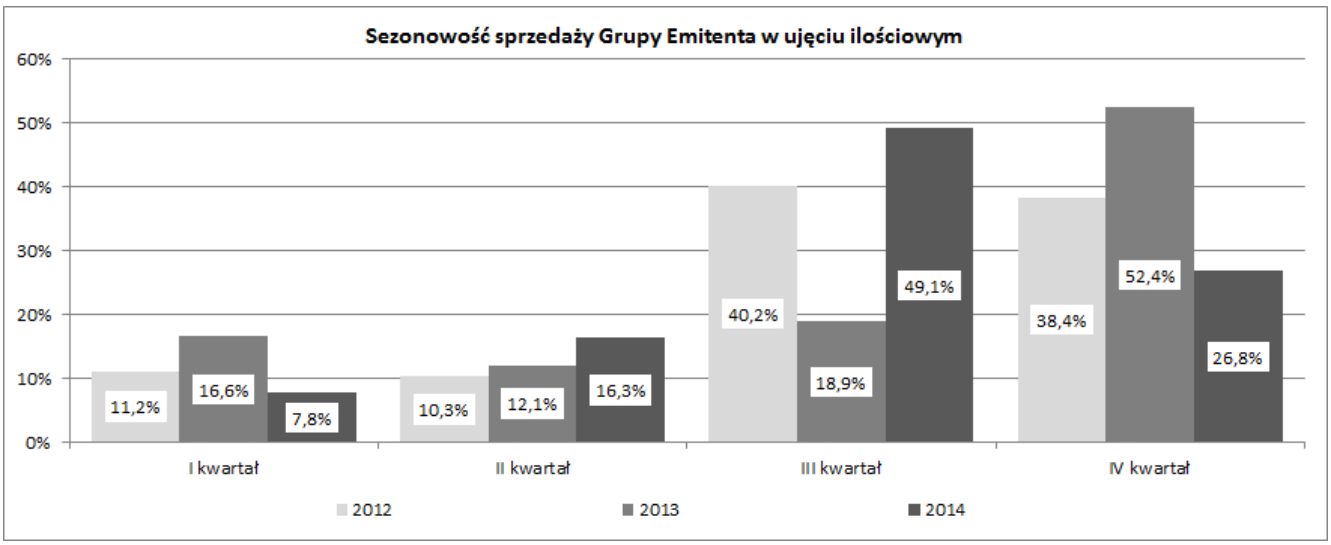
Tabela: Skonsolidowana struktura przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta w I półroczu 2015 r. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego

Przychody ze sprzedaży	Wartość (tys. zł)		Struktura (%)	
	1.01.2015 r. – 30.06.2015 r.	1.01.2014 r. – 30.06.2014 r.	1.01.2015 r. – 30.06.2015 r.	1.01.2014 r. – 30.06.2014 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym:	**51 022**	**41 103**	**100,0%**	**100,0%**
działalność deweloperska	45 565	34 268	89,3%	83,4%
działalność komercyjna	4 685	6 685	9,2%	16,3%
pozostałe przychody ze sprzedaży	772	149	1,5%	0,4%

Źródło: Emitent

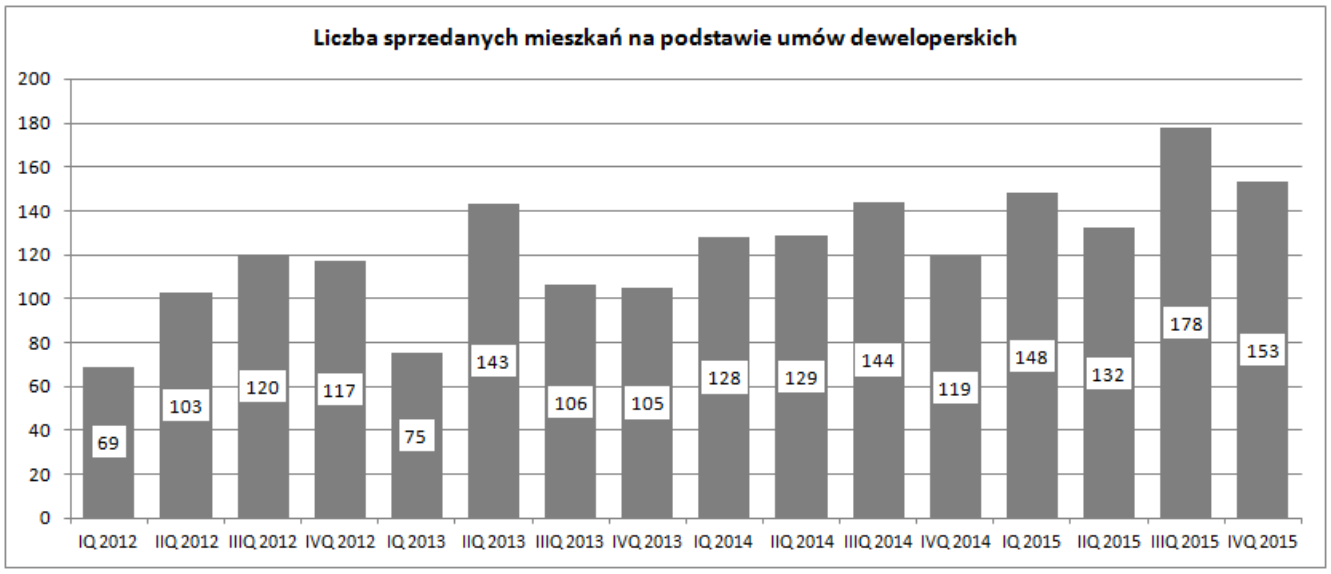
Sezonowość sprzedaży

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi zdecydowanie największy udział sprzedaży realizowany był w III i IV kwartale. Sprzedaż wykazywana w III i IV kwartale stanowiła w okresie 2012-2014 r. od 71% do 79% łącznej całorocznej sprzedaży. W przypadku Grupy Emitenta sezonowość jest wynikiem etapowego charakteru realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. W przypadku inwestycji deweloperskich rozpoczynanych jesienią akty notarialne zawierane są w drugiej połowie roku, natomiast w przypadku inwestycji rozpoczynanych wiosną, akty notarialne podpisywane są w IV i I kwartale.



Źródło: Emitent

Sezonowość sprzedaży wykazywana przez Grupę Emitenta jest zgodna z charakterystyką sezonowości branży budowlanej i deweloperskiej w Polsce. Ww. sezonowość dotyczy procesu zawierania aktów notarialnych przenoszących finalną własność lokali. Proces sprzedaży mieszkań rozumiany jako pozyskiwanie nabywców na nowe mieszkania, czyli podpisywanie umów deweloperskich i rezerwacyjnych nie wykazuje istotnej sezonowości. Pewna sezonowość była jeszcze widoczna w latach 2012 i 2013 kiedy to 1 kwartał roku był okresem znacząco niższej sprzedaży niż kolejne kwartały. W roku 2014 i 2015 sprzedaż w pierwszym kwartale roku nie odbiegała (in minus) od pozostałych kwartałów.



Źródło: Emitent

Dostawcy

W strukturach Grupy Emitenta funkcjonuje podmiot pełniący funkcje generalnego wykonawcy realizowanych projektów deweloperskich. Jednakże większość prac budowlanych zlecana jest do licznych podmiotów zewnętrznych. W 2012 r. oraz w 2013 r. kluczowym dostawcą usług budowlanych Grupy Emitenta było Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Nr 2 Wrobis S.A. Od 2014 r. Grupa Emitenta rozpoczęła dywersyfikację potencjalnego ryzyka podzlecania usług budowlanych. W 2014 r. istotnymi dostawcami usług budowlanych dla Grupy Emitenta były cztery lokalne firmy budowlane realizujące kontrakty na terenie Dolnego Śląska.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi jedynym dostawcą, którego wartość podzleconych usług budowlanych przekroczyła 10% skonsolidowanych przychodów Emitenta było Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Nr 2 Wrobis S.A. (jedynie w 2012 r. oraz w 2013 r.). W związku z opisaną dywersyfikacją dostawców usług budowlanych Grupa Emitenta nie jest uzależniona od jakiegokolwiek dostawcy.

Odbiorcy

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej docelową kluczową grupą odbiorców są rozproszeni indywidualni nabywcy mieszkań, z których żaden nie stanowi istotnego udziału w łącznych skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży Emitenta. Oferta mieszkań Grupy Emitenta jest przygotowana dla szerokiego grona klientów i znajdują się w niej lokale w segmencie mieszkaniowym, w tym objęte programem MdM (Mieszkanie dla Młodych), jak i w segmencie apartamentowym.

W ramach działalności komercyjnej, roczne przychody od żadnego z najemców w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie przekroczyły 10% skonsolidowanych przychodów Emitenta. W 2015 roku Grupa Emitenta dokonała sprzedaży budynku biurowego West Forum IB, wartość transakcji wyniosła ok. 99 mln zł.

Grupa Emitenta nie jest uzależniona od jakiegokolwiek odbiorcy.

Kluczowi konkurenci

Do kluczowych konkurentów Grupy Emitenta w sektorze mieszkaniowym należą duzi, ogólnokrajowy deweloperzy działający we Wrocławiu (m.in. Dom Development S.A., LC Corp S.A., Atal S.A., Ronson Europe N.V., Polnord S.A., Vantage Development S.A., Murapol S.A.) oraz deweloperzy lokalni, koncentrujący podobnie jak Emitent działalność na terenie Wrocławia (m.in. Lokum Deweloper S.A., I2 Development S.A., Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane, Milart, Dachbud).

Kluczowi konkurenci działający w sektorze komercyjnym to: Skanska S.A. , Echo Investment S.A., LC Corp S.A., Vantage Development S.A.

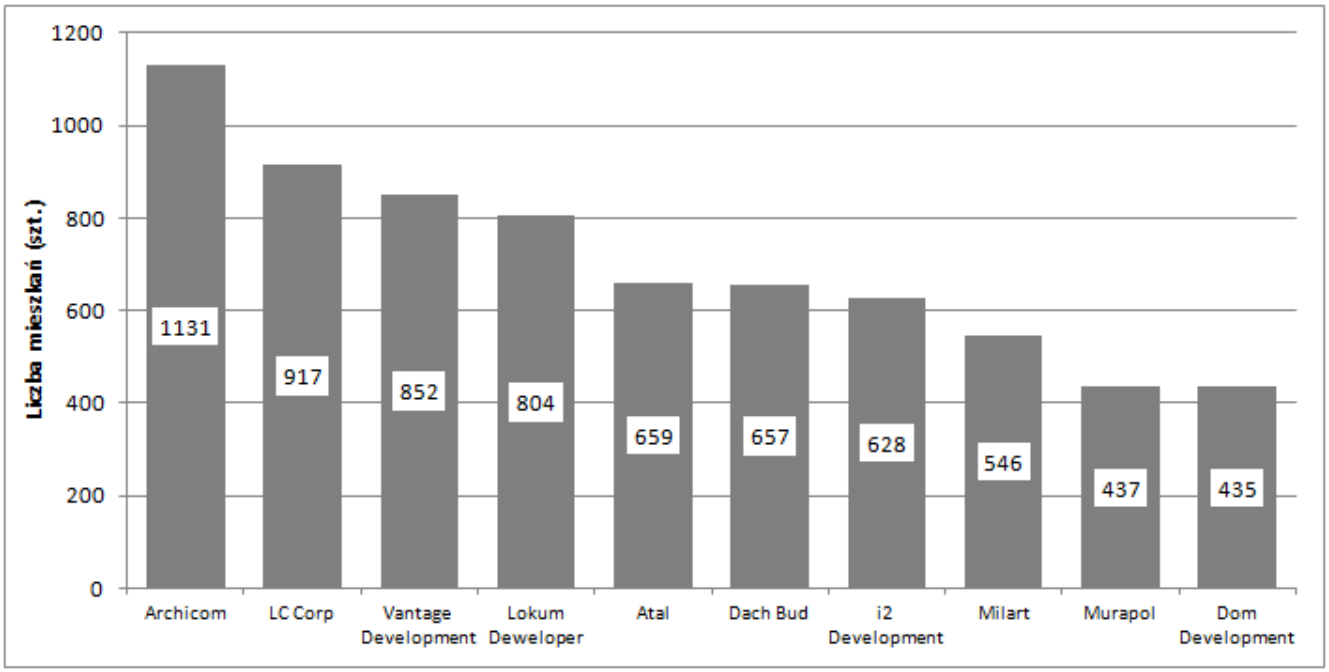
Przewagi konkurencyjne

Zarząd Emitenta zidentyfikował następujące kluczowe przewagi konkurencyjne Grupy:

- **Stabilny zespół. Pasja „Kształtowania przestrzeni pięknej, funkcjonalnej i przyjaznej człowiekowi".** – Właściciele, architekci i architekt wnętrz, zbudowali przez lata zespół doświadczonych menadżerów i współpracowników podzielających ich pasję dbałości o architekturę, estetykę i funkcję. Jego stabilność i spójności wartości, którymi się kieruje, potwierdza minimalna rotacja pracowników. To właśnie ta pasja wyzwalająca chęć nieustannego tworzenia i doskonalenia produktu, połączona z umiejętnością uwzględniania uwarunkowań rynkowych, leży u źródeł przewagi konkurencyjnej Grupy Emitenta.
- **Wysoka jakość realizowanych projektów i obsługi klienta**. Już na początku lat 90-tych Grupa postawiła na jakość produktu i rzetelność obsługi klienta. Umożliwia kupującym dostęp do pełnej informacji o przedsięwzięciach, dokumentacji budowlanej i finansowej. Prowadzi przejrzystą stronę internetową z dostępem do wszystkich interesujących klientów danych, w tym cen mieszkań. Wyróżnia się również dobrym kontaktem mailowym i telefonicznym z potencjalnymi klientami. Prowadzi także działania w social mediach – na firmowym blogu i profilu na Facebooku, a także jako pierwsza w kraju postanowiła aktywnie uczestniczyć w życiu forum internetowego dotyczącym budownictwa, gdzie pozostaje w ciągłym kontakcie z klientami i na bieżąco odpowiada na ich zapytania. Zapewnia klientom wsparcie na każdym etapie procesu zakupowego (przed i po transakcji), monitoruje także poziom satysfakcji klientów. Archicom jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich (PZFD), który zrzesza deweloperów budujących inwestycje mieszkaniowe wg restrykcyjnych zaleceń określonych w Kodeksie Dobrych Praktyk. Zarówno branża, jak i klienci dostrzegają profesjonalizm Grupy, co znalazło odzwierciedlenie w licznych nagrodach i certyfikatach.
- **Skuteczny marketing, Przemyślany design, Optymalizacja kosztów** – Branżowi eksperci podkreślają przemyślaną strategię marketingową, odpowiadającą potrzebom wiodącej spółki deweloperskiej. Systematycznie monitoruje rynek i jego poszczególne segmenty. Korzysta z raportów branżowych i badań rynkowych. Monitoruje tempo sprzedaży poszczególnych rodzajów mieszkań w różnych segmentach geograficznych i cenowych (zarówno swoich jak i konkurencji). Na podstawie danych rynkowych marketing formułuje bardzo precyzyjne wytyczne co do lokalizacji, standardu osiedla oraz wielkości, komfortu i funkcjonalności mieszkań. Następnie, w ramach własnego biura architektonicznego, powstają optymalne rozwiązania i tworzone są standardy. Dotyczą one funkcjonalności i przestronności mieszkań, sposobu funkcjonowania części wspólnych i całego osiedla, a także technicznych rozwiązań potencjalnie najbardziej usterkowych części budynków – czyli tych elementów, które mają największy wpływ na satysfakcję klienta. Dzięki tym prowadzonym od wielu lat działaniom udało się opracować optymalne rozwiązania mieszkań i ich usytuowania w ramach budynków i osiedla, całkowicie eliminując tzw. „mieszkania wynikowe", które ze względu na swoją małą atrakcyjność sprzedawane są zwykle z dużym dyskontem. Dlatego wszystkie mieszkania znajdujące się obecnie w ofercie są optymalnie rozwiązane zarówno pod względem ich funkcjonalności jak i położenia (ekspozycji względem stron świata i nasłonecznienia, widoków z okien), co potwierdzone jest wysoką satysfakcją klientów i małą rozpiętością cen transakcyjnych w ramach poszczególnych projektów. Kluczem do powodzenia jest doskonała współpraca własnego studia architektonicznego z pozostałymi działami – od sprzedaży i marketingu po realizację i finanse – zapewniająca trafność i ekonomikę stosowanych rozwiązań.
- **Lojalność klientów** – Silna marka, wysoka jakość, starannie dobrane lokalizacje z konkretnymi atutami, funkcjonalność mieszkań i wysoki poziom architektury powodują, że już ok. 10.000 Wrocławian mieszka w budynkach zrealizowanych przez Grupę Archicom. Wg szacunków Emitenta 38 % (średnia w 2014 r. i w 2015 r.) transakcji zakupu mieszkania dokonywanych jest przez dotychczasowych klientów Grupy lub z ich polecenia, co stanowi najlepszy dowód ich lojalności. Rosnąca liczba klientów Grupy Emitenta oraz coraz wyższa świadomość uczestników rynku nieruchomości pozostawia miejsce na dalszy wzrost tej liczby.
- **Lider wrocławskiego rynku mieszkaniowego** – Raporty Emmerson Realty (Raport Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia, I-IV kwartał 2014 r., przygotowany przez Emmerson S.A.) wskazują, iż Grupa Archicom w 2014 r. wypracowała pozycję lidera na wrocławskim rynku nieruchomości. Od 2011 r. liczba sprzedawanych przez nią mieszkań systematycznie rośnie. W samym 2014 r. Grupa Archicom sprzedała 520 mieszkań (kolejne miejsca zajęła konkurencja z wynikami, odpowiednio: 504, 503, 383, 276 sprzedanych mieszkań) a po pierwszym półroczu 2015 r. Grupa utrzymała pozycję lidera z wynikiem 280 sprzedanych mieszkań, tj. o 22 lokale więcej niż w analogicznym okresie 2014 r. W całym okresie 2014-2015 r. Grupa Emitenta dokonała sprzedaży 1.131 mieszkań, w analogicznym okresie konkurencja osiągnęła następujące wyniki sprzedaży mieszkań: 917, 852, 804 i 659 mieszkań, co oznacza, iż w dłuższym terminie Grupa utrzymuje pozycję lidera na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu. Realizowane inwestycje znajdują się w starannie dobranych segmentach rynku, zróżnicowanych pod względem geograficznym i standardów. Nie wszystkie znaczące segmenty rynku są obecnie pokrywane przez Grupę, co pozostawia potencjał do rozwoju w przyszłości. Szeroka obecność i wiodąca pozycja Grupy wzmacnia markę Archicom. Przynosi także korzyści skali – zarówno

w zakresie bezpośrednich kosztów realizacji jak i kosztów ogólnych i marketingu. Warto dodać, że jest to trzeci z rzędu rok, kiedy Grupa Emitenta utrzymuje pozycję lidera sprzedaży na wrocławskim rynku mieszkaniowym, a większość z realizowanych projektów znajduje 100 procent nabywców przed zakończeniem realizacji inwestycji.

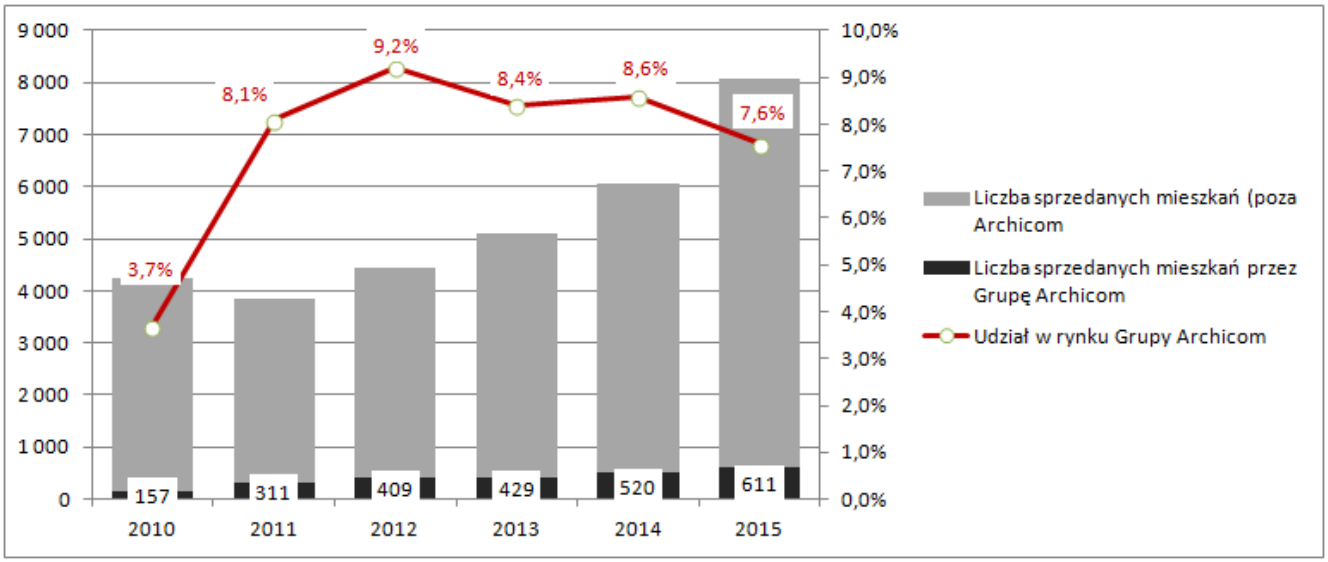
Deweloperzy, którzy sprzedali we Wrocławiu najwięcej mieszkań w okresie styczeń 2014 – grudzień 2015



Źródło: Raport Emmerson Zagregowane dane z rynku pierwotnego Wrocławia oraz ocena pozycji konkurencyjnej spółki Archicom na rynku wrocławskim, Analiza ilościowa, styczeń 2016 r.

- **Stabilny udział we wrocławskim rynku mieszkaniowym od 2012 roku na poziomie ok. 8%-9%** – zagregowany wzrost sprzedaży mieszkań Grupy Emitenta w latach 2012-2015 wyniósł 14,3% w skali rocznej, natomiast wzrost sprzedaży mieszkań Grupy Archicom za 2015 r. w stosunku do 2014 r. wyniósł 17,5% (611 szt. versus 520 szt. rok wcześniej). Z kolei wzrost sprzedaży wyłącznie w IV kwartale 2015 r. w stosunku do IV kwartału 2014 r. wyniósł 29 %.

Sprzedaż* Archicom na tle wrocławskiego rynku w latach 2010-2015



**/ Umowy deweloperskie i rezerwacyjne*

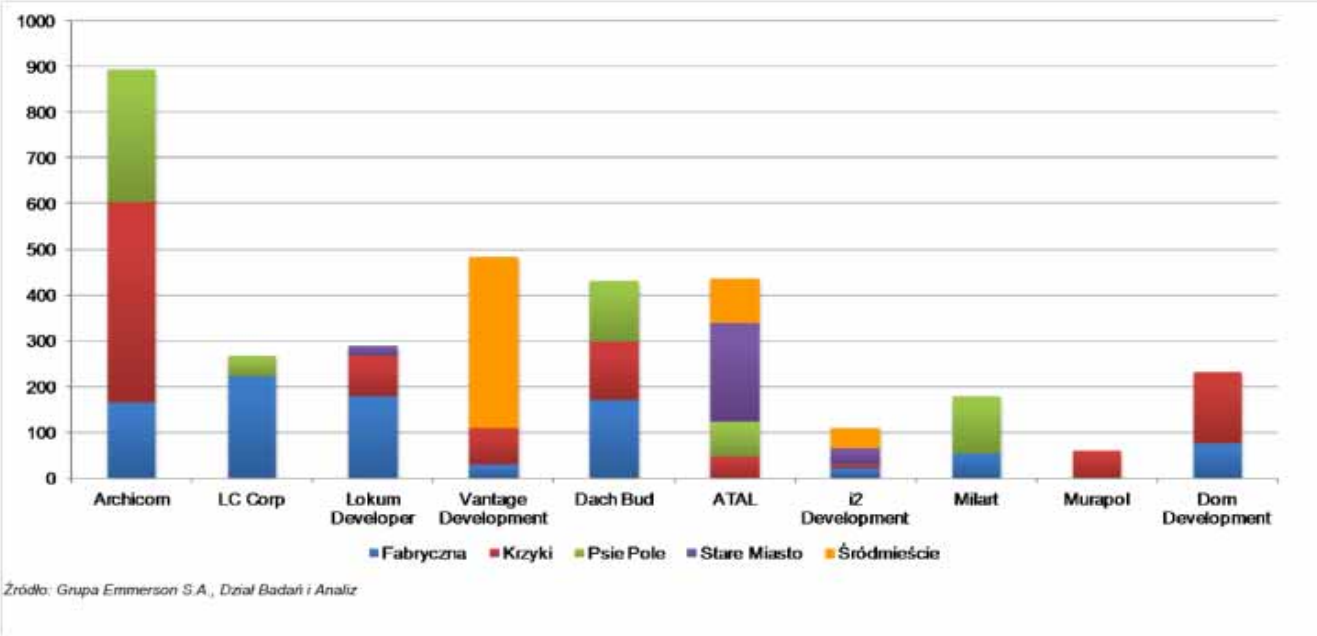
Źródło: Emitent na podstawie danych Reas i Emmerson

- **Koncepcja budowy wieloetapowych osiedli społecznych.** Sukcesy sprzedażowe ostatnich lat Grupa zawdzięcza w dużej mierze inwestowaniu w kompleksowe osiedla społeczne – np. Cztery Pory Roku, Ogrody Hallera, Słoneczne Stabłowice i Olimpia Port położone w atrakcyjnych lokalizacjach, wśród zieleni lub nad rzeką. Potwierdzają to analizy branżowe, których autorzy obok sprawdzonych układów mieszkań podkreślają walory otoczenia i infrastrukturę towarzyszącą. Osiedla społeczne to projekty obejmujące przestrzenie półpubliczne i półprywatne, takie jak wewnętrzne place i podwórka, klub mieszkańca (miejsce sąsiedzkich spotkań), klub fitness (miejsce rekreacji), kompleksowe zagospodarowanie zieleni wewnątrz osiedla, elementy małej architektury i udogodnienia dla rowerzystów, ochronę i monitoring oraz elementy dodatkowe (np. własna plaża nad rzeką, marina, park, ścieżki rowerowe). Osiedla społeczne należą do najlepiej sprzedających się w ofercie Grupy Archicom, a zlokalizowana na Swojczycach Olimpia Port

nieprzerwanie od 2013 r. cieszy się mianem najlepiej sprzedającego się osiedla mieszkaniowego we Wrocławiu. Wg danych firmy Emmerson w okresie styczeń 2014 – wrzesień 2015 we Wrocławiu było 29 inwestycji, którym udało się w tym okresie przekroczyć próg sprzedaży 100 mieszkań, z czego wszystkie 4 osiedla społeczne Grypy Emitenta znalazły się w tym rankingu, a Olimpia Port jako jedyne osiedle we Wrocławiu przekroczyło w tym okresie sprzedaż na poziomie ponad 400 lokali.

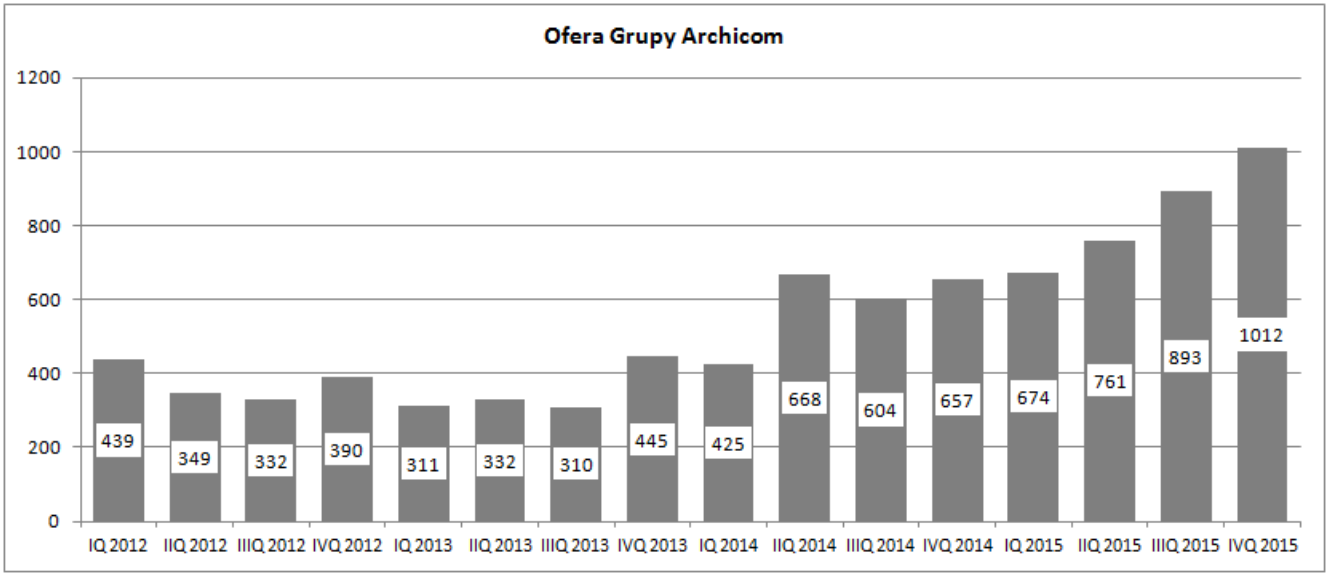
- **Rozbudowana oferta z potencjałem rozwoju w oparciu o posiadany bank gruntów.** Na początku 2015 r. w ofercie Grupy Archicom znajdowało się 700 mieszkań zlokalizowanych w najpopularniejszych dzielnicach Wrocławia, a w IV kwartale 2015 r. oferta osiągnęła poziom ponad 1.000 mieszkań. Duże inwestycje Grupy Archicom generują miejsca, które przyciągające klientów – za sprawą osiedla Olimpia Port dzielnica Psie Pole awansowała na drugie miejsce pod względem rozbudowy oferty w mieście. Realizowane inwestycje znajdują się w starannie dobranych, zróżnicowanych pod względem geograficznym i standardów segmentach rynku. Nie wszystkie znaczące segmenty geograficzne rynku są obecnie obsługiwane przez Grupę, co pozostawia potencjał do rozwoju w przyszłości. Posiadany przez Grupę Emitenta bank gruntów pozwala na uzupełnienie obecnej oferty, jak również rozszerzenie jej o rejon Śródmieścia, co zapewni geograficzne pokrycie czterech z pięciu dzielnic miasta, które aktualnie generują ok. 95 % transakcji na rynku.

Zróżnicowanie dzielnicowe aktualnej oferty mieszkań, stan na koniec III kw. 2015 r.: czołowi wrocławscy deweloperzy (wg rankingu sprzedażowego)



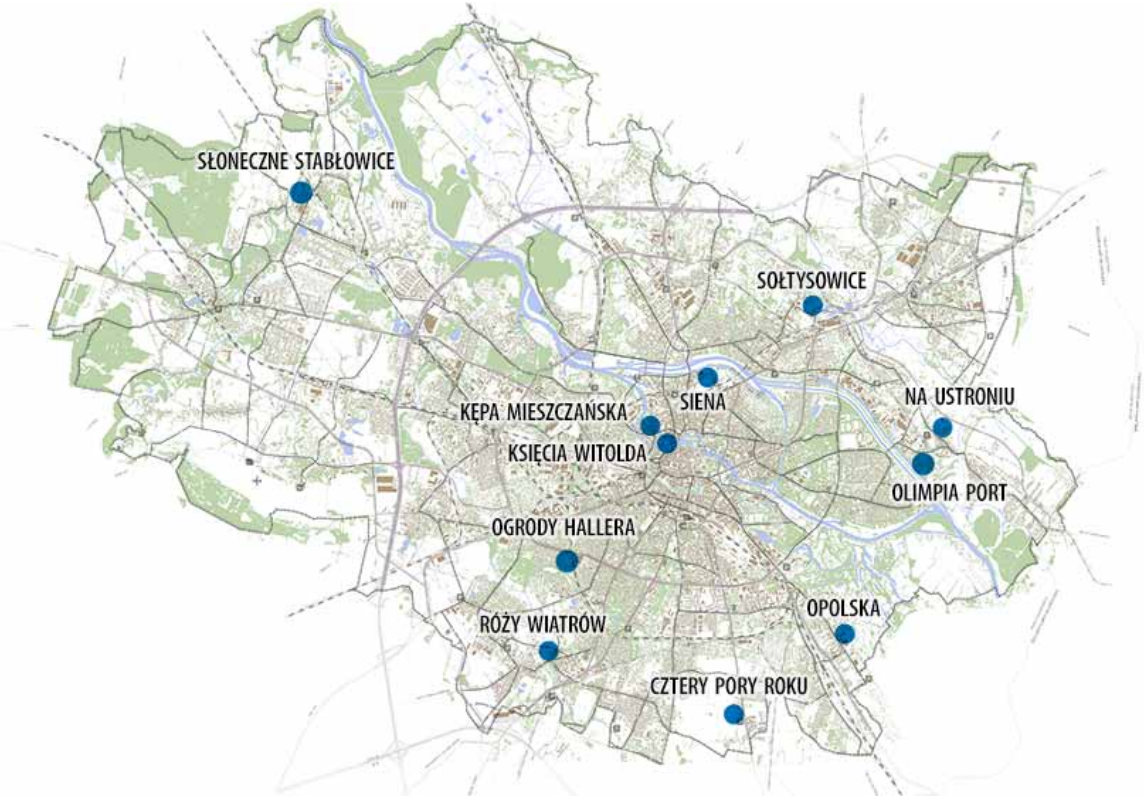
Źródło: Raport Emmerson Zagregowane dane z rynku pierwotnego Wrocławia oraz ocena pozycji konkurencyjnej spółki Archicom na rynku wrocławskim, Analiza ilościowa, Grudzień2015 r.

Od początku 2014 roku, zgodnie z przyjętą strategią firmy, Archicom wyraźnie zwiększał swój udział w ofercie rynkowej, tak by na koniec 2015 r., osiągnął on pułap 12 % oferty wrocławskiego rynku pierwotnego. Miało to kluczowy wpływ na wzrost sprzedaży w tym okresie. Warto również zauważyć, iż w I kwartale 2016 Emitent planuje wprowadzenie do sprzedaży kolejnych nowych projektów mieszkaniowych, co spowoduje dalsze zwiększanie się oferty Emitenta.



Źródło: Emitent

Posiadany bank gruntów Grupy Emitenta (lokalizacje mieszkaniowe)



Źródło: Emitent

Zestawienie wybranych inwestycji mieszkaniowych planowanych do realizacji we Wrocławiu po Dacie Prospektu (na gruntach będących w Dacie Prospektu własnością Emitenta)

Inwestycja	Rozpoczęcie budowy (kwartał)	Zakończenie budowy (kwartał)	Planowany PUM (m^2)	Planowana liczba mieszkań
PUM (Powierzchnia Użytkowa Mieszkań) oraz liczba mieszkań				
Kępa Mieszczańska K1 K2	III 2016	II 2018	11 000	144
Kępa Mieszczańska K3	III 2017	II 2019	6 500	91
Róży Wiatrów R4 R5	II 2017	III 2018	6 400	106
Olimpia Port Apartamenty M14 M15	II 2016	III 2018	4 400	68
Olimpia Port Apartamenty M17	II 2018	III 2019	3 400	52
Olimpia Port Apartamenty M18 M19	III 2019	I 2021	5 600	86
Olimpia Port Apartamenty M20 M21	II 2021	III 2022	5 600	86
Olimpia Port Apartamenty M22	II 2022	III 2023	2 600	52
Olimpia Port Mieszkania M5A, M5B, C1	III 2016	I 2018	5 600	112
Olimpia Port Mieszkania M6	II 2017	III 2018	6 200	100
Olimpia Port Mieszkania M12	III 2017	I 2019	5 200	92
Olimpia Port Mieszkania M1 M2	II 2018	III 2019	5 500	98
Olimpia Port Mieszkania M3 M4	III 2018	I 2020	5 400	104
Olimpia Port Mieszkania M16	III 2019	I 2021	3 100	56
Olimpia Port Mieszkania M26 – M31	III 2019	I 2021	10 600	192
Olimpia Port Mieszkania M23 M24 M25	III 2020	I 2022	8 400	150
Cztery Pory Roku J7 J8 J9 J10	III 2016	I 2018	8 700	194
Stabłowice etap 2 – Z2, Z3, Z6, Z7	III 2016	I 2018	5 600	100

Inwestycja	Rozpoczęcie budowy (kwartał)	Zakończenie budowy (kwartał)	Planowany PUM (m^2)	Planowana liczba mieszkań
Stabłowice etap 3 – Z4, Z14, Z15, Z16	II 2017	III 2018	5 100	90
Stabłowice etap 4 – Z1, Z5, Z8, Z9	II 2018	III 2019	6 200	122
Stabłowice etap 5 – Z21, Z22, Z23, Z24	II 2019	III 2020	5 100	98
Na Ustroniu B1 B2 – etap 2	III 2017	I 2019	4 500	90
Opolska – etap 1	II 2016	IV 2017	8 600	152
Opolska – etap 2	III 2017	I 2019	5 700	104
Opolska – etap 3	III 2018	I 2020	6 700	126
Sołtysowicka	III 2016	I 2018	6 000	120
RAZEM PUM			**157 700**	**2 785**

Aktualny bank ziemi Grupy Emitenta zabezpiecza 73 % wskazanych projektów we Wrocławiu w latach 2016-2018

Źródło: Emitent

Ponadto Grupa Emitenta w ramach posiadanego banku gruntów można realizować także inwestycje usługowe:

Zestawienie inwestycji usługowych możliwych do realizacji we Wrocławiu (na gruntach będących własnością Grupy Emitenta)

Inwestycja	PUM (m^2)
Piekarnia – ul. Księcia Witolda	4 000
Ogrody Hallera – budynek usługowo-biurowy	1 500
Olimpia Port – usługi w budynkach mieszkalnych	2 000
Olimpia Port – usługi na gruntach U2 i U3	8 500
Opolska – usługi w budynkach mieszkalnych	300
RAZEM PUU	**16 300**

Źródło: Emitent

Większa część oferty Grupy Archicom znajduje się w najchętniej wybieranym przez nabywców segmencie mieszkaniowym. Uwzględniając zakończone i planowane projekty deweloperskie w latach 2014-2019 oferta mieszkaniowa będzie stanowić 79 % całej oferty. Na uwagę zasługuje również fakt, że ok 17% aktualnej oferty Grupy Emitenta, ze względu na swą cenę kwalifikuje się do rządowego programu Mieszkanie dla Młodych (MdM). Dla porównania na rynku wrocławskim do programu MdM (ze względu na cenę mieszkań) kwalifikuje się 20 % łącznej oferty. Grupa Archicom posiada również ofertę w segmencie apartamentowym (jednostkowe ceny powyżej 7.000 zł/m^2), która znajduje się w ramach najpopularniejszych wieloetapowych inwestycji. W latach 2014-2015 apartamenty stanowiły około 21 % transakcji Grupy Emitenta. Dla porównania, w tym samym czasie udział transakcji apartamentów we wrocławskim rynku mieszkaniowym wyniósł ok 10 % (Źródło: Raport Emmerson Zagregowane dane z rynku pierwotnego Wrocławia oraz ocena pozycji konkurencyjnej spółki Archicom na rynku wrocławskim, Analiza ilościowa, Grudzień 2015 r.).

Oferta Grupy Emitenta dostępna jest w głównych segmentach cenowych rynku, co umożliwia dotarcie do największych grup klientów (wydzielonych pod kątem segmentów cenowych). Grupa Archicom, nie jest obecna jedynie w segmencie cen poniżej 5.000 zł/m^2). W pozostałych segmentach jej oferta rozłożona jest proporcjonalnie do popularności rynkowej pokrywając 87 % rynku Wrocławskiego. Szeroka penetracja rynku jest elementem strategii Grupy Emitenta dając możliwość kontynuacji wzrostu sprzedaży liczby mieszkań.

Rozkład obecnej oferty Grupy Emitenta w poszczególnych segmentach cenowych na tle rynku we Wrocławiu

Przedziały cenowe	Wrocław		Grupa Archicom	
	Oferta	Udział procentowy	Oferta	Udział procentowy
Do 5.000 zł	1.041	13%	0	0%
5.001-6.000 zł	3.382	42%	551	57%
6.001-7.000	2.516	32%	262	27%
7.001-8.000	690	9%	120	12%
Powyżej 8.000	329	4%	36	4%
Razem	**7.958**	**100%**	**969**	**100%**

Źródło: Emitent, za Emmerson (Zagregowane dane z rynku pierwotnego Wrocławia oraz ocena pozycji konkurencyjnej spółki Archicom na rynku wrocławskim, Analiza ilościowa, Grudzień 2015 r.)

Realizowane przez Grupę Emitenta powierzchnie komercyjne znajdują się w chętnie wybieranych przez najemców i inwestorów lokalizacjach obejmujących dzielnice Stare Miasto, Śródmieście i Fabryczną. Projekty nieruchomości komercyjnych oferują wysoką jakość, której potwierdzeniem może być Certyfikacja LEED Gold, przyznana projektowi West House 1b. Powierzchnie biurowe wszystkich oferowanych nieruchomości charakteryzują się dużą elastycznością ich aranżacji, jak i warunków najmu.

- **Doświadczenie. Pełna kontrola procesu deweloperskiego.** Grupa Archicom działa na rynku nieruchomości od blisko 30 lat i z powodzeniem realizuje wieloetapowe inwestycje mieszkaniowe, kompleksy biurowe i budynki użyteczności publicznej. Pracownicy Grupy Emitenta tworzą interdyscyplinarny zespół specjalistów sprawujący pełną kontrolę nad kompleksową realizację procesu deweloperskiego. Odpowiednie jednostki organizacyjne zajmują się przygotowaniem wytycznych do nowych projektów, zakupem terenów, projektowaniem i przygotowaniem inwestycji do realizacji, prowadzeniem procesu budowlanego, sprawowaniem kontroli nad prawidłowych przebiegiem inwestycji, aż po obsługę klientów i utrzymywaniem z nimi relacji zarówno w trakcie, jak i po zakończeniu procesu sprzedażowego. Jest to element strategii, który pozwala utrzymać najwyższe standardy obsługi, uzyskanie wysokiej jakości oferowanych nieruchomości oraz oddanie ich w wyznaczonych terminach przy jednoczesnej optymalizacji kosztów. Potencjał kadrowy Grupy pozwala na kompleksową i równoczesną obsługę wielu dużych i zróżnicowanych przedsięwzięć deweloperskich. Warto zaznaczyć, że w blisko dwudziestoletniej historii Grupy na rynku deweloperskim, wszystkie inwestycje zostały zrealizowane w terminach zgodnych z umowami zawartymi z klientami.
- **Własne studio architektoniczne** – Własne autorskie studio architektoniczne opracowuje unikalne koncepcje architektoniczne oraz wypracowuje standardy stosowane w przedsięwzięciach realizowanych przez Grupę. Prawie trzydziestoletnia obecność na rynku oraz liczne nagrody i wyróżnienia są gwarancją doświadczenia i jakości biura projektującego zarówno pojedyncze budynki mieszkalne i biurowe, jak i kompleksowe osiedla mieszkaniowe. Zespół znakomitych i utytułowanych architektów, inżynierów, projektantów wnętrz i artystów plastyków, tworzy koncepcje i projekty budowlane, projektuje wnętrza – kreuje nowoczesne obiekty zdobywające liczne nagrody i wyróżnienia.
- **Bezpieczeństwo** – Grupa Emitenta posiada duży bank gruntów pozwalający na realizację znakomitej większości planowanych inwestycji w okresie najbliższych 3 lat oraz umożliwiający kontynuację najbardziej stabilnych sprzedażowo i atrakcyjnych dla klientów wieloetapowych, wieloletnich osiedli społecznych (Olimpia Port, Słoneczne Stabłowice, Opolska). Stosunkowo niskie zadłużenie Grupy Emitenta, szczególnie w segmencie działalności mieszkaniowej, pozwala na łatwy dostęp do kapitału na korzystnych warunkach. Rozpoznawalność marki i oferowany standard mieszkań sprawiają, że inwestycje znajdują nabywców na bardzo wczesnym etapie realizacji. Pierwszy etap osiedla „Olimpia Port" został sprzedany w 100% przy 50-procentowym stopniu zaawansowania technologicznego budowy. Aktualnie sprzedaż wszystkich lokali w ramach tej inwestycji jest osiągana przy 70-procentowym stopniu zaawansowaniu prac budowlanych. Zaawansowana sprzedaż mieszkań na wczesnym etapie realizacji projektów (w porównaniu do konkurencji), stanowi bufor bezpieczeństwa w razie spowolnienia rynku.
- **Wypracowane miejsce w społeczności Wrocławia, dobre relacje z partnerami publicznymi** – Grupa prowadzi liczne działania na rzecz mieszkańców osiedli i miasta. Wkomponowuje dzieła sztuki nie tylko w tkankę osiedla, ale także i w tkankę miasta, wspiera i sponsoruje wydarzenia kulturalne. Promuje aktywność fizyczną i rekreację realizując własne wewnątrzosiedlowe kluby i ośrodki fitness, realizując oraz wspierając realizację atrakcji w okolicy osiedli. W trakcie realizacji inwestycji pozostaje w kontakcie z klientami uczestnicząc aktywnie w forach internetowych, nawiązuje partnerskie relacja z radami osiedli i administracją. Lata działalności na lokalnym rynku pozwoliły zbudować trwałe relacje z partnerami publicznymi, które owocują udaną współpracą. Projekt osiedla „Olimpia Port" został oparty o nowoczesny Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego tworzony przez Biuro Rozwoju Wrocławia w porozumieniu z Grupą. Jako jeden z pierwszych deweloperów Archicom już na etapie koncepcyjnym zdecydował się zaangażować w miejski projekt osiedla modelowego Nowe Żerniki. W uznaniu rzetelności i działań na rzecz lokalnej społeczności, Prezydent Wrocławia odznaczył członków zarządu Grupy Emitenta medalem Merito de Wratislavia. Dzięki swoim działaniom, Grupa zapewniła sobie dużą rozpoznawalność i stałą pozycję w społeczności miasta Wrocławia. Spotyka się z przychylnością zarówno obywateli jak i administracji.
- **Wysoka rentowność projektów** – Emitenta angażując w proces deweloperski własne studio projektowe oraz własną spółkę pełniącą rolę generalnego wykonawcy przejmuje i realizuje marże na kolejnych etapach realizacji projektu deweloperskie. Jednocześnie wykorzystuje w swojej działalności efekt skali działalności, z jednej strony realizując równolegle kilka projektów deweloperskich, z drugiej realizując wieloetapowe osiedla, pozwalające na optymalizację kosztów w stosunku do pojedynczych projektów. Istotnym elementem generującym wynik finansowy jest również szybka przedsprzedaż mieszkań, co pozwala na ograniczanie kosztów finansowych inwestycji. Wysokie marże zapewniają jednocześnie bezpieczeństwo realizowanych projektów, a tym samym działalności Grupy Emitenta.

Strategia rozwoju Grupy Emitenta

Poniżej przedstawione zostały kluczowe filary strategii rozwoju Grupy Emitenta:

- Umocnienie pozycji lidera na wrocławskim rynku nieruchomości (mieszkania) oraz kontynuacja wypracowanej koncepcji budowy wieloetapowych mieszkaniowych osiedli społecznych.
- Ekspansja na innych kluczowych rynkach mieszkaniowych – planowane rozpoczęcie działalności w segmencie deweloperskim w Krakowie.
- Utrzymanie aktualnej pozycji na rynku nieruchomości komercyjnych we Wrocławiu (powierzchnia biurowa).

W sektorze mieszkaniowym Grupa Emitenta będzie kontynuować działalność rozwijając swoje kluczowe kompetencje oraz sprawdzoną ideę budowy wieloetapowych osiedli społecznych. We Wrocławiu Archicom zamierza w dalszym ciągu prowadzić dywersyfikację geograficzną i segmentową realizowanych projektów deweloperskich. Emitent planuje realizować ok. 80 % swojej oferty w segmencie mieszkaniowym, zaś ok. 20 % w segmencie apartamentowym.

Głównym celem Grupy Emitenta jest wzrost poziomu sprzedaży do ok. 1.000 mieszkań rocznie w perspektywie do 2017 r. (z 611 mieszkań w 2015 r., na koniec 2015 r. w ofercie Grupy Emitenta było ponad 1.000 mieszkań). Należy zaznaczyć, iż w Dacie Prospektu Grupa Emitenta posiada bank ziemi we Wrocławiu pozwalający na realizację ok. 2,8 tys. mieszkań (ok. 160 tys. m^2 powierzchni mieszkalnej) oraz 30.000 GLA.

W najbliższych latach Grupa Emitenta realizować będzie projekty mieszkaniowe na gruntach będących jej własnością (zestawienie gruntów zawiera umieszczona powyżej Tabela: Zestawienie wybranych inwestycji mieszkaniowych planowanych do realizacji we Wrocławiu po dacie prospektu na gruntach będących w Dacie Prospektu własnością Emitenta). Poniżej przedstawiono opis planowanych inwestycji:

- **Olimpia Port.** Społeczne osiedle mieszkaniowe położone bezpośrednio nad Odrą, projekt stanowi kontynuację budowy osiedla realizowanego od 2012 r. Grupa Emitenta zakłada jego rozbudowę do 2022 r. przy stabilnym poziomie sprzedaży na poziomie 160-200 łącznie mieszkań oraz apartamentów (bezpośrednio nad wodą – Waterfront) rocznie.
- **Ogrody Hallera.** Klasyczna architektura w willowej dzielnicy. Lokalizacja w południowo-zachodniej części Wrocławia, w otoczeniu zabudowy willowej z dobrze rozwinięta siecią drogową oraz komunikacji autobusowej i tramwajowej, kameralna zabudowa wykończona wysokiej jakości materiałami. Projekt to oferta z segmentu apartamentowego. Inwestycja realizowana jest od 2010 r., planowane zakończenie realizacji całego kompleksu zakładane jest na 2017 r. Inwestycja charakteryzująca się rokrocznym stabilnym poziomem sprzedaży wynoszącym ok. 70-100 mieszkań.
- **Cztery Pory Roku.** Nowa dzielnica miasta, projekt zlokalizowany na południu Wrocławia w dynamicznie rozwijającym się rejonie miasta; niska zabudowa z bogatą towarzyszącą infrastrukturą, ochroną, monitoringiem; segment mieszkaniowy. Inwestycja realizowana jest od 2003 r., planowane zakończenie realizacji całego kompleksu zakładane jest na 2017 r. lub 2018 r. Inwestycja charakteryzująca się rokrocznym stabilnym poziomem sprzedaży wynoszącym ok. 70-100 mieszkań.
- **Słoneczne Stabłowice.** Osiedle nad rzeką Bystrzycą. Inwestycja zlokalizowana w północno-zachodniej części Wrocławia, sąsiadująca z rzeką Bystrzycą; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z własnym fitness i pomieszczeniami pomocniczymi; segment mieszkaniowy w całości w ramach programu MdM. Inwestycja realizowana jest od 2012 r., planowane zakończenie realizacji całego kompleksu zakładane jest na 2021 r. Inwestycja charakteryzująca się co rocznym wzrostem sprzedaży, która w 2014 r. wyniosła ok. 80 mieszkań. Zakładana sprzedaż w kolejnych latach wynosi ok. 80-100 mieszkań rocznie.
- **Na Krzyckiej.** Inwestycja na południu Wrocławia w sercu dzielnicy Krzyki, dzielnicy o wysokim standardzie mieszkaniowym, charakteryzująca się atrakcyjną przestrzenią i dobrze rozwiniętą infrastruktura. Projekt to kameralny budynek (segment mieszkaniowy) z windą i garażem podziemnym, na działce zachowane bogate starodrzewie. Realizacja inwestycji w okresie 2014-2016 r. W ramach projektu powstanie 91 mieszkań.
- **Spirala Czasu.** Inwestycja (segment mieszkaniowy) zlokalizowana w północno-zachodniej, doskonale skomunikowanej części Wrocławia. W pobliżu znajdują się liczne atrakcje: m.in. otwarte kąpielisko, Park Pilczycki, Stadion Miejski. Osiedle jest samowystarczalne, obok obiektów mieszkaniowych, znajdą się instytucje publiczne, usługi oraz powierzchnie dla małych przedsiębiorców. Realizacja inwestycji w okresie 2015-2017 r. W ramach projektu powstanie 71 lokali.
- **Róży Wiatrów.** Inwestycja na południu Wrocławia, na Krzykach (segment mieszkaniowy), w zielonej okolicy w zabudowie cztero- i pięcio-kondygnacyjnej. W sąsiedztwie znajdują się tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Projekt to niska zabudowa wielorodzinna, funkcjonalne i przemyślane rozwiązania części wspólnych. Realizacja inwestycji w okresie 2015-2018 r. W ramach projektu powstanie ok. 256 mieszkań. W Dacie Prospektu rozpoczęto realizację projektu.
- **Na Ustroniu.** Lokalizacja inwestycji we wschodniej części Wrocławia (Swojczyce), w niedalekiej odległości od realizowanej obecnie inwestycji Olimpia Port z dostępem do nadodrzańskich terenów spacerowych oraz infrastruktury rekreacyjnej okolic Stadionu Olimpijskiego. Projekt stanowi kameralną zabudowę w segmencie mieszkaniowym w całości w ramach programu MdM. Realizacja inwestycji w okresie 2014-2017 r. W ramach projektu powstanie ok. 150 mieszkań.
- **Inwestycja przy ul. Opolskiej**, w południowo-wschodniej części Wrocławia. Projekt realizowany w zabudowie cztero- i pięcio-kondygnacyjnej, wielorodzinnej. W pobliżu znajdują się park i tereny nadrzeczne. Projekt pozycjonowany w segmencie mieszkaniowym. Realizacja inwestycji w okresie 2016-2019 r. W ramach projektu powstanie ok. 390 mieszkań. Projekt ten będzie realizowany przez Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 3 Spółka komandytowa.
- **Siena.** Położenie centralno-północne Wrocławia zapewniające szybki dojazd do centrum, w bliskim sąsiedztwie nadodrzańskich terenów spacerowych. W okolicy znajduje się dobrze rozwinięta infrastruktura handlowo-usługowa. Projekt realizowany będzie w zabudowie średniowysokiej i pozycjonowany będzie w segmencie mieszkaniowym. Realizacja inwestycji w okresie 2015-2017 r. W ramach projektu powstanie ok. 112 mieszkań. W Dacie Prospektu rozpoczęto realizację projektu.
- **Kępa Mieszczańska.** Inwestycja powstanie na Kępie Mieszczańskiej, bezpośrednio nad rzeką Odrą. Dostęp do pobliskich terenów zielonych i rzeki w połączeniu z bliskością Centrum Wrocławia sprawia, że Kępa Mieszczańska jest jedną z najbardziej pożądanych lokalizacji we Wrocławiu. Inwestycja, znajdująca się w segmencie apartamentowym, posiada duży potencjał sprzedażowy. W ramach projektu powstanie ok. 230 apartamentów. Projekt ten będzie realizowany przez Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 2 Spółka komandytowa.
- **Sołtysowice**. Inwestycja położona w północnej części Wrocławia (Sołtysowice); segment mieszkaniowy. Szybki dojazd do Centrum miasta, rozwinięta infrastruktura handlowa. Realizacja inwestycji planowana jest w latach 2016-2018. W ramach projektu powstanie ok. 120 mieszkań. Projekt ten będzie realizowany przez Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. SKA.

Poza wymienionymi powyżej projektami, Grupa Emitenta poszukuje, a także negocjuje zakup kilku gruntów w innych wrocławskich lokalizacjach, jak również analizuje rynek krakowski (opis przedstawiony w pkt. 3.4 Części IV).

W krótkim terminie Grupa Emitenta planuje wejście na rynek krakowski w oparciu o strategię rozwoju, która sprawdziła się we Wrocławiu – tj. realizacji projektów w najważniejszych segmentach rynku, zarówno pod względem standardu jak i wyboru lokalizacji (segment mieszkaniowy w lokalizacjach najchętniej wybieranych przez nabywców), oferowanie sprawdzonych rozkładów mieszkań i sprawdzonych rozwiązań architektonicznych, dostosowanych do lokalnych preferencji. Proces deweloperski Emitent planuje realizować wykorzystując doświadczenie własnej kadry menedżerskiej oraz zewnętrznych ekspertów, z którymi Grupa wypracowała dobre relacje współpracując na wrocławskim rynku. W dłuższym okresie Emitent, po wejściu na rynek krakowski będzie prowadził analizę innych kluczowych rynków geograficznych, pod kątem ewentualnej dalszej ekspansji.

Strategia Grupy Archicom w **sektorze komercyjnym (biurowym)** zakłada pełny developing projektu, jego komercjalizację (wynajem powierzchni) oraz zbycie projektu funduszowi inwestycyjnemu lub zatrzymanie go w swoim portofolio trwale (w zależności od aktualnej koniunktury na rynku sprzedaży budynków biurowych). Dotychczasowe projekty zostały zbyte na rzecz Funduszu Arka BZ WBK, General Electric Real Estate, GNT Ventures. Grupa Emitenta będzie kontynuowała swoją działalność koncentrując się na pozyskaniu najemców krajowych i zagranicznych za pośrednictwem swoich kanałów oraz poprzez współpracę z międzynarodowymi i lokalnymi agentami nieruchomości. Grupa Archicom dysponuje odpowiednią kadrą z wieloletnim doświadczeniem w obsłudze najemców, projektowaniu i realizacji powierzchni biurowych oraz sprzedaży produktów inwestycyjnych funduszom inwestycyjnym.

W zakresie nieruchomości komercyjnych Grupa Emitenta realizuje w etapach park biurowy West Forum, położony w zachodniej części Wrocławia, na osi rynek-lotnisko, z dobrymi połączeniami komunikacyjnymi dzięki rozwiniętej sieci drogowej. Projekt zapewnia duże możliwości rozwoju dla najemców dzięki planowanej całkowitej powierzchni najmu do realizacji na poziomie 24-30 tys. m^2. Inwestycja ta realizowana jest w formie kompleksu ze wspólną infrastrukturą towarzyszącą, teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, posiada szeroki wachlarz dopuszczalnych funkcji oraz nie ma ograniczeń wysokościowych przy realizacji biurowców. W zakresie opisanej koncepcji parku biurowego Grupa Emitenta dotychczas zrealizowała projekt biurowca West House 1A (10 tys.m2 do 2008 r.) oraz West House 1B (12 tys.m^2 w latach 2012-2014, sprzedany w 2015 r.). W najbliższych latach Grupa Emitenta planuje sukcesywną realizację kolejnych budynków biurowych. Budynkiem przygotowanym do realizacji (uzyskano pozwolenie na budowę) jest West House 2A o łącznej planowanej powierzchni najmu ok. 12 000 m^2, a obecne zasoby gruntów pozwalają na realizację łącznie ok. 30.000 m^2 GLA. Grupa Emitenta planuje komercjalizację i sprzedaż kolejnych budynków biurowych w odstępach 3-, 4-letnich.

6.1.1. Nowe produkty i usługi

Grupa Emitenta nie wprowadziła nowych produktów i usług i w Dacie Prospektu nie pracuje nad ich wprowadzeniem.

6.2. Główne rynki

W Dacie Prospektu Grupa Emitenta koncentruje swoją działalność we Wrocławiu.

Do kluczowych zmiennych makroekonomicznych o szczególnym znaczeniu, charakteryzujących stan gospodarki i w rezultacie znacząco wpływających na popyt na produkty oferowane przez Grupę Emitenta, należą:

- poziom i dynamika PKB, stanowiące z jednej strony miarę wielkości gospodarki oraz, z drugiej strony, odzwierciedlające poziom aktywności gospodarczej i kształtowanie się koniunktury,
- stopa bezrobocia oraz liczba osób zatrudnionych,
- wskaźnik inflacji,
- stopa referencyjna,
- wartość depozytów gospodarstw domowych,
- poziom produkcji budowlano-montażowej oraz produkcji sprzedanej przemysłu,
- wielkość rynku (liczba i dynamika przyrostu mieszkańców Wrocławia).

Tabela: Podstawowe dane makroekonomiczne Polski i Wrocławia

Podstawowe dane makroekonomiczne	Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014
PKB per capita	PLN / os.	36 778	39 665	41 428	42 485	44 926
Realne PKB	%	3,7%	4,8%	1,8%	1,7%	3,4%
Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej	%	4,6%	11,8%	-6,3%	-5,9%	2,6%
Produkcja sprzedana przemysłu	%	9,0%	7,5%	0,5%	1,8%	3,1%
Nakłady inwestycyjne	%	0,2%	10,6%	-2,8%	-1,2%	8,7%
Stopa referencyjna	%	3,50%	4,50%	4,25%	2,50%	2,00%
Wartość depozytów gosp. domowych (na koniec roku)	mln zł	422 360	477 358	515 999	548 162	606 383
Liczba mieszkańców Wrocławia	os.	630 691	631 235	631 188	632 067	634 487
Wskaźnik inflacji średniorocznej (CPI)	%	2,6%	4,3%	3,7%	0,9%	0,0%
Pracujący w gospodarce narodowej (na koniec roku)	tys. os.	14 106,9	14 232,6	14 172,0	14 244,3	14 402,2
Stopa bezrobocia w Polsce (na koniec danego roku)	%	12,4%	12,5%	13,4%	13,4%	11,5%
Stopa bezrobocia we Wrocławiu (na koniec danego roku)	%	5,5%	5,0%	5,7%	5,5%	4,3%

Źródło: GUS, KNF

Sytuacja finansowa oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta silnie uzależnione są od szeregu czynniku mikro- i makroekonomicznych, na które Grupa nie ma wpływu. Kluczowymi klientami Grupy Emitenta są gospodarstwa domowe dokonujące zakupu mieszkania. Z kolei decyzje gospodarstw domowych w zakresie zakupu mieszkania zdeterminowane są przede wszystkim jego oceną aktualnej i przyszłej sytuacji ekonomiczno-finansowej oraz dostępnością i kosztem finansowania obcego (zazwyczaj bankowego). Ocena sytuacji finansowej gospodarstwa domowego uzależniona jest od tempa wzrostu gospodarczego, sytuacji na rynku pracy (poziom bezrobocia, poziom średniego wynagrodzenia), poziomu zamożności (poziom posiadanych wolnych środków pieniężnych, w tym głównie depozytów lub innych inwestycji krótkoterminowych). Natomiast na dostępność i poziom finansowania bankowego istotny wpływ ma polityka kredytowa banków (która w pewnym stopniu może również zależeć od polityki regulacyjnej sektora bankowego w Polsce), poziom inflacji, poziom stóp procentowych.

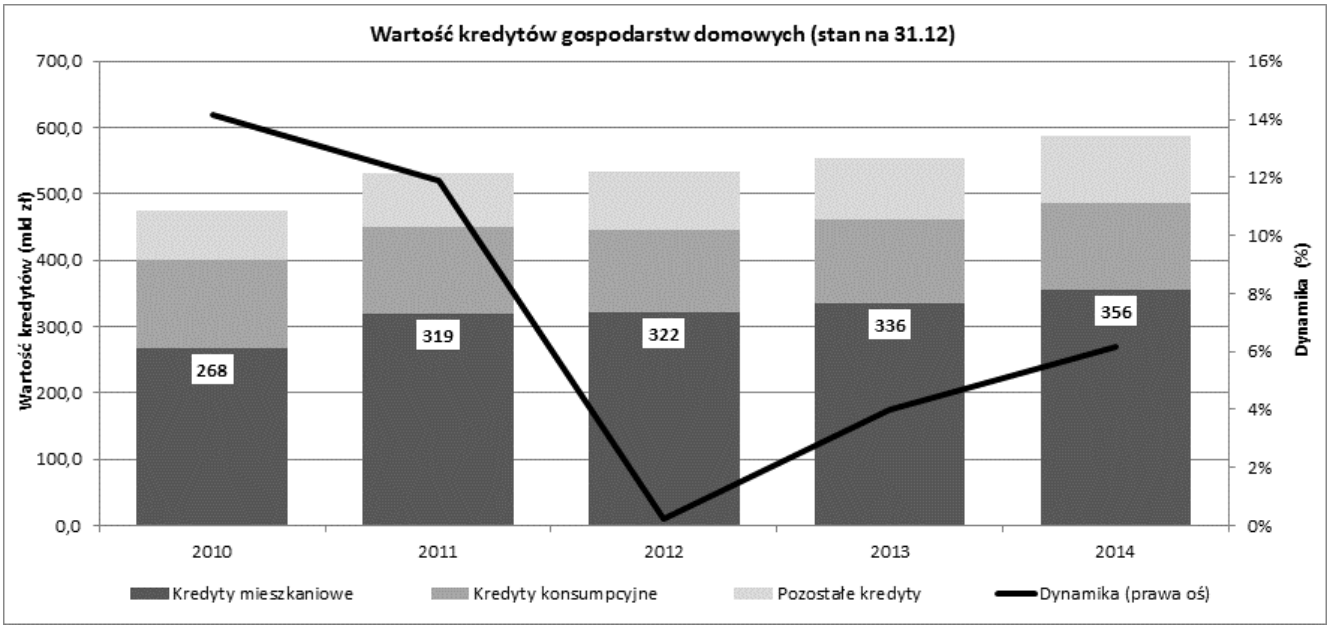
Z uwagi na fakt, iż działalność Grupy Emitenta dotychczas skoncentrowana jest na rynku Wrocławia i jego najbliższych okolic, poziom popytu na produkty Grupy jest również uzależniony od lokalnych uwarunkowań, w tym poziomu zamożności mieszkańców Wrocławia, jego liczby ludności, zdolności Wrocławia do tego, aby miasto stało się celem migracji nowych mieszkańców.

Podstawowym źródłem finansowania zakupu mieszkania jest kredyt bankowy. Wartość udzielonych gospodarstwom domowym kredytów bankowych w Polsce wzrosła z 475 mld zł na koniec 2010 r. do 589 mld zł na koniec 2014 r. W strukturze udzielonych kredytów dominują kredyty mieszkaniowe (ich udział wzrósł z 56,3% na koniec 2010 r. do 60,4% na koniec 2014 r.). Wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrosła 268 mld zł na koniec 2010 r. do 356 mld zł na koniec 2014 r., tj. o 33,0%.

Tabela: Wartość udzielonych gospodarstwom domowym kredytów przez banki w Polsce

Wartość i struktura udzielonych kredytów	**Jednostka**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Kredyty mieszkaniowe	mld zł	267,5	319,0	321,8	335,7	355,9
Kredyty konsumpcyjne	mld zł	134,1	130,3	123,4	126,3	131,6
Pozostałe kredyty	mld zł	73,9	82,7	88,1	92,6	101,4
Razem wartość kredytów	**mld zł**	**475,4**	**532,0**	**533,2**	**554,6**	**588,9**
Struktura						
Kredyty mieszkaniowe	%	56,3%	60,0%	60,3%	60,5%	60,4%
Kredyty konsumpcyjne	%	28,2%	24,5%	23,1%	22,8%	22,3%
Pozostałe kredyty	%	15,5%	15,5%	16,5%	16,7%	17,2%
Razem	**%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: KNF



Źródło: Opracowanie własne na bazie danych KNF

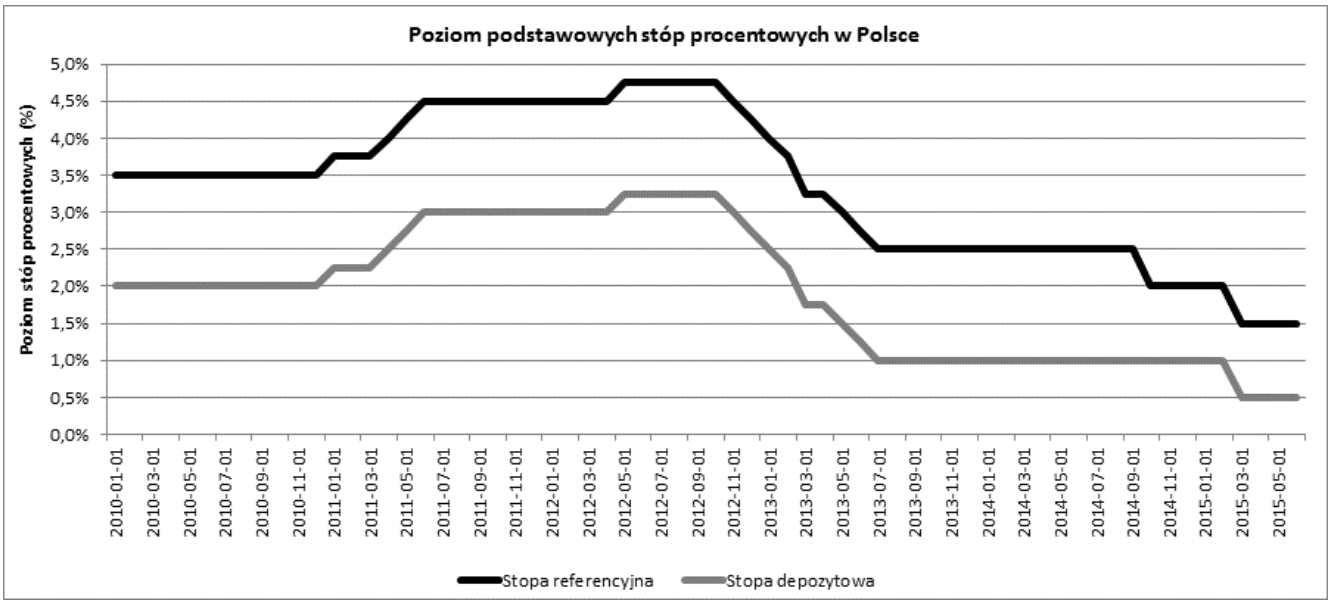
W ostatnich latach (okres 2010-2014 r.) nastąpiło istotne zmniejszenie wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych gospodarstwom domowym z poziomu blisko 50 mld zł rocznie w latach 2010-2011 do niecałych 37 mld zł w 2014 r. Liczba udzielonych kredytów również uległa istotnemu zmniejszeniu z ok. 230 tys. w latach 2010-2011 do 174 tys. w 2014 r. Średnia wartość nowo udzielonego kredytu nie ulegała istotnym zmianom w analizowanym okresie i kształtowała się na poziomie od ok. 199 tys. zł do 213 tys. zł.

Tabela: Wartość nowo udzielonych gospodarstwom domowym kredytów mieszkaniowych przez banki w Polsce

Nowo udzielone kredyty	Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014
Wartość nowo udzielonych kredytów	**mln zł**	**48 660**	**49 210**	**39 108**	**36 475**	**36 824**
Dynamika	*%*	*25,6%*	*1,1%*	*-20,5%*	*-6,7%*	*1,0%*
Liczba nowo udzielonych kredytów	**szt.**	**230 361**	**231 159**	**196 557**	**176 866**	**174 087**
Dynamika	*%*	*21,8%*	*0,3%*	*-15,0%*	*-10,0%*	*-1,6%*
Średnia wartość nowo udzielonych kredytów	**zł**	**211 234**	**212 884**	**198 965**	**206 230**	**211 526**
Dynamika	*%*	*3,2%*	*0,8%*	*-6,5%*	*3,7%*	*2,6%*

Źródło: Związek Banków Polskich, Raport AMRON-SAFRiN IV/2014

Począwszy od maja 2012 r. poziom podstawowych stóp procentowych w Polsce ulega systematycznemu obniżeniu. Taka sytuacja z jednej strony zmniejsza koszty finansowania zakupu mieszkania, zwiększając zdolności kredytowe gospodarstw domowych i popyt na mieszkania, z drugiej strony powoduje, iż zgromadzone w bankach depozyty przynoszą coraz niższe dochody. Można przypuszczać, iż w związku z niższym oprocentowaniem depozytów zmieni się struktura inwestycji gospodarstw domowych i część bazy depozytowej gospodarstw domowych zostanie przeznaczona na inwestycje, m.in. w nieruchomości. Należy zaznaczyć, iż poziom depozytów gospodarstw domowych na koniec maja 2015 r. wyniósł ponad 620 mld zł (Źródło: KNF, dane miesięczne maj 2015 r.).



Źródło: NBP

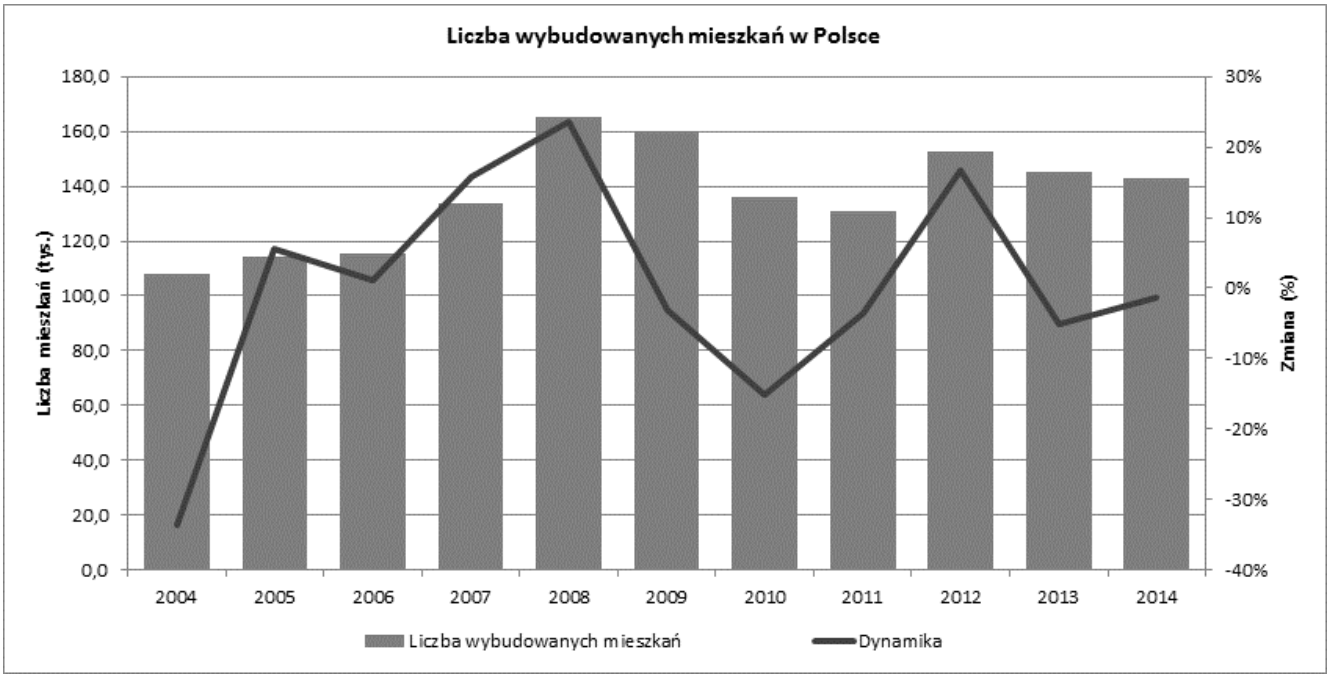
Budownictwo mieszkaniowe w Polsce

Po akcesji Polski do Unii Europejskiej liczba budowanych mieszkań w Polsce ulegała systematycznemu zwiększeniu do 2008 r., kiedy zostało wybudowanych 165 tys. mieszkań. Po 2008 r. (globalny kryzys na rynku finansowym, znacząco ograniczający dostępność kredytów) liczba budowanych mieszkań ulegała istotnemu zmniejszeniu (131 tys. w 2011 r.). Znaczny wzrost liczby wybudowanych mieszkań w 2012 r. jest skutkiem rozpoczęcia większej ilości budów po 2 latach kryzysu.

Tabela: Liczba wybudowanych mieszkań w Polsce w latach 2004-2014

Liczba wybudowanych mieszkań	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba mieszkań (tys.)	108,1	114,1	115,4	133,7	165,2	160,0	135,8	131,0	152,9	145,1	143,2
Dynamika (%)	*-33,5%*	*5,5%*	*1,1%*	*15,9%*	*23,6%*	*-3,1%*	*-15,1%*	*-3,6%*	*16,8%*	*-5,1%*	*-1,4%*

Źródło: GUS



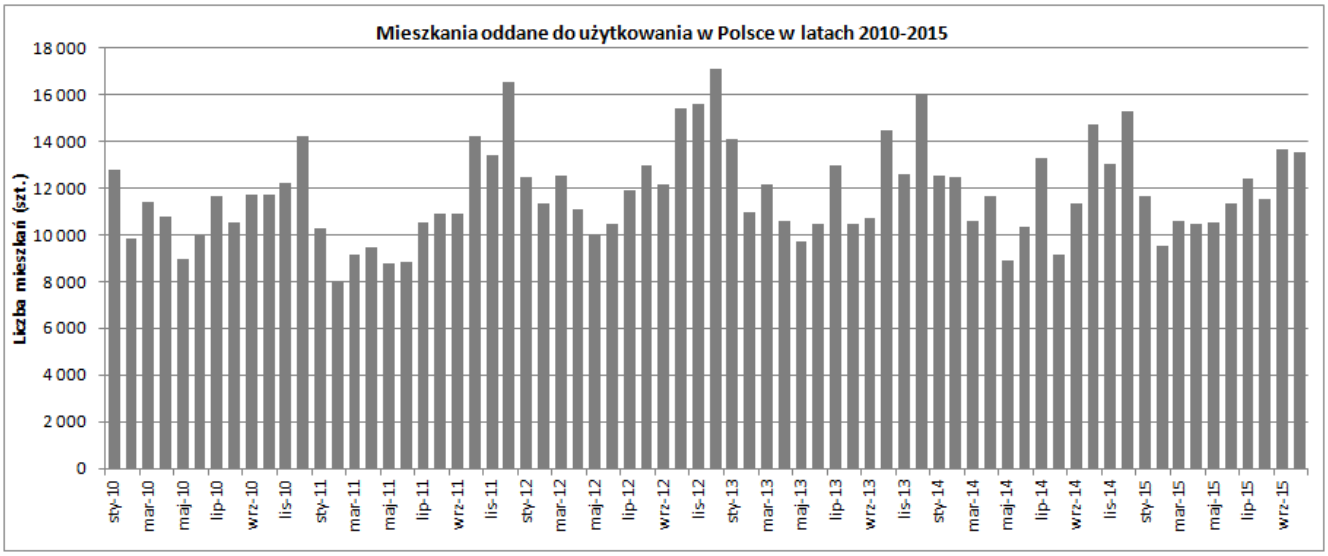
Źródło: GUS

Od 2013 r. obserwowany jest wzrost liczby przygotowywanych projektów deweloperskich. W ujęciu rocznym widać wyraźne ożywienie pod względem liczby rozpoczętych budów oraz wydanych pozwoleń na budowę. W 2014 r. rozpoczęto budowę 148 122 nowych lokali (co oznacza 16% wzrost w porównaniu do 2013 r.) oraz wydano pozwolenia na budowę kolejnych 156 752 mieszkań (wzrost o 13%). Ożywienie wynika głównie z wprowadzonego rządowego programu MdM (Mieszkanie dla Młodych), niskich stóp procentowych (zwiększenie atrakcyjności inwestycji w nieruchomości w porównaniu np. z depozytami, większa zdolność kredytowa potencjalnych klientów) i rekomendacji KNF dotyczącej rosnących wymogów co do wkładu własnego.

Tabela: Liczba wydanych pozwoleń i rozpoczętych budów mieszkań w Polsce

Wyszczególnienie	IQ 2013	IIQ 2013	IIIQ 2013	IVQ 2013	IQ 2014	IIQ 2014	IIIQ 2014	IVQ 2014
Wydane pozwolenia	12 037	15 336	14 029	14 646	17 850	19 818	21 005	18 724
Rozpoczęte budowy	9 356	11 662	15 374	14 932	15 215	16 589	18 955	18 964

Źródło: GUS



Źródło: GUS Wybrane miesięczne wskaźniki makroekonomiczne)

W okresie od stycznia 2015 r. do końca października 2015 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce wyniosła 115.055 szt. wobec 114.866 szt. oddanych w analogicznym okresie roku poprzedniego (tj. o 189 mieszkań więcej, co stanowi wzrost o 0,2 %).

Wrocław na tle największych miast Polski

Tabela: Porównanie liczby ludności największych miast Polski

Liczba mieszkańców	Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014
Polska	**osoby**	**38 529 866**	**38 538 447**	**38 533 299**	**38 495 659**	**38 478 602**
Warszawa	osoby	1 700 112	1 708 491	1 715 517	1 724 404	1 735 442
Kraków	osoby	757 740	759 137	758 334	758 992	761 873
Wrocław	**osoby**	**630 691**	**631 235**	**631 188**	**632 067**	**634 487**
Trójmiasto	osoby	748 828	748 040	747 370	747 476	746 963
Poznań	osoby	555 614	553 564	550 742	548 028	545 680
Łódź	osoby	730 633	725 055	718 960	711 332	706 004
Szczecin	osoby	410 245	409 596	408 913	408 172	407 180
Lublin	osoby	349 483	348 567	347 678	343 598	341 722
Katowice	osoby	311 421	309 304	307 233	304 362	301 834

Źródło: GUS

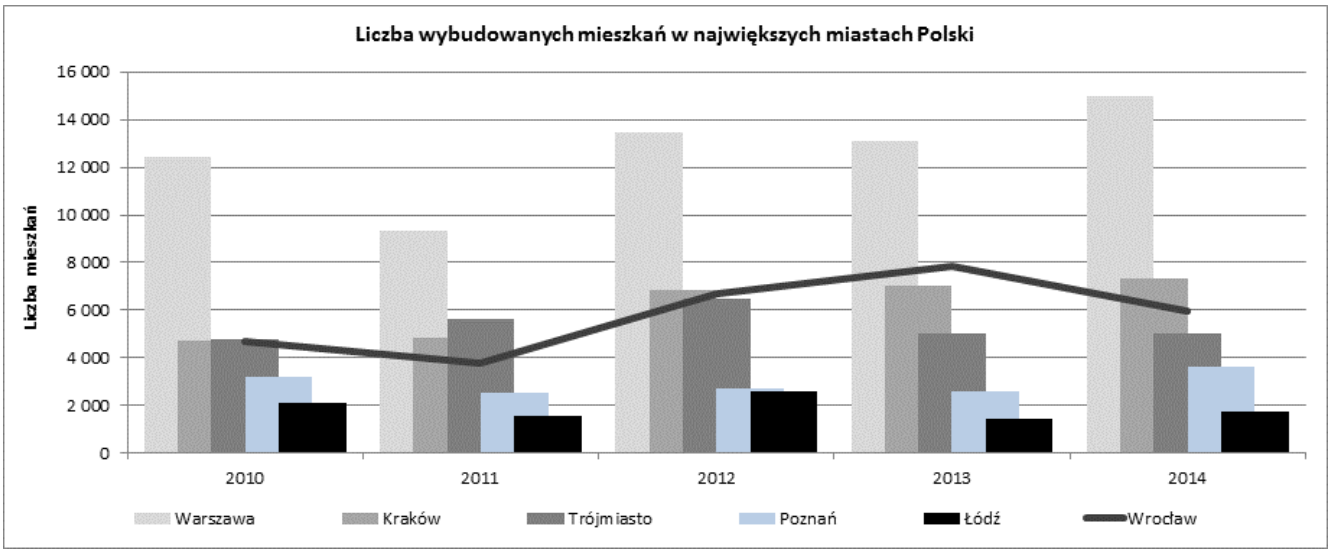
Zdecydowanie najwięcej mieszkań w latach 2010-2014 zostało wybudowanych w Warszawie (blisko 10% wszystkich wybudowanych w Polsce mieszkań), drugim rynkiem, pod względem liczby wybudowanych mieszkań, stanowił Kraków (ok. 5% wszystkich wybudowanych w Polsce mieszkań).

Liczba wybudowanych mieszkań we Wrocławiu w latach 2010-2014 kształtowała się na poziomie od 3,7 tys. do 7,8 tys. rocznie. Wrocławski rynek mieszkaniowy stanowił więc w analizowanym okresie od 2,9% do 5,4% łącznego krajowego rynku budownictwa mieszkaniowego (przy czym ludność Wrocławia stanowi ok. 1,6% łącznej liczby ludności Polski). W trzech przedstawianych miastach (Warszawa, Kraków i Wrocław) wybudowano w analizowanym okresie od 13,7% do 19,7% wszystkich mieszkań w Polsce, a wszystkie przedstawiane miasta stanowiły od 24,1% do 29,8% wszystkich wybudowanych mieszkań w Polsce.

Tabela: Porównanie liczby wybudowanych mieszkań w największych miastach Polski

Liczba wybudowanych mieszkań	Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014
Polska	**mieszkania**	**135 835**	**130 954**	**152 904**	**145 136**	**143 166**
Warszawa	mieszkania	12 462	9 356	13 496	13 128	14 964
Kraków	mieszkania	4 716	4 852	6 824	7 019	7 346
Wrocław	**mieszkania**	**4 666**	**3 752**	**6 676**	**7 839**	**5 935**
Trójmiasto	mieszkania	4 773	5 609	6 476	5 012	4 992
Poznań	mieszkania	3 180	2 512	2 734	2 597	3 642
Łódź	mieszkania	2 082	1 525	2 595	1 435	1 752
Szczecin	mieszkania	1 509	1 805	1 946	1 426	1 404
Lublin	mieszkania	1 751	1 493	2 194	2 407	1 336
Katowice	mieszkania	1 137	663	376	510	1 314

Źródło: GUS



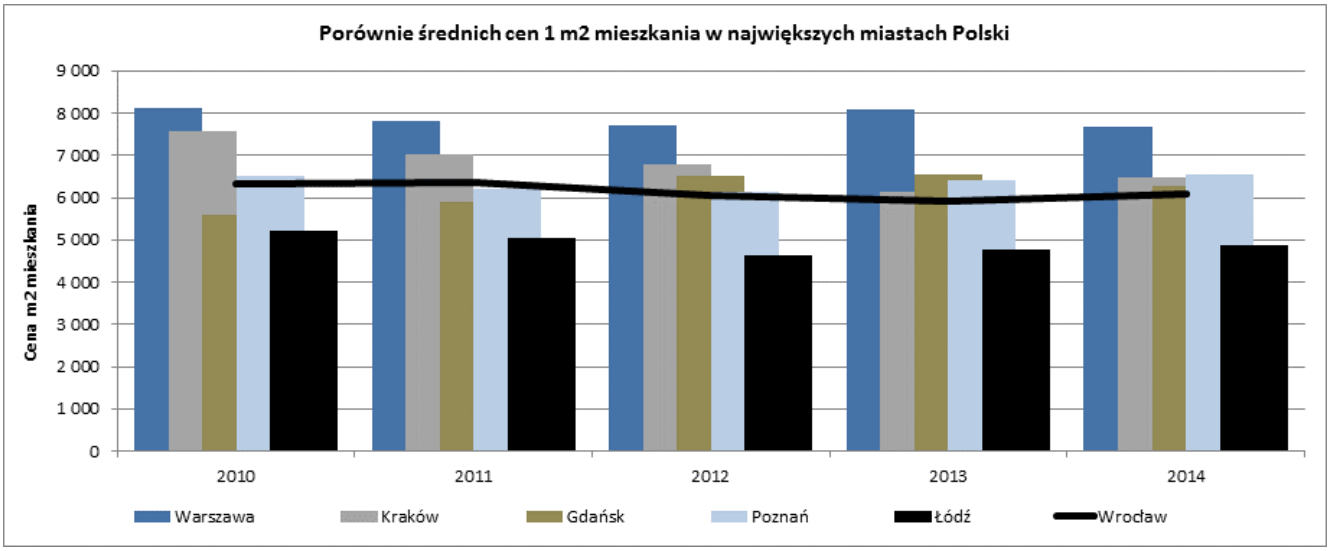
Źródło: GUS

Zdecydowanie najwyższe średnie ceny 1 m^2 mieszkania są w Warszawie. Średnia cena ofertowa 1 m^2 mieszkania we Wrocławiu kształtuje się na poziomie zbliżonym do największych miast w Polsce (Kraków, Poznań i Gdańsk).

Tabela: Porównanie średnich cen ofertowych mieszkań na rynku pierwotnym w największych miastach Polski (stan w IV kwartale)

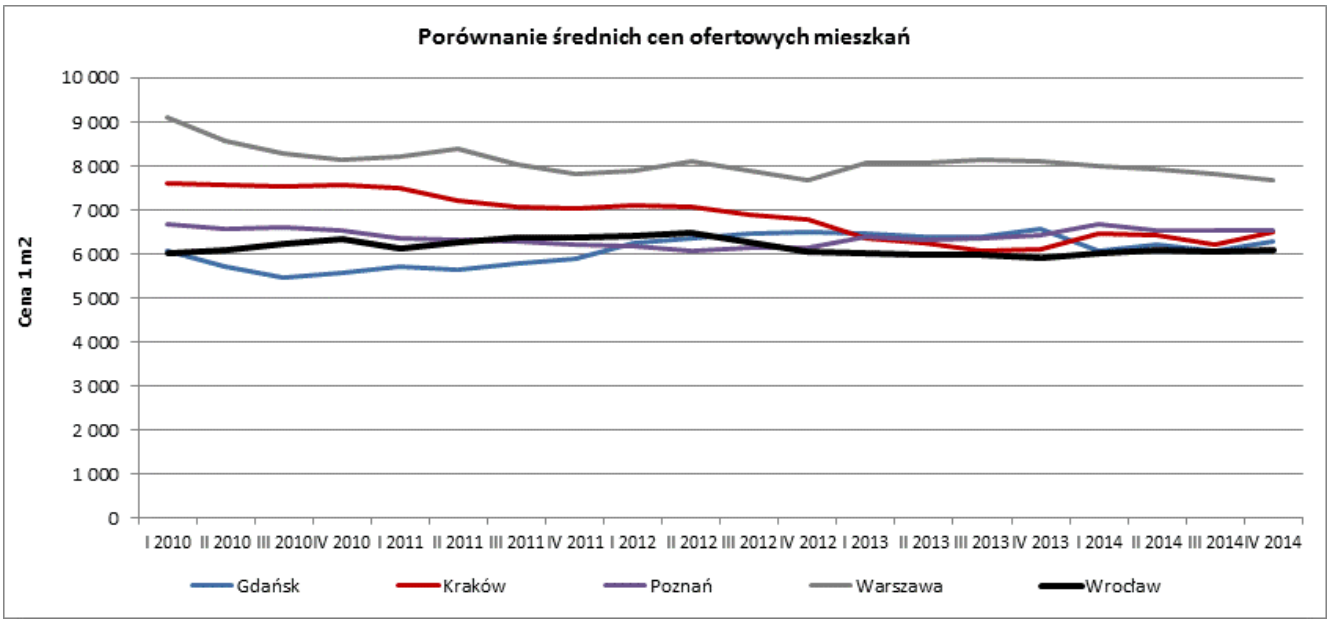
Średnie ceny	**Jednostka**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Warszawa	zł/m^2	8 133	7 826	7 695	8 088	7 691
Kraków	zł/m2	7 564	7 039	6 773	6 122	6 491
Wrocław	**zł/m^2**	**6 342**	**6 370**	**6 069**	**5 928**	**6 075**
Gdańsk	zł/m2	5 577	5 910	6 514	6 566	6 289
Poznań	zł/m^2	6 528	6 204	6 131	6 417	6 549
Łódź	zł/m^2	5 215	5 038	4 646	4 768	4 861
Szczecin	zł/m^2	4 959	5 000	4 986	4 896	4 874
Lublin	zł/m^2	5 003	5 031	5 043	5 017	5 005
Katowice	zł/m^2	6 085	5 413	5 318	5 456	5 545

Źródło: GUS



Źródło: NBP

Średnie ceny mieszkań we wszystkich największych miastach Polski podlegały w analizowanym okresie podobnych trendom. W okresie od I kwartału 2010 r. do IV kwartału uległy obniżeniu. Najbardziej stabilny ceny obserwowane były w Poznaniu i we Wrocławiu, gdzie różnica między maksymalną a minimalną ceną 1 m^2 mieszkania wyniosła odpowiednio 627 zł/m^2 i 539 zł/m^2. Najwyższe zmiany zachodziły na rynku w Krakowie, gdzie różnica między maksymalną a minimalną ceną 1 m^2 mieszkania wyniosła 1 524 zł/m^2.



Źródło: NBP

Ogólna sytuacja ekonomiczna we Wrocławiu

Wrocław należy, obok Warszawy i Krakowa, do największych pod względem liczby ludności miast w Polsce. Z dużych miast w Polsce jedynie te trzy ww. miasta stale zwiększają swoją liczbę mieszkańców. Dzieje się to pomimo niekorzystnych tendencji w zakresie przyrostu naturalnego, emigracji, migracji wewnętrznych czy trendów do szukania miejsca zamieszkania poza miastem. Liczba ludności Wrocławia w okresie 2010-2014 r. wzrosła o blisko 4 tys. mieszkańców (0,6 %). Intensywna suburbanizacja na początku XXI wieku spowodowała znaczny odpływ ludności do podwrocławskich gmin. Taki trend wymusił zmianę polityki rozwoju miasta i spowodował uwolnienie większej ilości terenów pod zabudowę mieszkaniową. Dzięki nowym inwestycjom na terenie Wrocławia od 2010 r. notowany jest średni roczny wzrost liczby mieszkańców na poziomie ok. 700-800 osób, prognozuje się, że liczba ta będzie rosła w następnych latach. Wrocław jest jednym z największych w kraju ośrodków akademickich, a co za tym idzie znaczną część jego mieszkańców stanowią studenci. Szacuje się, że ze 150 00 słuchaczy wrocławskich uczelni nawet połowa nie posiada meldunku na terenie miasta, co wskazywałoby, że realna liczba mieszkańców Wrocławia kształtuje się na poziomie ok. 700 000 osób. Uczelnie rokrocznie opuszcza ok. 40.000 absolwentów, którzy stanowią potencjalną grupę odbiorców dla rynku deweloperskiego.

Wrocław rozwija się bardzo dynamicznie. Na sukces stolicy Dolnego Śląska składa się m.in. doskonała lokalizacja, rozwinięta sieć komunikacyjna i konkurencyjne koszty pracy. Rządowy raport (Krajowy Raport o Rozwoju Społecznym Polska 2012, Rozwój regionalny i lokalny, przygotowany przez Biuro Projektowe UNDP w Polsce, Warszawa 2012), wskazuje Wrocław jako jeden z ośrodków o najwyższym rozwoju społecznym, dzięki czemu chętnie inwestują tu zarówno polskie firmy z dużym kapitałem, jak i koncerny zagraniczne. Polska Agencja Informacji i Inwestycji Zagranicznych (Atrakcyjność Inwestycyjna Regionów 2014, PAIiIZ) wskazuje województwo dolnośląskie jako miejsce bardzo konkurencyjne pod względem inwestycyjnym i przewiduje, że w najbliższym czasie ten stan się utrzyma.

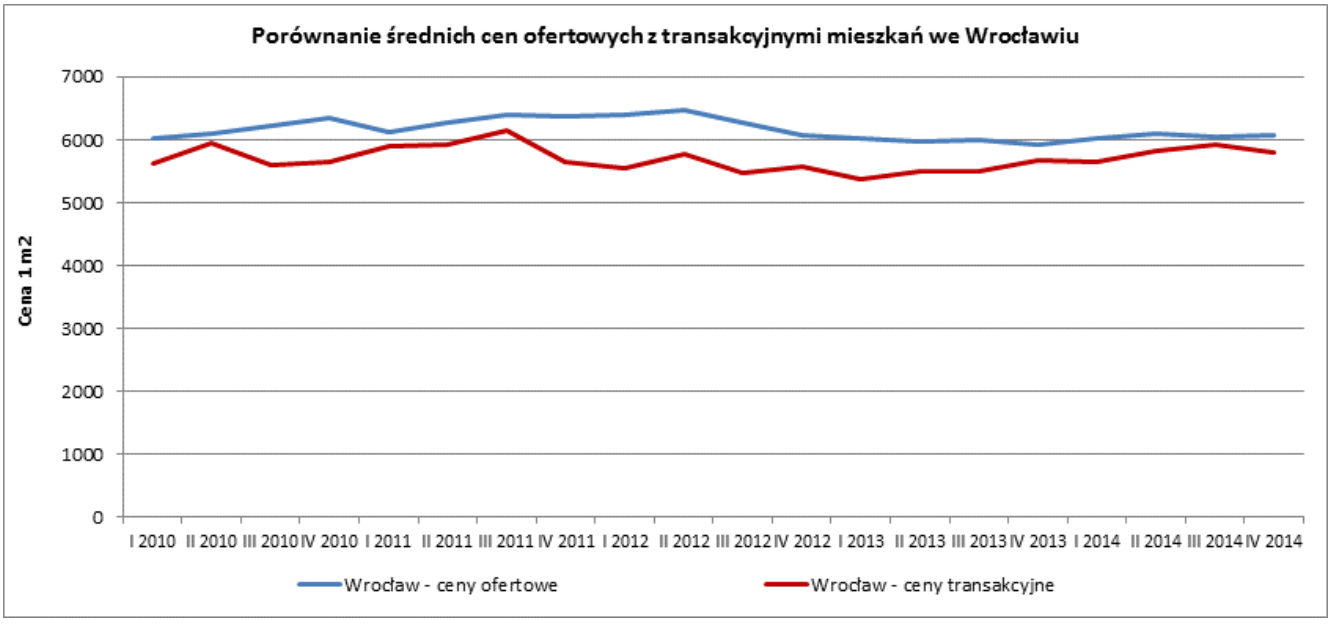
Od 2012 r. można zaobserwować systematyczny spadek wskaźnika bezrobocia we Wrocławiu, który jest średnio 2 razy niższy niż średnia krajowa, dodatkowo we Wrocławiu prognozowane jest utrzymanie tendencji spadkowej stopy bezrobocia (Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej: Rozwój Aglomeracji Wrocławskiej – trendy, branże, dynamika wzrostu, prognozy i plany, Wrocław 2014 r.). Na koniec 2014 r. stopa bezrobocia rejestrowanego wynosiła 4,3 %, czyli o 7,2 punktu procentowego mniej niż średnia krajowa w tym samym czasie. Stopa bezrobocia na koniec października 2015 r. we Wrocławiu uległa dalszemu obniżeniu i wyniosła 3,5 %. Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych pierwszy raz od lat spadły poniżej 5%, dzięki czemu kredyty są tańsze i bardziej dostępne.

Zarobki wrocławian systematycznie rosną. Raport GUS dot. sytuacji społeczno-gospodarczej we Wrocławiu (Sytuacja społeczno-gospodarcza Wrocławia I kwartał 2015 r.) wskazuje, że przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw we Wrocławiu wynosiło 4.256,38 zł, czyli niemal 275 zł więcej niż przeciętne wynagrodzenie w skali kraju. Oznacza to wzrost o 7,5 % w stosunku do roku ubiegłego i wynik o 7,1% lepszy od przeciętnego wynagrodzenia w województwie.

Dostępność kredytów oraz mieszkań w 2014 r. nieznacznie wzrosła, na co wpłynęły stabilne ceny nieruchomości, niższe stopy procentowe kredytów mieszkaniowych oraz wzrost dochodów nominalnych w połączeniu z notowaną od lipca 2014 r. deflacją.

Liczba wybudowanych mieszkań we Wrocławiu, po spadkach w latach 2010-2012, w 2013 r. oraz w 2014 r. istotnie wzrosła (odpowiednio o 77,9 % oraz 17,4 % rdr). Na istotny wpływ wzrostu liczby wybudowanych mieszkań z pewnością istotny wpływ miały opisane wyżej czynniki społeczno-ekonomiczne, a także rządowy program wsparcia budowy mieszkań MdM (Mieszkanie dla Młodych).

Wrocław charakteryzuje się również stosunkowo niską rozbieżnością cen ofertowych od transakcyjnych. Bazując na danych NBP (Baza cen nieruchomości mieszkaniowych BaRN) średnie kwartalne ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w okresie 2010-2014 we Wrocławiu były niższe od ofertowych na poziomie od 2,0 % do 13,4 % (dla porównania w przypadku Warszawy w analogicznym okresie były niższe od 2,1 % do 16,0 %).



Źródło: NBP

Szacunkowa pozycja rynkowa Grupy Emitenta

Tabela: Szacunkowa pozycja Grupy Emitenta

Wyszczególnienie	Jednostka	2012	2013	2014	2015
Liczba wybudowanych mieszkań we Wrocławiu	**mieszkania**	**6 676**	**7 839**	**5 935**	**b.d.**
Liczba wybudowanych mieszkań – Grupa Archicom	mieszkania	297	248	487	337
Szacunkowy udział Grupy Archicom na rynku we Wrocławiu	***%***	***4,4%***	***3,2%***	***8,2%***	***b.d.***
Liczba wybudowanych mieszkań w Polsce	**mieszkania**	**152 904**	**145 136**	**143 166**	**147 710**
Liczba wybudowanych mieszkań – Grupa Archicom	mieszkania	297	248	487	337
Szacunkowy udział Grupy Archicom na rynku ogólnopolskim	***%***	***0,19%***	***0,17%***	***0,34%***	***0,23 %***
Liczba sprzedanych mieszkań we Wrocławiu*	**mieszkania**	**4 446**	**5 107**	**6 047**	**8 061**
Liczba sprzedanych mieszkań – Grupa Archicom*	mieszkania	409	429	520	611
Szacunkowy udział Grupy Archicom na rynku we Wrocławiu	***%***	***9,2 %***	***8,4 %***	***8,6 %***	***7,6 %***

**/ Na podstawie umów deweloperskich i rezerwacyjnych*

Źródło: GUS, Emitent, Emmerson

Uwzględniając dane GUS oraz Grupy Archicom w zakresie liczby wybudowanych mieszkań we Wrocławiu i w Polsce, **udział Grupy Emitenta** w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi można **szacować na poziomie 3,2 %-8,2 % na mieszkaniowym rynku we Wrocławiu**. W przypadku uwzględnienia **liczby sprzedanych mieszkań** (na podstawie umów deweloperskich i rezerwacyjnych) udział Grupy Emitenta we wrocławskim rynku w analizowanym okresie był **wyższy i wynosił od ok. 7,6 % do ok. 9,2 %**. Udział Grupy Emitenta w skali całej Polski w odniesieniu do liczby wybudowanych mieszkań wynosił od 0,17 % do 0,34 %.

Według danych za 2014 r. na rynku wrocławskim nieruchomości komercyjnych przeprowadzono transakcje na łączną powierzchnię biurową wynoszącą 91.086 m^2 (Raport działu Research firmy Knight Frank). **Grupa Archicom w 2014 r. dokonała najmu 4.149 m^2, co oznacza, iż udział Grupy w tym segmencie rynku we Wrocławiu można szacować w 2014 r. na ok. 4,6%. Wg danych Knight Frank w okresie ostatnich 10 lat (2005-2015) we Wrocławiu łączna wartość sprzedanych nowoczesnych powierzchni biurowych wyniosła 463 mln EUR, sprzedaż nowoczesnej powierzchni biurowej przez Grupę Archicom w analogicznym okresie wyniosła 82,8 mln EUR (sprzedaż budynków: West Forum 1B, Silver Forum oraz Quattro Forum). W związku z powyższymi danymi, Zarząd Emitenta szacuje udział Grupy Archicom na rynku sprzedaży nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu na poziomie ok. 18 %.** Knight Frank w przygotowanym raporcie (Raport Polska Rynek Komercyjny 2014) wskazuje Wrocław jako miasto z najwyższymi stawkami wywoławczymi nieruchomości biurowych na rynkach regionalnych dochodzącymi do poziomu 15,50 EUR/m^2. W 2014 r. stawki wyjściowe czynszów były ustabilizowane i dla nowych powierzchni znajdowały się w przedziale między 13 a 15 EUR. Wyższy wynik w Polsce osiągnęły jedynie nieruchomości zlokalizowane w Warszawie (16-25 EUR). Analitycy wskazują Wrocław jako jeden z najlepiej rozwijających się rynków nieruchomości biurowych w Polsce.

Wg raportu Knight Frank (Wrocław, Rynek biurowy III kwartał 2015 r.) na koniec III kwartału 2015 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu przekroczyły 677 tys. m^2. Grupa Emitenta w okresie od 2004 r. do 2014 r. zrealizowała łącznie 58,2 tys. m^2 – sprzedane budynki to West Forum 1B (budowa zakończona w 2014 r.), Silver Forum (budowa zakończona w 2007 r.) oraz Quattro Forum (budowa zakończona w 2004 r.). W związku z powyższym Zarząd Emitenta szacuje ilościowy udział w łącznej zrealizowanej nowoczesnej powierzchni biurowej na poziomie 8,6 %. Powierzchnia biurowa w budowie we Wrocławiu wyniosła 120,5 tys. m^2, jednocześnie współczynnik pustostanów uległ obniżeniu o 2,6 punktu procentowego. Istniejące zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej koncentrują się w trzech kluczowych lokalizacjach:

- w ścisłym centrum Wrocławia (37 % zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej),
- na terenie zachodniego obszaru biznesu (obszar ograniczony ul. Strzegomską i Legnicką, a więc rejon gdzie Grupa Emitenta realizuje projekt West Forum, 27 % zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej),
- na terenie południowej osi biznesu (obszar wzdłuż ul. Powstańców Śląskich i Karkonoskiej, 19 % zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej).

W oparciu o harmonogramy budowy obecnie realizowanych inwestycji analitycy Knight Frank szacują, że do końca 2015 roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu powinny zwiększyć się o około 10.500 m², kolejne 99.100 m^2 ma zostać ukończone w 2016 roku, natomiast pozostałe 10.900 m^2 w 2017 roku.

Wrocławski rynek biurowy cieszy się sporym zainteresowaniem ze strony najemców. W III kw. 2015 roku podpisano umowy obejmujące 25.300 m2, czyli o 39% więcej w porównaniu ze średnim kwartalnym wolumenem notowanym w latach 2011-2015, a w okresie I-III kw. 2015 roku wolumen podpisanych umów był wyższy o 5% w porównaniu z analogicznym okresem

poprzedniego roku. W III kwartale 2015 roku największy udział miały nowe umowy (81% wszystkich transakcji), renegocjacje dotyczyły 13% wynajętej powierzchni).

Na koniec września 2015 roku we Wrocławiu, mimo dostarczenia na rynek dużej ilości nowej powierzchni, nastąpił spadek współczynnika pustostanów o 2,6 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem, tj. do poziomu 9,3%. To efekt znacznego udziału powierzchni wynajętej jeszcze na etapie realizacji w nowo ukończonych projektach oraz wysokiej aktywności najemców na lokalnym rynku.

W nadchodzących miesiącach analitycy Knight Frank spodziewają się dalszego wzrostu współczynnika pustostanów wskutek oddawania do użytku kolejnych nowych obiektów.

W III kwartale 2015 roku czynsze w większości projektów utrzymywały się na stabilnym poziomie w porównaniu z poprzednim okresem. W obiektach klasy A stawki kształtowały się w przedziale między 13 a 15,5 EUR/m^2/miesiąc, natomiast w budynkach klasy B między 10 a 13 EUR lub 40-55 PLN/m^2/miesiąc.

6.3. Czynniki nadzwyczajne

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wystąpiły zdaniem Emitenta żadne nadzwyczajne czynniki lub zdarzenia mające wpływ na działalność podstawową Grupy.

6.4. Podsumowanie podstawowych informacji dotyczących uzależnienia Emitenta

W ocenie Emitenta, jego działalność oraz działalność spółek zależnych nie jest uzależniona od jakichkolwiek patentów lub licencji w rozumieniu Prawa Własności Przemysłowej.

W ocenie Emitenta, jego działalność oraz działalność spółek zależnych nie jest uzależniona od umów przemysłowych ani nowych procesów produkcyjnych.

W ocenie Emitenta, jego działalność, jak również działalność spółek zależnych Emitenta nie jest uzależniona od umów finansowych lub handlowych.

6.5. Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Wszelkie oświadczenia dotyczące pozycji potencjalnej konkurencyjnej Grupy Emitenta przedstawione w Prospekcie bazują na wiedzy Zarządu Emitenta, a także na danych dotyczących rynków działania Grupy pochodzących z ogólnodostępnych publikacji prasowych, materiałów sporządzanych przez podmioty opracowujące dane statystyczne oraz innych powszechnie dostępnych informacji umożliwiających dokonywanie porównań rynkowych i mogą być obarczone błędem. Źródła informacji od osób trzecich wykorzystanych w Prospekcie zostały wskazane w pkt. 23.2. Części III Prospektu.

7. Struktura organizacyjna

7.1. Opis Grupy Emitenta oraz miejsce Emitenta w tej Grupie

Grupa Emitenta składa się z Emitenta jako podmiotu dominującego oraz podmiotów zależnych bezpośrednio lub pośrednio od Emitenta. Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska, zarówno w zakresie nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym jak i biurowym.

Emitent koordynuje i nadzoruje działania Grupy, będąc ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące tworzenia i realizacji strategii rozwoju oraz podejmowania przedsięwzięć deweloperskich. Emitent podejmuje też działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy, tworzy jednolitą politykę handlową i marketingową Grupy i pełni rolę koordynatora tej działalności.

Zadania i cele Grupy w ramach działalności deweloperskiej realizują następujące podmioty z Grupy: Archicom Holding Sp. z.o.o. (marketing i sprzedaż), Archicom Studio Sp. z o.o. (projektowanie oraz przygotowanie inwestycji do realizacji), „Archicom Realizacja Inwestycji" Sp. z o.o. (generalny wykonawca robót budowlanych, nadzór nad realizacją inwestycji, obsługa posprzedażowa), Archicom Asset Management Sp. z o.o. (finanse, księgowość, funkcje administracyjne). Pozostałe podmioty z Grupy zostały utworzone jako spółki celowe dla realizacji poszczególnych inwestycji (zob. rubryka „Inwestycja" w tabeli w punkcie 7.2. części III Prospektu), pełnią funkcje zarządcze (komplementariusze) – Archicom Invest Sp. z o.o. prowadzi działalność związaną z nadzorami inwestorskimi na inwestycjach Grupy, a działalność Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k. ogranicza się do funkcji holdingowej – posiada udziały, wkłady w spółkach celowych Grupy Emitenta, lub pomocnicze.

Opis podmiotów sprawujących bezpośrednio i pośrednio kontrolę nad Emitentem zawiera punkt 18.3. części III Prospektu.

Poniżej przedstawiono graficzny schemat grupy uwzględniający najważniejsze spółki z Grupy:

Źródło: Emitent

7.2. Wykaz istotnych podmiotów zależnych Emitenta

Poniżej przedstawiono strukturę Grupy, wraz z podaniem nazwy, kraju inkorporacji lub siedziby poszczególnych podmiotów zależnych, procentowego udziału Emitenta w kapitale tych podmiotów oraz procentowego udziału w głosach, jeżeli jest on różny od udziału w kapitale ze wskazaniem w Dacie Prospektu. Przedstawiono tylko podmioty zależne Emitenta w Dacie Prospektu.

Tabela: Podmioty zależne Emitenta

Firma	Inwestycja	Numer KRS	Udział Emitenta w kapitale zakładowym*	Uwagi
Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000474160	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 złotych. Jedynym wspólnikiem spółki jest Emitent.
Archicom Residential 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000474306	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 złotych. Jedynym wspólnikiem spółki jest Emitent.
Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	-	KRS: 0000474489	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.400 złotych. Komplementariuszem spółki jest Archicom Residential Sp. z o.o. Akcjonariuszami są Archicom Residential 2 Sp. z o.o. (500 akcji) i Emitent (4 akcje).
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000314926	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. Jedynym wspólnikiem spółki jest Emitent.
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting Spółka komandytowa	-	KRS: 0000494164	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Emitent (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Camera Nera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000505493	79,22%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 370.000 złotych. Emitent posiada 5.863 udziałów na 7.400 udziałów istniejących.
Archicom Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000509404	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 170.000 złotych. Jedynym wspólnikiem spółki jest Emitent.

Firma	Inwestycja	Numer KRS	Udział Emitenta w kapitale zakładowym*	Uwagi
Bartoszowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000270602	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. Jedynym wspólnikiem spółki jest Emitent.
Bartoszowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa	Bank gruntów Olimpia Port	KRS: 0000272968	-	Komplementariuszem spółki jest Bartoszowice Sp. z o.o. Komandytariuszami spółki są: Emitent (suma komandytowa: 3.000 zł) oraz Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K. (suma komandytowa: 6.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000520369	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 1 Spółka komandytowa	Siena	KRS: 0000520568	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Emitent (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 2 Spółka komandytowa	Bank gruntów Kępa Mieszczańska	KRS: 0000523824	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Emitent (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 Spółka komandytowa	Bank gruntów Opolska	KRS: 0000536892	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Emitent (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 4 Spółka komandytowa	Bank gruntów Olimpia Port	KRS: 0000538826	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Emitent (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000316244	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 110.000 złotych. Emitent posiada 1.000 udziałów, a pozostałe 1.200 udziałów posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k.
Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000270259	100%	Kapitał zakładowy wynosi 50.000 złotych. Jedynym wspólnikiem spółki jest Emitent.
Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa	Ogrody Hallera budynki A1, B1, B2, B3, B4, C4, C5, C6	KRS: 0000272531	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Emitent (suma komandytowa: 10.069.000 zł).
Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Faza IV – Spółka komandytowa	Ogrody Hallera budynki C1, C2, C3	KRS: 0000523387	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Komandytariuszami spółki są Emitent (suma komandytowa: 3.317.626,39zł) oraz Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Hallera 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000364542	100%	Kapitał zakładowy wynosi 50.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Hallera 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa	Ogrody Hallera budynek A3, Selenza	KRS: 0000528976	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Emitent (suma komandytowa: 710.000 zł).
Archicom Hallera 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000293515	100%	Kapitał zakładowy wynosi 100.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Hallera 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna w likwidacji	Ogrody Hallera budynek A2	KRS: 0000489101	-	Wspólnikami spółki są Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. oraz Archicom Residential Sp. z o.o.
Archicom Lofty Platinum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000270060	100%	Kapitał zakładowy wynosi 50.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Lofty Platinum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Lofty Platinum, bank gruntów Ks. Witolda i Sołtysowice	KRS: 0000584774	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Emitent (suma komandytowa: 50.000 zł).

Firma	Inwestycja	Numer KRS	Udział Emitenta w kapitale zakładowym*	Uwagi
Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000326873	100%	100% udziałów spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K.
Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Cztery Pory Roku m.in. budynki A7B7, A8B8, MN, P	KRS: 0000543575	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Jagodno Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Emitent (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Piławska Spółka komandytowa w likwidacji	Wrocławska Willa	KRS: 0000511450	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Jagodno Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Archicom Residential Sp. o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Jagodno 5 Spółka komandytowa	Cztery Pory Roku budynki J1-J6	KRS: 0000510515	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Emitent (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000285674	100%	Kapitał zakładowy wynosi 50.000 złotych i dzieli się na 49 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy udział. 100% udziałów spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K.
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa	Olimpia Port budynki S8 S9, S10-S15 i bank gruntów	KRS: 0000514734	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Marina Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Emitent (suma komandytowa: 2.950.100 zł).
Archicom Marina 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000306165	100%	100% udziałów spółki posiada Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Marina 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Olimpia Port budynki S1-S4	KRS: 0000376204	100%	Komplementariuszem spółki jest Archicom Marina 1 Sp. z o.o. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% akcji należy do Emitenta.
Archicom Marina 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000285515	100%	100% udziałów spółki posiada Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Marina 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Olimpia Port budynki M7-M11 i bank gruntów	KRS: 0000528526	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Marina 2 Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 – Spółka komandytowa	Olimpia Port budynki S5-S7ab, S16-S20	KRS: 0000539926	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Marina Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Emitent (suma komandytowa: 9.000 zł).
TN Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000285846	100%	100% udziałów spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K.
TN Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Słoneczne Stabłowice budynki ABC, Z11-Z13 i bank gruntów	KRS: 0000286853	-	Komplementariuszem spółki jest TN Stabłowice Sp. z o.o. Jednym z komandytariuszy jest Emitent (suma komandytowa: 2.939.000 zł).
Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000293347	100%	100% udziałów spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K.
Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A. w likwidacji	Dobrzykowice Park	KRS: 0000310225	100%	Komplementariuszem spółki jest Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 3.593.200 złotych. Emitent posiada 22.437 akcji, pozostałe 13.495 akcji posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K.
Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Inwestycje S.K.A.	-	KRS: 0000471672	100%	Komplementariuszem spółki jest Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% akcji spółki posiada Space Investment Sp. z o.o.
Archicom Byczyńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000511702	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K.

Firma	Inwestycja	Numer KRS	Udział Emitenta w kapitale zakładowym*	Uwagi
Archicom Byczyńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa	Na Ustroniu	KRS: 0000514162	-	Komplementariuszem spółki jest Archicom Byczyńska Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K. (suma komandytowa: 10.000 złotych)
Archicom Spółka akcyjna – S.K.A.	Bank gruntów Słoneczne Stabłowice	KRS: 0000307638	100%	Komplementariuszem spółki jest Emitent. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% akcji spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K.
Space Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000303712	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 73% udziałów spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K., a 27% posiada Emitent. Udziały posiadane przez Emitenta są uprzywilejowane co do głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000310752	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Space Investment Sp. z o.o.
Space Investment Strzegomska 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa w likwidacji	West Forum IB	KRS: 0000520209	-	Komplementariuszem spółki jest Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem spółki jest Archicom Residential Sp. z o.o.
Space Investment Strzegomska 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000311963	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Space Investment Sp. z o.o.
Space Investment Strzegomska 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.	Bank gruntów West Forum	KRS: 0000315013	100%	Komplementariuszem spółki jest Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% akcji spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K.
Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000285580	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Space Investment Sp. z o.o.
Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Otyńska Sp. k.	Spirala Czasu i Bank gruntów West Forum	KRS: 0000582089	100%	Komplementariuszem spółki jest Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem jest Emitent (suma komandytowa: 50.000 złotych).
Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Bank gruntów West Forum	KRS: 0000533348	-	Komplementariuszem spółki jest Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. Jedynym komandytariuszem jest Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K. (suma komandytowa: 50.000 złotych).
Archicom Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Liskego 7	KRS: 0000143535	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. Jedynym wspólnikiem spółki jest Emitent.
Strzegomska Nowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	West Forum IA	KRS: 0000268170	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.050.500 złotych. 100.001 udziałów spółki posiada AD Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a 100 udziałów posiada Emitent.
AD Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000241847	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 111.000 złotych. Emitent posiada 51 udziałów, pozostałe udziały (60 udziałów) posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K.
Archicom Studio Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 000081074	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 100.000 złotych. Dzieli się na 99 udziałów o wartości nominalnej 1.000 złotych każdy udział. Emitent posiada 99 udziałów spółki.
„Archicom Realizacja Inwestycji" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 000097201	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 486.000 złotych i dzieli się na 475 udziałów o wartości nominalnej 1.000 złotych każdy udział. Emitent posiada 475 udziałów.
Archicom Asset Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000294887	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. Jedynym wspólnikiem spółki jest Emitent.
Projekt 16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000288572	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych. 100% udziałów spółki posiada Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. K.
„P16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością"	-	KRS: 0000492105	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.054.200 złotych i dzieli się na 9.854 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy udział. Emitent posiada 6.344 udziały, Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. posiada 3.500 udziałów, a Projekt P16 Sp. z o.o. 10 udziałów.

Firma	Inwestycja	Numer KRS	Udział Emitenta w kapitale zakładowym*	Uwagi
P16 Inowrocławska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	KRS: 0000495092	100%	Kapitał zakładowy spółki wynosi 342.500 złotych i dzieli się na 1.678 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy udział. Emitent posiada 1.000 udziałów, Projekt 16 Sp. z o.o. posiada 30 udziałów, a „Archicom Realizacja Inwestycji" Sp. z o.o. 648 udziałów.
Archicom Sp. z o.o. RW Sp.k.	Róży Wiatrów	KRS: 0000572381	100%	Komplementariuszem spółki jest Archicom Sp. z o.o. Komandytariuszami spółki są Emitent (suma komandytowa: 9.000 zł).

** Udział Emitenta ujęto jako udział bezpośredni i pośredni (za pośrednictwem innych jednostek zależnych wskazanych w tabeli).*

Źródło: Emitent

8. Środki trwałe

8.1. Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczowych aktywów trwałych

Prowadzona przez Grupę Emitenta działalność deweloperska jako ingerująca w środowisko naturalne podlega restrykcjom wynikającym z przepisów z zakresu ochrony środowiska. Korzystając ze środowiska, w tym nieruchomości, Grupa Emitenta musi stosować się do przepisów z zakresu ochrony środowiska, w tym przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.), ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r., poz. 469 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2013 r., poz. 21 z późn. zm.), ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o gospodarce opakowaniami i odpadami opakowaniowymi (Dz.U. 2013 r., poz. 888 z późn. zm.) i ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2013 r., poz. 627 z późn. zm.). W szczególności w toku postępowania o wydanie pozwolenia na budowę wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000. Negatywny wynik takiej oceny może skutkować niewydaniem przez właściwy organ pozwolenia na budowę o treści wnioskowanej przez Grupę Emitenta, co w konsekwencji może prowadzić do niemożności zagospodarowania nabytej przez Grupę Emitenta nieruchomości w sposób zgodny z jej zamierzeniami. Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę Grupa Emitenta może być zobligowana na uzyskanie szeregu dalszych pozwoleń w oparciu o przepisy z zakresu ochrony środowiska, w tym przepisy wyżej wymienionych ustaw, a ich nieuzyskanie może prowadzić do nieuzyskania pozwolenia na budowę i braku możności zabudowy nabytej nieruchomości. Również w toku procesu inwestycyjnego Grupa Emitenta jest zobowiązana stosować się do wymogów wynikających z przepisów z zakresu ochrony środowiska, co może prowadzić do ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości. Emitent zaznacza przy tym, iż istotny z punktu widzenia możliwości zagospodarowania nieruchomości może być wymóg uzyskania zezwolenia na usunięcie drzew zlokalizowanych na nieruchomości, na której Grupa Emitenta realizuje przedsięwzięcie deweloperskie. Brak uzyskania takiego zezwolenia może się przełożyć na brak możności realizacji zamierzonego przedsięwzięcia. Wymogi i ograniczenia związane z ochroną środowiska są również określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Konieczność przestrzegania przepisów z zakresu ochrony środowiska może mieć wpływ na wykorzystanie przez Grupę Emitenta rzeczowych aktywów trwałych, w tym w szczególności nieruchomości.

9. Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Emitenta sporządzony został na podstawie zbadanych przez biegłego rewidenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2012-2014 oraz śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta zawierającego dane finansowe za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. wraz z danymi porównywalnymi za analogiczny okres roku poprzedniego. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za lata 2012-2014 i śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

W zakresie działalności deweloperskiej Grupa Emitenta wykazuje przychody ze sprzedaży oraz poniesione w związku z realizacją projektu koszty, w momencie ostatecznego zakończenia inwestycji i przekazania obiektu nabywcy (po podpisaniu aktu notarialnego). Oznacza to, iż:

- W okresie realizacji inwestycji, aż do momentu podpisania ostatecznej umowy sprzedaży lokali mieszkalnych ich sprzedaż nie wpływa na rachunek zysków i strat Grupy Emitenta. Wydatki poniesione na zakup nieruchomości oraz koszty ponoszone w związku z realizacją inwestycji (poza kosztami sprzedaży i marketingu, podatkami od nieruchomości, opłatami za wieczyste użytkowanie) są ewidencjonowane w bilansie w aktywach obrotowych w pozycji zapasy (produkcja w toku). Z kolei wpływy (tj. zaliczki systematycznie wpłacane przez nabywców lokali) wykazywane są w zobowiązaniach krótkoterminowych (pasywa) oraz częściowo w środkach pieniężnych i produkcji w toku (aktywa).
- Po zakończeniu realizacji inwestycji i podpisaniu umów sprzedaży w formie aktu notarialnego, ewidencjonowane wydatki poniesione na zakup gruntów oraz bieżące koszty realizacji projektu przenoszone są z aktywów obrotowych do rachunku zysków i strat (koszty działalności operacyjnej). Natomiast wpływy z tytułu zaliczek sukcesywnie wpłacanych przez klientów wykazywane są w przychodach ze sprzedaży.

Tabela: Wybrane elementy sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Emitenta (w tys. zł)

Elementy sprawozdania z całkowitych dochodów	1.01.2015 r. – 30.06.2015 r.	1.01.2014 r. – 30.06.2014 r.	2014 r.	2013 r.	2012 r.
Przychody ze sprzedaży	**51 022**	**41 103**	**128 655**	**115 975**	**108 085**
Przychody ze sprzedaży produktów	43 873	33 525	112 602	104 846	86 679
Przychody ze sprzedaży usług	5 447	7 525	14 879	10 715	9 044
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 701	53	1 174	413	12 362
Koszt własny sprzedaży	**30 992**	**26 547**	**84 865**	**85 436**	**71 560**
Koszty sprzedanych produktów	27 794	25 202	79 772	81 234	66 284
Koszty sprzedanych usług	1 456	1 300	4 239	3 436	2 166
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 742	46	854	765	3 110
Zysk brutto ze sprzedaży	**20 030**	**14 555**	**43 790**	**30 539**	**36 525**
Koszty sprzedaży	2 453	2 747	7 373	5 606	6 384
Koszty ogólnego zarządu	5 468	4 073	8 216	9 173	7 605
Zysk (strata) na sprzedaży	**12 109**	**7 735**	**28 201**	**15 760**	**22 536**
Pozostałe przychody operacyjne	14 700	2 637	5 165	6 314	3 022
Pozostałe koszty operacyjne	3 790	1 226	4 319	5 520	4 630
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	-6 342	13 965	7 830	3 356
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**23 019**	**2 805**	**43 011**	**24 384**	**24 284**
Przychody finansowe	4 976	255	2 320	3 455	1 952
Koszty finansowe	3 995	2 875	6 226	4 005	10 419
Zysk (strata) brutto	**23 999**	**186**	**39 105**	**23 834**	**15 816**
Zysk (strata) netto	**24 938**	**2 982**	**37 907**	**28 318**	**15 721**
w tym: przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	7 764	345	33 165	17 349	-97
przypadający podmiotom niekontrolującym	17 174	2 637	4 742	10 969	15 819
Inne całkowite dochody	1 555	-538	-2 160	61	3 009
Całkowity dochód	**26 493**	**2 444**	**35 746**	**28 378**	**18 730**

Źródło: Emitent

Tabela: Wybrane elementy sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Emitenta (w tys. zł)

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej	30.06.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa trwałe	142 218	254 859	209 487	230 391
Aktywa obrotowe	364 186	272 534	267 854	348 881
Zapasy	307 663	231 495	230 381	212 014
Należności	19 374	7 913	9 920	63 037
Pożyczki, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	1 322	2 549	806	35 715
Inwestycje krótkoterminowe	33 508	27 265	25 562	36 907
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 320	3 311	1 185	1 208
RAZEM AKTYWA	**506 404**	**527 393**	**477 341**	**579 272**
Kapitał własny ogółem	271 169	245 048	208 098	339 987
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	271 103	127 260	107 062	-19 403
Udziały niedające kontroli	66	117 788	101 036	359 390
Zobowiązania ogółem	235 235	282 345	269 243	239 285
Zobowiązania długoterminowe	79 033	162 493	138 124	108 640
Zobowiązania krótkoterminowe	156 202	119 852	131 119	130 645
RAZEM PASYWA	**506 404**	**527 393**	**477 341**	**579 272**

Źródło: Emitent

9.1. Sytuacja finansowa

Grupa Emitenta wyodrębniła dwa podstawowe segmenty działalności:

- segment deweloperski– obejmujący budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- segment komercyjny – obejmujący budowę, wynajem i sprzedaż nieruchomości biurowych,

Pozostałe przychody ze sprzedaży to działalność marginalna, incydentalna, która nie została przypisana do ww. segmentów.

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży usług, produktów oraz towarów i materiałów Emitenta ulegały w analizowanym okresie dynamicznemu zwiększeniu. Łączny wzrost przychodów ze sprzedaży w latach 2012–2014 wyniósł 19,0 % (tj. 20,6 mln zł). Przychody ze sprzedaży produktów obejmują sprzedaż mieszkań, sprzedaż usług stanowi głównie działalność komercyjna (sprzedaż, wynajem powierzchni biurowej), natomiast sprzedaż towarów i materiałów stanowi odsprzedaż gruntów (głównie w ramach prowadzonych projektów deweloperskich na potrzeby dróg dojazdowych, stacji trafo itp.).

Wartość skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów uległa zwiększeniu z 86,7 mln zł w 2012 r. do 112,6 mln zł w 2014 r., tj. o 29,9 %. Znaczący wzrost wartości przychodów ze sprzedaży związany jest głównie ze zwiększeniem w tym okresie liczby sprzedanych mieszkań z 224 szt. w 2012 r. do 411 szt. w 2014 r. (307 szt. w 2013 r.). W pierwszym półroczu 2015 r. wartość przychodów ze sprzedaży produktów wyniosła 43,9 mln zł, wobec 33,5 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Istotny wzrost wartości przychodów ze sprzedaży produktów wynikał ze zwiększenia liczby sprzedanych mieszkań z 99 szt. w I półroczu 2014 r. do 188 szt. w I półroczu 2015 r. Wartość skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży usług uległa zwiększeniu z 9,0 mln zł w 2012 r. do 14,9 mln zł w 2014 r., tj. o 64,5 %. Istotny wzrost przychodów wynika ze zwiększenia przychodów z tytułu najmu w związku z oddaniem do użytkowania pierwszego etapu budynku West Forum IB i przejęcia powierzchni przez najemców w IV kwartale 2013 roku – budynek generował przychody przez cały 2014 r. W pierwszym półroczu 2015 r. wartość przychodów ze sprzedaży usług wyniosła 5,4 mln zł, wobec 7,5 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Istotny spadek wartości przychodów ze sprzedaży usług wynikał ze sprzedaży skomercjalizowanego budynku West Forum 1B (spadek przychodów z wynajmu powierzchni biurowych. Istotnemu spadkowi uległa skonsolidowana wartość sprzedanych towarów i materiałów z 12,4 mln zł w 2012 r. do 0,4 mln zł w 2013 r., w 2014 r. wzrosła do 1,2 mln zł. Duży spadek wartości sprzedaży tej pozycji jest wynikiem faktu, iż w 2012 r. Grupa sprzedała nieruchomość gruntową zlokalizowaną we Wrocławiu przy ul. Mydlanej (12 mln zł). Wartość przychodów ze sprzedaży towarów i materiałów w I półroczu 2015 r. wzrosła do 1,7 mln zł (wyższa odsprzedaż gruntów w ramach prowadzonych projektów deweloperskich, związanych z infrastrukturą towarzyszącą – drogi dojazdowe, stacje trafo).

Kluczową pozycję w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży Emitenta stanowi działalność deweloperska. Udział segmentu deweloperskiego w łącznej skonsolidowanej wartości przychodów ze sprzedaży w okresie 2012-2014 r. kształtował się na zbliżonym poziomie ok. 89,5 % – 92,6 % (89,3 % w I półroczu 2015 r.), przy czym skonsolidowana wartość sprzedaży segmentu uległa systematycznemu zwiększeniu z 99,8 mln zł w 2012 r. do 115,2 mln zł w 2014 r., tj. o 15,4 %. Udział segmentu komercyjnego w analizowanym okresie stanowił od 7,1 % do 10,2 % (9,2 % w I półroczu 2015 r.) w łącznej skonsolidowanej sprzedaży Emitenta, a wartość sprzedaży tego segmentu uległa znaczącemu zwiększeniu z 7,6 mln zł w 2012 r. do 13,2 mln zł w 2014 r., tj. o 72,5 %. W I półroczu 2015 r. udział segmentu komercyjnego w łącznych przychodach ze sprzedaży uległ obniżeniu do 9,2 % wobec 16,3 % w analogicznym okresie roku poprzedniego. Znaczny spadek tego segmentu został spowodowany sprzedażą w 2015 r. skomercjalizowanego budynku West Forum 1B.

Tabela: Skonsolidowana struktura przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta w latach 2012-2014

Przychody ze sprzedaży	Wartość (tys. zł)			Struktura (%)		
	2014 r.	2013 r.	2012 r.	2014 r.	2013 r.	2012 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym:	**128 655**	**115 974**	**108 085**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
działalność deweloperska	115 181	107 344	99 845	89,5%	92,6%	92,4%
działalność komercyjna	13 175	8 269	7 638	10,2%	7,1%	7,1%
pozostałe przychody ze sprzedaży	299	361	602	0,2%	0,3%	0,6%

Źródło: Emitent

Tabela: Skonsolidowana struktura przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta w I półroczu 2015 r. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego

Przychody ze sprzedaży	Wartość (tys. zł)		Struktura (%)	
	1.01.2015 r.-30.06.2015 r.	1.01.2014 r.-30.06.2014 r.	1.01.2015 r.-30.06.2015 r.	1.01.2014 r.-30.06.2014 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym:	**51 022**	**41 103**	**100,0%**	**100,0%**
działalność deweloperska	45 565	34 268	89,3%	83,4%
działalność komercyjna	4 685	6 685	9,2%	16,3%
pozostałe przychody ze sprzedaży	772	149	1,5%	0,4%

Źródło: Emitent

W okresie 2012-2014 łączne koszty działalności operacyjnej w układzie rodzajowym, wraz ze wzrostem skali działalności Grupy Emitenta, wzrosły z 82,1 mln zł w 2012 r. do 99,2 mln zł w 2014 r. (z wyłączeniem zmiany stanu produktów i produkcji w toku). W analizowanym okresie nie nastąpiła istotna zmiana struktury kosztów działalności operacyjnej.

Tabela: Koszty działalności operacyjnej w układzie rodzajowym Grupy Emitenta w latach 2012-2014

Koszty działalności operacyjnej w układzie rodzajowym	**Wartość (tys. zł)**			**Struktura (%)**		
	2014 r.	**2013 r.**	**2012 r.**	**2014 r.**	**2013 r.**	**2012 r.**
Koszty działalności operacyjnej łącznie	**99 225**	**81 889**	**82 128**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
Amortyzacja	1 025	1 064	1 098	1,0%	1,3%	1,3%
Zużycie materiałów i energii	6 791	4 709	4 263	6,8%	5,8%	5,2%
Usługi obce	69 716	55 232	51 856	70,3%	67,4%	63,1%
Podatki i opłaty	3 138	2 779	2 532	3,2%	3,4%	3,1%
Wynagrodzenia i świadczenia pracownicze	9 055	8 383	9 554	9,1%	10,2%	11,6%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	854	765	3 110	0,9%	0,9%	*3,8%*
Pozostałe koszty rodzajowe	8 646	8 957	9 715	8,7%	10,9%	11,8%

**/ Z wyłączeniem zmiany stanu produktów i produkcji w toku*

Źródło: Emitent

Kluczową pozycją kosztów działalności operacyjnej w okresie 2012-2014 r. były usługi obce (głównie usługi budowlane realizowane przez podwykonawców w związku z prowadzonymi projektami deweloperskimi), których udział w łącznych kosztach działalności operacyjnej uległ zwiększeniu z 63,1% w 2012 r. do 70,3 % w 2014 r. Wzrost kosztów usług obcych (koszty zmienne, związane głównie z angażowaniem wykonawców robót budowlanych) związany jest stałym rozwojem Grupy Emitenta i realizacją kolejnych projektów deweloperskich.

Druga istotna pozycja kosztów to koszty osobowe (wynagrodzenia wraz z ubezpieczeniami społecznymi i innymi świadczeniami na rzecz pracowników). Udział tej pozycji kosztów uległ obniżeniu z 11,6 % w 2012 r. do 9,1 % w 2014 r. W związku z faktem, iż proces budowy zlecany jest podwykonawcom i Grupa nie zatrudnia pracowników budowlanych, wzrost skali działalności nie przekłada się na istotny wzrost kosztów osobowych.

Udział kosztów amortyzacji w analizowanym okresie kształtował się na poziomie ok. 1,0 % do 1,3 %.

W strukturze kosztów Grupy Emitenta w okresie 2012-2014 r. dominowały koszty zmienne (usługi obce, głównie podwykonawcy usług budowlanych, towary oraz materiały i energia). Udział ww. pozycji kosztów w strukturze łącznych kosztów w układzie rodzajowym kształtował się na poziomie od 72,1 % w 2012 r. do 78,0 % w 2014 r. (74,1 % w 2013 r.).

Tabela: Koszty działalności operacyjnej w układzie rodzajowym Grupy Emitenta w I półroczu 2015 r. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego

Koszty działalności operacyjnej w układzie rodzajowym	**Wartość (tys. zł)**		**Struktura (%)**	
	1.01.2015 r.- 30.06.2015 r.	**1.01.2014 r.- 30.06.2014 r.**	**1.01.2015 r.- 30.06.2015 r.**	**1.01.2014 r.- 30.06.2014 r.**
Koszty działalności operacyjnej łącznie	**115 086**	**61 235**	**100,0%**	**100,0%**
Amortyzacja	595	576	0,5%	0,9%
Zużycie materiałów i energii	4 768	5 058	4,1%	8,3%
Usługi obce	68 222	35 975	59,3%	58,7%
Podatki i opłaty	1 740	1 564	1,5%	2,6%
Wynagrodzenia i świadczenia pracownicze	5 162	3 915	4,5%	6,4%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 742	46	1,5%	0,1%
Pozostałe koszty rodzajowe	32 857	14 101	28,5%	23,0%

Źródło: Emitent

W I półroczu 2015 r. nastąpił wzrost kosztów w układzie rodzajowym z 61,2 mln zł w I półroczu 2014 r. do 115,1 mln zł. Kluczową pozycją kosztów były usługi obce (przede wszystkim podwykonawcy usług budowlanych w ramach realizowanych projektów deweloperskich Grupy Emitenta), które stanowiły 60 % łącznych kosztów. Wysoki poziom kosztów w układzie rodzajowym (znacznie przekraczający poziom przychodów ze sprzedaży w tym okresie) wynika z dużej skali prowadzonych w 2015 r. projektów deweloperskich i oznacza to, że w okresie I półrocza 2015 r. więcej było kosztów związanych z trwającą budową mieszkań niż kosztów wytworzenia mieszań sprzedanych w tym okresie. W rezultacie duża część kosztów I półrocza 2015 r. (76 mln zł) stanowiło produkcję w toku i wpłynęło na zwiększenie stanu zapasów.

Tabela: Koszty działalności operacyjnej w układzie kalkulacyjnym Grupy Emitenta w latach 2012-2014

Koszty działalności operacyjnej w układzie kalkulacyjnym	Wartość (tys. zł)			Struktura (%)		
	2014 r.	2013 r.	2012 r.	2014 r.	2013 r.	2012 r.
Koszty działalności operacyjnej łącznie	**100 454**	**100 214**	**85 549**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
Koszt sprzedanych produktów	79 772	81 234	66 284	79,4%	81,1%	77,5%
Koszt sprzedanych usług	4 239	3 436	2 166	4,2%	3,4%	2,5%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	854	765	3 110	0,9%	0,8%	3,6%
Koszty sprzedaży	7 373	5 606	6 384	7,3%	5,6%	7,5%
Koszty ogólnego zarządu	8 216	9 173	7 605	8,2%	9,2%	8,9%

Źródło: Emitent

W strukturze kosztów Grupy Emitenta w układzie kalkulacyjnym dominują koszty sprzedanych produktów (koszty realizacji mieszkaniowych projektów deweloperskich), których udział w łącznych rocznych kosztach działalności operacyjnej wynosił ok. 80 % (natomiast w I półroczu 2015 r. wyniósł 71,4 %, a w I półroczu 2014 r. wyniósł 75,5 %). Niższy udział procentowy kosztów sprzedanych produktów w pierwszych półroczach wynika głównie z wyższego udziału kosztów ogólnego zarządu – głównie ze względu na sezonowo niższą sprzedaż produktów w pierwszej połowie roku.

Tabela: Koszty działalności operacyjnej w układzie kalkulacyjnym Grupy Emitenta w I półroczu 2015 r. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego

Koszty działalności operacyjnej w układzie kalkulacyjnym	Wartość (tys. zł)		Struktura (%)	
	1.01.2015 r.-30.06.2015 r.	1.01.2014 r.-30.06.2014 r.	1.01.2015 r.-30.06.2015 r.	1.01.2014 r.-30.06.2014 r.
Koszty działalności operacyjnej łącznie	**38 913**	**33 368**	**100,0%**	**100,0%**
Koszt sprzedanych produktów	27 794	25 202	71,4%	75,5%
Koszt sprzedanych usług	1 456	1 300	3,7%	3,9%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 742	46	4,5%	0,1%
Koszty sprzedaży	2 453	2 747	6,3%	8,2%
Koszty ogólnego zarządu	5 468	4 073	14,1%	12,2%

Źródło: Emitent

Grupa Emitenta w całym okresie objętym analizą wykazywała dodatni wynik na sprzedaży, który kształtował się na poziomie od 15,8 mln zł (w 2013 r.) do 28,1 mln zł w 2014 r. (12,1 mln zł w I półroczu 2015 r. w porównaniu z 7,7 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego). Wzrost wyniku na sprzedaży w analizowanym okresie wynikał ze znacznego wzrostu skali działalności (tj. liczby sprzedanych mieszkań oraz wynajmowanych powierzchni biurowych) przy jednoczesnym utrzymaniu zbliżonego poziomu kosztów stałych. W 2014 r. skonsolidowane przychody ze sprzedaży Emitenta wzrosły w porównaniu z 2013 r. o 12,7 mln zł, natomiast koszty działalności pozostawały na zbliżonym poziomie (ok. 100 mln zł rocznie). Jest to wynikiem poprawy rentowności działalności deweloperskiej Grupy Emitenta (w 2014 r. sprzedawane były mieszkania o jednostkowej cenie za 1 m^2 wyższej w porównaniu do 2013 r., przy zbliżonym poziomie kosztów ich realizacji). Spadek poziomu wyniku na sprzedaży w 2013 r. (w porównaniu do 2012 r.) wynikał ze zdarzenia jednorazowego w 2012 r. – sprzedaży gruntu przy ul. Mydlanej w e Wrocławiu (12 mln zł).

Wynik brutto Grupy Emitenta zdeterminowany był, poza wynikiem na sprzedaży, w niewielkim zakresie trzema czynnikami:

- wynikiem na pozostałych przychodach/kosztach operacyjnych, który w 2012 r. był ujemny i wyniósł minus 1,6 mln zł, w 2013 r. był dodatni (0,8 mln zł, m.in. wynik otrzymanego odszkodowania od generalnego wykonawcy w wysokości 1,1 mln zł), w 2014 r. również był dodatni i wyniósł 0,85 mln zł, w I półroczu 2015 r. wyniósł 10,9 mln zł (głównie w wyniku wykazania zysku na sprzedaży budynku West Forum 1B w wysokości 10,8 mln zł),
- przeszacowaniami wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych na poziomie od 3,4 mln zł do 14,0 mln zł rocznie, przeszacowania spowodowały wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych – zysk ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych był głównie wynikiem budowy i dobrej komercjalizacji realizowanego w dwóch etapach budynku West Forum IB (sprzedanego w 2015 r., zysk ze sprzedaży biurowca wykazany w I półroczu 2015 r. wyniósł 10,8 mln zł),
- ujemnym wynikiem na przychodach/kosztach finansowych, który w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi wynosił od minus 8,5 mln zł do 0,6 mln zł rocznie oraz 1,0 mln zł w I półroczu 2015 r. wobec minus 2,6 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Łączny zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych w latach 2012-2014 wyniósł 25,1 mln zł (w tym: 14,0 mln zł w 2014 r., 7,8 mln zł w 2013 r. oraz 3,4 mln zł w 2012 r.). Łączny zysk z przeszacowania sprzedanego w 2015 r. budynku West Forum 1B wyniósł 25,4 mln zł (w tym: 11,5 mln zł w 2014 r., 10,7 mln zł w 2013 r. oraz 3,2 mln zł w 2012 r.), wyższa wartość przeszacowania budynku West Forum 1B w porównaniu do łącznej wartości przeszacowań wynika z faktu, iż w 2013 r. nastąpiło reklasyfikowanie wartości pozostałych nieruchomości inwestycyjnych. Cena (po przeliczeniu na PLN) za jaką nieruchomość West Forum IB została sprzedana to 99,0 mln zł (wartość księgowa budynku West Forum IB uwzględniająca przeszacowania zrealizowane w latach 2012-2014 wyniosła 87,7 mln zł), łączny zysk ze sprzedaży budynku West Forum 1B wyniósł 36,2 mln zł, tj. suma zysku rozpoznanego w 2015 r. w wysokości 10,8 mln zł oraz łącznego zysku z przeszacowań w wysokości 25,4 mln zł).

W analizowanym okresie kluczowymi zdarzeniami jednorazowymi wpływającymi na zwiększenie pozostałych przychodów operacyjnych miał wpływ otrzymanych kar i odszkodowań, tj. 3,1 mln zł w 2013 r., 0,6 mln zł w 2014 r. oraz 1,9 mln zł w I półroczu 2015 r. Na wysokość pozostałych kosztów operacyjnych największy wpływ miały następujące zdarzenia: w 2012 r. odpisy aktualizujące wartość zapasów (0,8 mln zł) oraz utworzenie rezerw (0,6 mln zł, głównie na ewentualne naprawy gwarancyjne i sprawy sądowe), w 2013 r. utworzenie rezerw (0,7 mln zł, głównie na ewentualne naprawy gwarancyjne), w 2014 r. utworzenie rezerw (2,4 mln zł, głównie na ewentualne naprawy gwarancyjne), w I półroczu 2015 r. odpisy aktualizujące wartość należności finansowych.

W analizowanym okresie przychody finansowe związane były z przychodami z odsetek z tytułu lokowanych nadwyżek środków pieniężnych (wartość odsetek uległa obniżeniu z 0,9 mln zł w 2012 r. do 0,4 mln zł w 2014 r. oraz 0,2 mln zł po I półroczu 2015 r.). Na zmniejszenie wpływu z tytułu odsetek istotny wpływ miał systematycznie obniżany w tym okresie poziom stóp procentowych w Polsce. Dodatkowo w 2013 r. i w 2014 r. Grupa wykazała wpływy z tytułu udzielonych pożyczek (opis udzielonych pożyczek został przedstawiony w pkt 5.2.1), które wyniosły odpowiednio 1,4 mln zł oraz 1,1 mln zł (0,6 mln zł w I półroczu 2015 r.). Kluczowy wpływ na poziom ponoszonych przez Grupę Emitenta kosztów finansowych miały odsetki z tytułu udzielonych kredytów (od 1,5 mln zł do 1,8 mln zł rocznie w latach 2012-2014, 0,6 mln zł w I półroczu 2015 r.), otrzymanych pożyczek (5,9 mln zł w 2012 r. i 1,1 mln zł w 2014 r. oraz 0,6 mln zł w I półroczu 2015 r.) oraz dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez Grupę Emitenta (od 0,8 mln zł do 1,7 mln zł rocznie w latach 2012-2014). Ponadto strata z wyceny i realizacji instrumentów finansowych wynosiła ok. 0,6-0,7 mln zł rocznie w latach 2012-2014 (0,5 mln zł w I półroczu 2015 r.) – głównie instrumentów pochodnych zabezpieczających kredyt w ramach działalności komercyjnej (w EUR). Obniżenie kosztów finansowych w 2013 r. w porównaniu do 2012 r. jest wynikiem spłaty w trakcie 2012 r. pożyczek (odsetki od pożyczek w 2012 r. wyniosły 5,9 mln zł, a łączna wartość spłaconych w trakcie 2012 r. pożyczek wyniosła 60,8 mln zł), obniżenia krótkoterminowych zobowiązań finansowych (głównie w wyniku wykupu obligacji zapadających w 2013 r., tj. 21,3 mln zł) oraz obniżenia kosztów związanych z emitowanymi obligacjami w wyniku zmiany z emisji obligacji ze stałą stopą procentową (stała stopa oprocentowania obligacji spłaconych w 2013 r. wynosiła 10,10 %) na emisję ze zmienną stopę procentową (która w wyniosła w 2013 r. średnio 6,53 %, WIBOR6M+3,5%).

Łączny wpływ pozostałych przychodów/kosztów operacyjnych (wraz z dokonanymi przeszacowaniami wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz zyskiem na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) oraz przychodów/kosztów finansowych na wynik brutto w analizowanym okresie wynosił od minus 6,7 mln zł (2012 r.) do plus 10,9 mln zł (2014 r.) rocznie (w 2013 r. również był dodatni i wyniósł plus 8,1 mln zł), w I półroczu 2015 r. wyniósł 11,9 mln zł wobec minus 7,6 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Skonsolidowany wynik finansowy netto w całym okresie objętym analizą był dodatni i systematycznie wzrastał z 15,7 mln zł w 2012 r. do 37,9 mln zł w 2014 r. W I półroczu 2015 r. wyniósł 24,9 mln zł wobec 3,0 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Wzrost wartości zysku netto przypadającego podmiotom niekontrolującym w I półroczu 2015 r. wynikał z faktu, że zysk ze zwiększonej w tym okresie liczby sprzedanych mieszkań oraz zysk ze zbycia budynku West Forum 1B częściowo dotyczyły spółek, w których Emitent w tym okresie nie posiadał 100% udziałów (tj. głównie Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. Sp. k. oraz Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. Sp. k. – sprzedaż budynku biurowego West Forum IB wraz z zewnętrznym parkingiem, Archicom Marina Sp. z o.o. 3 Sp. k. – sprzedaż mieszkań w ramach projektu Olimpia Port, Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska Sp. k. – sprzedaż mieszkań w ramach projektu Wrocławska Willa, pełna lista spółek została przedstawiona na stronie F-115 i F-116 Części Finansowej). W konsekwencji zysk netto zrealizowany przez te spółki w I półroczu 2015 został przypisany do udziałowców niekontrolujących.

Przyrost kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na 30.06.2015 r. w stosunku do stanu na 31.12.2014 r. wynikał z:

- podwyższenia kapitału akcyjnego Emitenta do kwoty 186 mln złotych,
- rozliczenia przeniesienia na Emitenta udziałów w spółkach, które dotychczas były w posiadaniu mniejszości,
- przyrostu wyniku finansowego netto za pierwsze półrocze 2015 r. przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej.

Analiza rentowności

Tabela: Analiza rentowności działalności Grupy Emitenta (w %)

Wskaźniki rentowności	Formuła	1.01 – 30.06.2015	1.01 – 30.06.2014	2014 r.	2013 r.	2012 r.
Marża brutto ze sprzedaży towarów i materiałów	Wynik brutto ze sprzedaży towarów / przychody ze sprzedaży towarów	-2,4%	13,2%	27,3%	-85,2%	74,8%
Rentowność brutto ze sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	39,3%	35,4%	34,0%	26,3%	33,8%
Rentowność ze sprzedaży	Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	23,7%	18,8%	21,9%	13,6%	20,9%
Rentowność EBIT	Wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży	45,1%	6,8%	33,4%	21,0%	22,5%
Rentowność EBITDA	(Wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja)/przychody ze sprzedaży	46,3%	8,2%	34,2%	21,9%	23,5%
Rentowność wyniku finansowego netto	Wynik finansowy netto/przychody ze sprzedaży	48,9%	7,3%	29,5%	24,4%	14,5%

Źródło: Emitent

Tabela: Analiza rentowności działalności Grupy Emitenta (w %)

Wskaźniki rentowności	Formuła	1.01 – 30.06.2015	2014 r.	2013 r.	2012 r.
Rentowność aktywów ROA	Wynik finansowy netto/aktywa na koniec okresu	4,9%	7,2%	5,9%	2,7%
Rentowność kapitałów własnych ROE	Wynik finansowy netto/kapitały własne ogółem na koniec okresu	9,2%	15,5%	13,6%	4,6%

**/ Niższe wartości w I półroczu 2015 r. wynikają z uwzględnienia w obliczeniach zysku wykazanego w półroczu w porównaniu do całorocznego zysku wykazywanego w latach 2012-2014*

Źródło: Emitent

W całym analizowanym okresie Grupa Emitenta wykazywała dodatnią rentowność działalności gospodarczej. W 2012 r. istotny wpływ na generowany poziom rentowności (na wszystkich jej poziomach) miała sprzedaż gruntu przy ul. Mydlanej we Wrocławiu (zdarzenie jednorazowe), wartość przychodów z tego tytułu wyniosła 12 mln zł. Marża brutto na sprzedaży (przed rozliczeniem kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu) kształtowała się na poziomie od 26,3 % do 34,0 % (39,3 % w I półroczu 2015 r. wobec 35,4 % w analogicznym okresie roku poprzedniego). Marża wyniku na sprzedaży w okresie 2012-2014 również była dodatnia, w 2012 r. wyniosła 20,9 % (wykazana wysoka wartość w 2012 r. jest wynikiem sprzedaży gruntu przy ul. Mydlanej), w 2013 r. uległa obniżeniu do 13,6 %, w 2014 r. wzrosła do 21,9 % (w I półroczu 2015 r. wyniosła 23,7 % wobec 18,8 % w analogicznym okresie roku poprzedniego). Wzrastająca rentowność działalności w latach 2012-2014 wynika ze zwiększenia skali działalności Grupy Emitenta (wzrost liczby sprzedanych mieszkań i wynajmowanej powierzchni biurowej) przy utrzymaniu zbliżonego poziomu kosztów stałych działalności operacyjnej. Marża na działalności operacyjnej (EBIT) uwzględniająca m.in. przeszacowania do wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, kształtowała się na poziomie znacznie wyższym w odniesieniu do marży na sprzedaży i w analizowanym okresie uległa zwiększeniu z 22,5 % w 2012 r. do 33,4 % w 2014 r. oraz do 45,1 % w I półroczu 2015 r. wobec 6,8 % w analogicznym okresie roku poprzedniego. Rentowność EBITDA (zysk na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację) również w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi ulegała zwiększeniu z 23,5 % do 34,2 % oraz do 46,3 % w I półroczu 2015 r. wobec 8,2 % w analogicznym okresie roku poprzedniego. Na wzrost rentowności na poziomie wyniku EBIT i EBITDA kluczowy wpływ (poza zwiększeniem skali działalności) miały przeszacowania wartości księgowej budynku West Forum 1B oraz zrealizowany zysk jego sprzedaży w 2015 r. Marża wyniku finansowego netto w całym okresie objętym analizą była dodatnia i systematycznie wzrastała z 14,5 % w 2012 r. do 29,5 % w 2014 r. oraz do 48,9 % w I półroczu 2015 r. wobec 7,3 % w analogicznym okresie roku poprzedniego. W związku ze znacznym wzrostem wartości generowanego skonsolidowanego zysku netto istotnej poprawie uległy wskaźniki ROA (wzrost rentowności z 2,7 % w 2012 r. do 7,2 % w 2014 r.) oraz ROE (wzrost rentowności z 4,6 % w 2012 r. do 15,5 % w 2014 r.).

Analiza struktury aktywów

Tabela: Aktywa Grupy Emitenta (tys. zł)

Struktura aktywów	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Aktywa trwałe	**142 218**	**254 859**	**209 487**	**230 391**
Wartości niematerialne i prawne	166	129	76	124
Rzeczowe aktywa trwałe	15 431	14 787	15 646	16 422
Nieruchomości inwestycyjne	102 776	189 163	161 456	131 319
Należności i pożyczki, inne aktywa finansowe	129	24 086	6 930	61 680
Pozostałe aktywa trwałe	23 716	26 694	25 379	20 847
Aktywa obrotowe	**364 186**	**272 534**	**267 854**	**348 881**
Zapasy	307 663	231 495	230 381	212 014
Należności krótkoterminowe	19 374	7 913	9 920	63 037
Pożyczki, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	1 322	2 549	806	35 715
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 508	27 265	25 562	36 907
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 320	3 311	1 185	1 208
RAZEM AKTYWA	**506 404**	**527 393**	**477 341**	**579 272**

Źródło: Emitent

Tabela: Struktura aktywów Grupy Emitenta (w %)

Struktura aktywów	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Aktywa trwałe	**28,1%**	**48,3%**	**43,9%**	**39,8%**
Wartości niematerialne i prawne	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	3,0%	2,8%	3,3%	2,8%
Nieruchomości inwestycyjne	20,3%	35,9%	33,8%	22,7%
Należności i pożyczki, inne aktywa finansowe	0,0%	4,6%	1,5%	10,6%
Pozostałe aktywa trwałe	4,7%	5,1%	5,3%	3,6%
Aktywa obrotowe	**71,9%**	**51,7%**	**56,1%**	**60,2%**
Zapasy	60,8%	43,9%	48,3%	36,6%
Należności krótkoterminowe	3,8%	1,5%	2,1%	10,9%
Pożyczki, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,3%	0,5%	0,2%	6,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6,6%	5,2%	5,4%	6,4%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,5%	0,6%	0,2%	0,2%
RAZEM AKTYWA	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Łączna skonsolidowana wartość aktywów zaangażowanych w działalność Emitenta uległa w analizowanym okresie zmniejszeniu z 579,3 mln zł na koniec 2012 r. do 527,4 mln zł na koniec 2014 r. oraz do 506,4 mln zł na koniec czerwca 2015 r. Zmniejszenie wartości aktywów związane było głównie ze spadkiem wartości wykazywanych należności (spłata w 2013 r. ok. 55 mln zł należności od wspólników z tytułu sprzedaży akcji Archicom Sp. z o.o. SKA), udzielonych pożyczek i innych długoterminowych aktywów finansowych (z 61,7 mln zł na koniec 2012 r. do 0,1 mln zł na koniec czerwca 2015 r.) oraz sprzedaży w 2015 r. budynku biurowego West Forum 1B ewidencjonowanego w nieruchomościach inwestycyjnych. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi wzrósł udział aktywów trwałych w łącznej strukturze skonsolidowanych aktywów Emitenta (m.in. wpływ realizacji budynku biurowego West Forum 1B), a skonsolidowana wartość aktywów trwałych wzrosła z 230,4 mln zł na koniec 2012 r. do 254,9 mln zł na koniec 2014 r. W wyniku sprzedaży budynku West Forum 1B udział aktywów trwałych w łącznej wartości aktywów Grupy uległ obniżeniu do 28,1 % na koniec czerwca 2015 r. Kluczową pozycję aktywów trwałych Grupy Emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi stanowiły nieruchomości inwestycyjne związane z sukcesywną realizacją projektu budynku biurowego West Forum 1B, nieruchomości dotyczące budynku West Forum 1A oraz nieruchomości, na których realizowane będą kolejne etapy kompleksu West Forum (po sprzedaży budynku West Forum 1B wartość nieruchomości inwestycyjnych, gruntów, na których realizowane będą kolejne etapy kompleksu biurowego West Forum uległa obniżeniu do 102,8 mln zł. Wartość aktywów obrotowych w analizowanym okresie uległa zmniejszeniu z 348,9 mln zł na koniec 2012 r. do 272,5 mln zł na koniec 2014 r. (przede wszystkim w wyniku obniżenia wartości należności od wspólników z tytułu sprzedaży akcji Archicom Sp. z o.o. SKA). Ww. należności wynikają z dwóch umów sprzedaży akcji zawartych w grudniu 2012 r. pomiędzy Space Investment Sp. z o.o. SKA (obecnie Camera Nera Sp. z o.o.), a Rafałem Jarodzkim i Kazimierzem Śródka, które to transakcje związane były z przekształceniami formalno-prawnymi Grupy Emitenta. Na mocy w.w umów osoby fizyczne nabyły akcje spółki Archicom Sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest Sp. z o.o.), Kazimierz Śródka nabył 1.056 akcji za kwotę 31.636.704 zł, natomiast Rafał Jarodzki nabył 1.408 akcji za kwotę 42.182.272 zł. Rafał Jarodzki zobowiązał się do zapłaty ceny w 5 ratach z terminami płatności od 07-22 stycznia 2013 r. Kazimierz Śródka zobowiązał się do zapłaty ceny w 4 ratach z terminami płatności od 18 grudnia 2012 r. do 07 stycznia 2013 r. Całość transakcji została rozliczona w powyższych terminach. Należność na 31.12.2012 r. wynosiła 13.274.408 zł w przypadku Kazimierza Śródki oraz 42.182.272 zł od Rafała Jarodzkiego.

Na koniec I półrocza 2015 r. wzrosła wartość aktywów obrotowych do 364,2 mln zł. Kluczowy wpływ na wzrost wartości aktywów obrotowych miał wzrost wartości zapasów (76,2 mln zł) w związku z zakupem kolejnych gruntów tworzących bank ziemi Grupy Emitenta, na których realizowane będą projekty deweloperskie (zakupione grunty w 2015 r. zostały przedstawione w pkt 12.1) oraz w związku z postępującym zaawansowaniem prac budowlanych w ramach budowy mieszkań (wzrost wartości produkcji w toku). Na wzrost wartości aktywów obrotowych na koniec czerwca 2015 r. miało również wpływ zwiększenie wartości należności (o 11,5 mln zł) w związku z zakupem gruntów, który wpłynął na wzrost należności z tytułu zwrotu podatku VAT, zaliczek na zakup gruntu, należności z tytułu umowy realizacji drogi publicznej na terenie projektu realizowanego przez Grupę Emitenta.

Kluczową pozycję w skonsolidowanych aktywach obrotowych stanowiły zapasy (84,9 % łącznej skonsolidowanej wartości aktywów obrotowych wg stanu na koniec 2014 r. oraz 84,4 % na koniec czerwca 2015 r.). Skonsolidowana wartość zapasów uległa zwiększeniu z 212,0 mln zł na koniec 2012 r. do 231,5 mln zł na koniec 2014 r. oraz do 307,7 mln zł na koniec czerwca 2015 r. W ramach pozycji zapasy Grupa Emitenta ewidencjonuje dwie kluczowe pozycje: (i) posiadany „bank ziemi", tj. grunty, na których realizować będzie przyszłe projekty deweloperskie, w tym wartość projektów deweloperskich w trakcie realizacji (wartość tej pozycji wzrosła w analizowanym okresie z 176,6 mln zł do 208,0 mln zł na koniec 2014 r. oraz do 278,8 mln zł na koniec czerwca 2015 r.) oraz (ii) wartość zrealizowanych mieszkań, gotowych do sprzedaży lub wydania klientom (wartość tej pozycji uległa zmniejszeniu z 35,3 mln zł na koniec 2012 r. do 23,5 mln zł na koniec 2014 r., na koniec czerwca 2015 r. wzrosła do 28,9 mln zł). Posiadany bank ziemi Grupy Emitenta o łącznej powierzchni 28,9 ha w Dacie Prospektu tworzą następujące grunty:

- Wrocław, Krzyki o łącznej powierzchni 13,6 tys. m^2,

- Wrocław, Śródmieście o łącznej powierzchni 17,7 tys. m^2,
- Wrocław, Swojczyce o łącznej powierzchni 149,1 tys. m^2,
- Wrocław, Stabłowice o łącznej powierzchni 48,4 tys. m^2,
- Wrocław, Książe Wielkie o łącznej powierzchni 34,7 tys. m^2.
- Wrocław, Sołtysowice o łącznej powierzchni 10,0 tys. m^2,
- Wrocław Jagodno o łącznej powierzchni 14 tys. m^2,
- powiat wrocławski, Dobrzykowice o łącznej powierzchni 1,9 tys. m^2.

Posiadany bank gruntów zapewnia Grupie Emitenta miejsce na stabilną realizację projektów mieszkaniowych w latach 2016-2018 zlokalizowanych w większości w ramach kolejnych etapów inwestycji rozpoznawalnych na rynku i pozytywnie ocenianych przez nabywców.

Wskaźniki rotacji

Tabela: Wskaźniki rotacji elementów kapitału obrotowego Grupy Emitenta (w dniach)

Cykl rotacji	Formuła	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Cykl rotacji zapasów	Zapasy na koniec okresu / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie*	1097,5	656,8	725,1	716,0
Cykl rotacji należności krótkoterminowych	Należności krótkoterminowe / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie*	69,1	22,4	31,2	212,9
Cykl rotacji zobowiązań bieżących	Zobowiązania bieżące (z wyłączeniem zobowiązań finansowych i rezerw) / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie*	533,3	304,3	366,3	310,0

**/ Wskaźniki na 30.06.2015 r. zostały obliczone dla liczby dni równej 182, pozostałe dla liczby dni równej 365.*

Źródło: Emitent

Wskaźnik rotacji zapasów w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi uległ skróceniu z 716 dni na koniec 2012 r. do 657 dni na koniec 2014 r., na koniec 2015 r. wzrósł do 1 096 dni. Wysoki wskaźnik rotacji zapasów wynika z ewidencji w tej pozycji skumulowanych kosztów realizacji poszczególnych projektów deweloperskich (aż do momentu sprzedaży lokali mieszkalnych) oraz "banku ziemi" Grupy Emitenta. Znacznie wyższy poziom wskaźnika rotacji zapasów na koniec 2015 r. w porównaniu do stanu na koniec lat 2012-2014 wynika z istotnego wzrostu ilości sprzedawanych mieszkań, a tym samym budowanych mieszkań (przesunięcia między momentem sprzedaży mieszkania umowa rezerwacyjna lub deweloperską, a rozpoznaniem sprzedaży w księgach – wydanie lokalu i podpisania aktu notarialnego sprzedaży mieszkania) oraz zwiększeniem wielkości banku gruntów na 30.06.2015 r. Koszty poniesione przez Grupę Emitenta na nabycie "banku gruntów" to 103,7 mln zł, natomiast jego rynkowa wartość wg stanu na 30 czerwca 2015 r. wynosi 138,0 mln zł, tj. o 33,1 % więcej (zgodnie z wyceną biegłego rzeczoznawcy zamieszczoną w Części – Opinia o wartości "banku gruntów" Emitenta). Wskaźnik rotacji należności w okresie 2012-2014 uległ znacznemu skróceniu z 213 dni do 22 dni, przy czym wysoki stan należności na koniec 2012 r. jest wynikiem dużej wartości należności – ok. 55 mln zł (spłaconych w 2013 r.) od wspólników z tytułu sprzedaży akcji Archicom Sp. z o.o. SKA i przez to wskaźnik rotacji należności w tym okresie jest nieporównywalny i niereprezentatywny dla pozostałych analizowanych lat. Na koniec czerwca 2015 r. wskaźnik rotacji należności uległ wydłużeniu do 69 dni, głównie w związku ze wzrostem wartości należności oraz nieproporcjonalnym do okresu całego roku wartości przychodów wykazywanych w I półroczu. Wskaźnik rotacji zobowiązań bieżących (z wyłączeniem zobowiązań finansowych i rezerw) uległ natomiast skróceniu z 310 dni na koniec 2012 r. do 304 dni na koniec 2014 r. (366 dni na koniec 2013 r.). Na koniec czerwca 2015 r. wskaźnik rotacji zobowiązań bieżących wzrósł do 533 dni. Wysoki wskaźnik rotacji zobowiązań bieżących wynika z kolei z ewidencji w tej pozycji wpłat klientów na poczet realizacji mieszkań w ramach realizowanych przez Grupę Emitenta projektów deweloperskich. Wartość przedpłat i zaliczek otrzymanych od klientów dokonujących zakupu mieszkań (na podstawie zawartych umów deweloperskich) wzrosła z 68,1 mln zł na koniec 2012 r. do 96,9 mln zł na koniec 2013 r. (co wpłynęło na znaczny wzrost poziomu rotacji zobowiązań). W 2014 r. wartość przedpłat i zaliczek otrzymanych od klientów spadła do 87,8 mln zł (co wpłynęło na obniżenie poziomu cyklu rotacji). Na koniec czerwca 2015 r. wartość przedpłat i zaliczek otrzymanych od klientów wzrosła do 124,4 mln zł, dodatkowo wartość zobowiązań wobec dostawców wzrosła na koniec czerwca 2015 r. o 2,9 mln zł (wynik większej skali działalności i postępującego zaawansowania prowadzonych prac budowlanych przez podwykonawców) co w połączeniu z nieproporcjonalnym do okresu całego roku wartości przychodów wykazywanych w I półroczu wpłynęło na znaczny wzrost wskaźnika rotacji zobowiązań bieżących.

9.2. Wynik operacyjny

9.2.1. Informacje dotyczące istotnych czynników, w tym zdarzeń nadzwyczajnych lub sporadycznych lub nowych rozwiązań, mających istotny wpływ na wyniki działalności operacyjnej wraz ze wskazaniem stopnia, w jakim miały one wpływ na ten wynik

Tabela: Zestawienie analityczne wyniku operacyjnego Grupy Emitenta (w tys. zł)

Wynik operacyjny Grupy Emitenta	1.01 – 30.06.2015	1.01 – 30.06.2014	2014 r.	2013 r.	2012 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym:	**51 022**	**41 102**	**128 655**	**115 974**	**108 085**
segment deweloperski	45 565	34 268	115 181	107 344	99 845
segment komercyjny	4 685	6 685	13 175	8 269	7 638
pozostałe	772	149	299	361	602
Wynik operacyjny, w tym:	**23 019**	**2 805**	**43 011**	**24 384**	**24 284**
segment deweloperski	5 774	3 482	20 763	12 006	20 245
segment komercyjny	12 888	-1 602	19 527	8 204	5 642
pozostałe oraz wynik nieprzypisany do segmentów	4 357	925	2 721	4 174	-1 603

Źródło: Emitent

Wynik na działalności operacyjnej w analizowanym okresie wzrósł z 24,3 mln zł w 2012 r. do 43,0 mln zł w 2014 r. oraz do 23,0 mln zł w I półroczu 2015 r. wobec 2,8 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Rentowność rocznego wyniku na działalności operacyjnej wzrosła z 22,5 % w 2012 r. do 33,4 % w 2014 r. oraz 45,1 % w I półroczu 2015 r. Kluczowy wpływ na poziom generowanego wyniku operacyjnego miał w analizowanym okresie wzrost skali oraz poprawa rentowności działalności operacyjnej (znaczny wzrost przychodów ze sprzedaży, przy jednoczesnej niewielkiej zmianie kosztów stałych). Największy wpływ na wysokość zysku operacyjnego w latach 2012-2014 miał segment deweloperski. Wysoki wzrost wartości zysku operacyjnego segmentu komercyjnego związany jest głównie z przeszacowaniem do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i był głównie wynikiem budowy i dobrej komercjalizacji realizowanego w dwóch etapach budynku West Forum IB (sprzedanego w 2015 roku, a zysk na jego sprzedaży wyniósł 10,8 mln zł). W przypadku segmentu komercyjnego należy zwrócić uwagę, iż istotną pozycją kosztów w tych projektach są koszty finansowe (głównie odsetki bankowe). Tym samym rentowność segmentu komercyjnego należy oceniać na poziomie wyniku przed opodatkowaniem. Przyczyny znaczącej dynamiki wzrostu przychodów ze sprzedaży zostały omówione w punkcie 9.2.2 Prospektu. Największy wpływ na dynamikę zmian poziomu wyniku operacyjnego miały w analizowanym okresie następujące czynniki:

- wzrost skali działalności – znaczące zwiększenie poziomu sprzedaży mieszkań, wynajmowanej powierzchni biurowej oraz w konsekwencji tego przychodów ze sprzedaży,
- korzystna struktura kosztowa – stosunkowo wysoki udział kosztów zmiennych, co przy istotnym wzroście przychodów i utrzymaniu poziomu kosztów stałych wpłynęło na znaczącą poprawę rentowności działalności,
- przeszacowania wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz zysk na sprzedaży budynku West Forum 1B.

Powyższe czynniki miały decydujący wpływ na wzrost wyniku na działalności operacyjnej Grupy Emitenta.

Zdaniem Zarządu Emitenta, poza wymienionymi wyżej czynnikami, nie wystąpiły inne, istotne zdarzenia nadzwyczajne lub sporadyczne, które miały znaczący wpływ na wynik operacyjny.

9.2.2. Omówienie przyczyn znaczących zmian w sprzedaży netto lub przychodach netto Emitenta

W I półroczu 2015 r. skonsolidowane przychody ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów wzrosły o 9,9 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego, z 41,1 mln zł do 51,0 mln zł, tj. o 24,1 %. Wzrost przychodów ze sprzedaży w I półroczu 2015 r. spowodowany był głównie następującymi czynnikami:

- w zakresie działalności deweloperskiej – zwiększeniem liczby sprzedanych mieszkań (na podstawie podpisanych aktów notarialnych) z 99 w I półroczu 2014 r. do 188 mieszkań w I półroczu 2015 r.,
- w zakresie działalności komercyjnej nastąpiło zmniejszenie przychodów z tytułu najmu z 6,7 mln zł w I półroczu 2014 r. do 4,7 mln zł w I półroczu 2015 r. w związku ze sprzedażą w lutym 2015 r. skomercjalizowanego budynku West Forum 1B i w rezultacie zmniejszeniem ilości wynajmowanej powierzchni.

W 2014 r. skonsolidowane przychody ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów wzrosły o 12,7 mln zł w porównaniu do 2013 r. ze 116,0 mln zł do 128,7 mln zł, tj. o 10,9 %. Wzrost przychodów ze sprzedaży w 2014 r. spowodowany był głównie następującymi czynnikami:

- w zakresie działalności deweloperskiej – zwiększeniem liczby sprzedanych mieszkań (na podstawie podpisanych aktów notarialnych) z 307 w 2013 r. do 411 mieszkań w 2014 r.,
- w zakresie działalności komercyjnej nastąpiło zwiększenie przychodów z tytułu najmu w związku z oddaniem do użytkowania pierwszego etapu budynku West Forum IB i przejęcia powierzchni przez najemców w IV kwartale 2013 roku – budynek generował przychody przez cały rok.

W 2013 r. skonsolidowane przychody ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów wzrosły o 7,9 mln zł w porównaniu do 2012 r. ze 108,1 mln zł do 116,0 mln zł, tj. o 7,3 %. Wzrost przychodów ze sprzedaży w 2013 r. spowodowany był głównie następującymi czynnikami:

- w zakresie działalności deweloperskiej – zwiększeniem liczby sprzedanych mieszkań (na podstawie podpisanych aktów notarialnych) z 224 w 2012 r. do 307 mieszkań w 2013 r.,
- w zakresie działalności komercyjnej nastąpiło zwiększenie przychodów z tytułu najmu w związku z oddaniem do użytkowania pierwszego etapu budynku West Forum IB i uzyskaniem pierwszych przychodów z najmu w tym obiekcie w IV kwartale 2013 roku oraz wzrostem czynszów w pozostałych nieruchomościach.

Wpływ na wartość generowanych przychodów ze sprzedaży w poszczególnych latach miała również struktura sprzedawanych projektów deweloperskich (różniących się poziomem średnich cen mieszkań).

Do innych istotnych czynników mających wpływ na dynamiczny wzrost poziomu generowanych przychodów ze sprzedaży należy zaliczyć m.in.:

- dynamiczny wzrost liczby budowanych sprzedawanych mieszkań we Wrocławiu oraz wzrost średnich jednostkowych cen mieszkań we Wrocławiu,
- zdywersyfikowaną lokalizacyjnie na terenie całego Wrocławia oraz szeroką ofertę mieszkań Grupy Emitenta obejmującą zróżnicowane standardy mieszkań,
- osiągnięcie pozycji lidera rynku mieszkaniowego we Wrocławiu oraz doskonała rozpoznawalność wysokiej jakości projektów realizowanych przez Grupę Emitenta.

9.2.3. Informacje dotyczące jakichkolwiek elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej, monetarnej i politycznej oraz czynników, które miały istotny wpływ lub które mogłyby bezpośrednio lub pośrednio mieć istotny wpływ, na działalność operacyjną Emitenta

Na działalność Grupy Emitenta istotny wpływ mają czynniki makroekonomiczne, do których m.in. można zaliczyć tempo wzrostu PKB, wysokość inflacji, wysokość dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych, zmiany w poziomie wynagrodzeń, stopa bezrobocia, wysokość stóp procentowych oraz zmiany regulacji prawnych, w tym podatków. Wpływ na działalność operacyjną Grupy Emitenta mogą mieć również zmiany w zakresie stosowanej polityki dotyczącej branży deweloperskiej, w tym zmiany w rządowych programach wsparcia budownictwa (np. program MdM oraz zmiany tzw. ustawy deweloperskiej). W okresie historycznych informacji finansowych z czynników o charakterze zewnętrznym na działalność operacyjną Grupy Emitenta istotny wpływ miały następujące czynniki:

- spowolnienie tempa wzrostu PKB w Polsce,
- polityka banków, Rady Polityki Pieniężnej, NBP oraz instytucji nadzoru bankowego w zakresie udzielania kredytów mieszkaniowych,
- wzrost kosztów zatrudnienia oraz zmiany w zakresie podaży wykwalifikowanych pracowników,
- zmiana stóp procentowych i związane z tym zmiany ponoszonych przez Grupę Emitenta kosztów finansowych, ich wpływ na poziom kosztów finansowych ponoszonych przez podmioty inwestujące w budynki biurowe oraz ich wpływ na zmianę zdolności kredytowej klientów mieszkaniowych,
- zmiany w poziomie oszczędności gospodarstw domowych,

Poza wskazanymi powyżej czynnikami, działalność operacyjna Grupy Emitenta nie podlegała szczególnym uregulowaniom polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej i monetarnej, których zmiana mogłaby być istotna dla Grupy Emitenta i jego branży. Na działalność operacyjną Grupy Emitenta mogą mieć również wpływ czynniki ryzyka opisane w Części II Prospektu.

10. Zasoby kapitałowe

Przegląd zasobów kapitałowych Emitenta sporządzony został na podstawie zbadanych przez biegłego rewidenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2012-2014 oraz śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta zawierającego dane finansowe za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. wraz z danymi porównywalnymi za analogiczny okres roku poprzedniego. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za lata 2012-2014 i śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Tabela: Pasywa Grupy Emitenta (w tys. zł)

Pasywa	30.06.2015 r.	31.12.2014 r.	31.12.2013 r.	31.12.2012 r.
Kapitał własny ogółem	**271 169**	**245 048**	**208 098**	**339 987**
Kapitał podstawowy	186 235	1 312	1 302	50
Akcje własne	-10	-10	0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 325	77 173	123 948	0
Pozostałe kapitały	-125 113	-53 771	-38 242	-19 184
Zyski zatrzymane	109 666	102 556	20 054	-269
Udziały niedające kontroli	66	117 788	101 036	359 390
Zobowiązania	**235 235**	**282 345**	**269 243**	**239 285**
Zobowiązania długoterminowe	79 033	162 493	138 124	108 640
Zobowiązania krótkoterminowe	156 202	119 852	131 119	130 645
Pasywa razem	**506 404**	**527 393**	**477 341**	**579 272**

Źródło: Emitent

10.1. Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów środków pieniężnych Emitenta

Kluczowym źródłem finansowania aktywów Grupy Emitenta w okresie 2012-2014 r. były kapitały własne, a ich udział w finansowaniu skonsolidowanych aktywów Emitenta uległ obniżeniu z 58,7 % na koniec 2012 r. do 46,5 % na koniec 2014 r., na koniec czerwca 2015 r. wzrósł do 53,5 %. Wartość kapitałów własnych ogółem Grupy Emitenta obniżyła się w 2013 r. z 340,0 mln zł na koniec 2012 r. do 208,1 mln zł na koniec 2013 r., w 2014 r. wzrosła do 245,0 mln zł, natomiast w 2015 r. w wyniku wykazania wysokiego zysku netto wzrosła do 271,2 mln zł. W 2014 r., w porównaniu do 2013 r., istotnie wzrosła wartość zobowiązań długoterminowych, tj. o 24,4 mln zł, a udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu aktywów Grupy Emitenta wzrósł do 30,8 %. Na koniec czerwca 2015 r. wartość zobowiązań długoterminowych uległa obniżeniu do 79,0 mln zł, głównie w wyniku sprzedaży budynku West Forum 1B i spłaty zobowiązań finansowych zaciągniętych na realizację tego budynku. Zmiany udziałów źródeł finansowania aktywów Grupy Emitenta spowodowane były czterema najistotniejszymi czynnikami:

- generowaniem wysokiego zysku netto w latach 2012-2014 oraz w I półroczu 2015 r., który zasilał kapitały własne Grupy Emitenta (wartość zysków zatrzymanych na koniec czerwca 2015 r. wyniosła 109,7 mln zł),
- przekształceniami formalno-prawnymi Grupy Emitenta, opis konsekwencji zmian kapitałów własnych Grupy Emitenta został zamieszczony w pkt. 10.1.1., natomiast opis zrealizowanych przekształceń formalno-prawnych Grupy Emitenta został zamieszczony w pkt. 5.1.5,
- systematycznym wzrostem stanu zadłużenia finansowego w okresie objętym historycznymi informacjami finansowym spowodowanym głównie realizacją budynku komercyjnego West Forum 1B oraz wzrostem zobowiązań z tytułu dostaw i usług (przede wszystkim wpłat klientów na poczet budowanych przez Grupę Emitenta mieszkań zapewniających stabilność finansową Grupy wraz z postępami budowy i niskie saldo zadłużenia finansowego segmentu deweloperskiego),
- sprzedażą w 2015 r. budynku West Forum 1B za 99 mln zł i spłatą zadłużenia finansowego zaciągniętego na realizację tego budynku.

Analizując źródła finansowania Grupy Emitenta należy zwrócić uwagę na dwa segmenty działalności Grupy:

- Segment komercyjny charakteryzuje się większą kapitałochłonnością oraz dłuższym okresem zwrotu. Tym samym dbając o utrzymanie rentowności zainwestowanego kapitału uzasadnione jest korzystanie z większej dźwigni finansowej – długoterminowych kredytów bankowych i obligacji.
- Segment mieszkaniowy, przy stabilnej sprzedaży na wczesnym etapie budowy i tym samym systematycznym wpływie Środków pieniężnych od klientów (w formie zaliczek na mieszkania w budowie), może angażować istotnie mniejsze środki finansowe, co wiąże się z mniejszym wykorzystaniem kredytów bankowych.

W Dacie Prospektu, w związku ze spłatą w 2015 r. zadłużenia finansowego zaaranżowanego na sfinansowanie realizacji budynku biurowego West Forum 1B, łączna skonsolidowana wartość zadłużenia finansowego uległa istotnemu obniżeniu i wynosi 78,6 mln zł (szczegółowy opis zobowiązań finansowych w Dacie Prospektu został zamieszczony w punkcie 22 oraz poniżej w Tabeli: Kredyty i obligacje Grupy Archicom), w tym:

- zadłużenie finansowe segmentu komercyjnego wynosi 52,3 mln zł (dwa kredyty, udzielone w EUR, przeliczone na PLN według średniego kursu NBP z dnia 29.01.2016 r.),
- zadłużenie finansowe segmentu deweloperskiego wynosi 26,3 mln zł. Grupa Emitenta ma zawartych osiem umów kredytowych finansujących poszczególne inwestycje mieszkaniowe (przy czym w Dacie Prospektu wykorzystywane są dwa o łącznej wysokości zadłużenia 7,1 mln zł), jedną umowę o kredyt obrotowy finansujący spółkę zależną Archicom RI Sp. z o.o., czyli generalnego wykonawcę (w Dacie Prospektu zadłużenie z tego tytułu wynosi 2,8 mln zł) oraz Grupa wyemitowała obligacje serii od A do E o łącznej wartości 16,45 mln zł z terminem zapadalności w 2018 r., których oprocentowanie wynosi 6M WIBOR + marża.

Tabela: Kredyty i obligacje Grupy Archicom

Lp.	Spółka	Inwestycja	Bank umowa kredytowa	PLN (tys.)	data spłaty
	RAZEM KREDYTY I OBLIGACJE			**78 649**	
I	**Kredyty inwestycji mieszkaniowych**			**7 096**	
1	TN Stabłowice Sp. z o.o. SK	Stabłowice Z12AB	mBank SA	3 817	cze 17
2	TN Stabłowice Sp. z o.o. SK	Stabłowice Z11,Z13	mBank SA	-	gru 17
3	Archicom Jagodno Sp. z o.o. SK	Na Krzyckiej	PKO BP SA	-	kwi 17
4	Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. SK	Ogrody Hallera B1,B2	mBank Hipoteczny SA	-	paź 18
5	Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. SK	Ogrody Hallera B3B4C4C5C6	mBank Hipoteczny SA	-	paź 19
6	Archicom Marina 3 Sp. z o.o. SK	Olimpia Port S18-S20	Bank Pekao SA	3 278	mar 18
7	Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. Otyńska SK	Spirala Czasu	PKO BP	-	lip 17

Lp.	Spółka	Inwestycja	Bank umowa kredytowa	PLN (tys.)	data spłaty
8	Archicom Marina 2 Sp. z o.o. SK, Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 1 SK, Archicom Sp. z o.o. RW SK	Olimpia Port M7-M11, Róży Wiatrów, Siena	BZ WBK SA	-	lis 20
II	**Kredyty na budynki komercyjne**			**52 303**	
1	Archicom Investment Sp. z o.o.	Liskego 7	mBank Hipoteczny SA	1 770	sty 20
2	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	West Forum 1A	Raiffeisen Bank Polska SA	50 534	gru 19
III	**Kredyt obrotowy (działalność deweloperska)**			**2 800**	
1	Archicom RI Sp. z o.o.	Kredyt obrotowy	mBank SA	2 800	wrz 16
IV	**Obligacje – segment mieszkaniowy**			**16 450**	
1	Seria A / 2014 (1.500.000)		SGB Bank SA	1 500	cze 18
2	Seria B / 2014 (2.175.000)		SGB Bank SA	2 175	maj 18
3	Seria C / 2014 (2.175.000)		SGB Bank SA	2 175	cze 18
4	Seria D / 2014 (5.600.000)		SGB Bank SA	5 600	cze 18
5	Seria E / 2014 (5.000.000)		SGB Bank SA	5 000	cze 18

Źródło: Emitent

Skonsolidowane zadłużenie netto Emitenta w Dacie Prospektu wynosi 45,7 mln zł, w tym w ramach segmentu deweloperskiego jest ujemne i wynosi minus 4,3 mln zł (nadwyżka wpłaconych zaliczek przez klientów na poczet budowanych mieszkań nad wartością długu finansowego) oraz w ramach segmentu komercyjnego w wysokości 50,0 mln zł.

Analizując wartość zobowiązań Grupy Emitenta warto zwrócić uwagę na istotny udział przedpłat i zaliczek otrzymanych na dostawy. Są to głównie wpłaty klientów na mieszkania w budowie, które to przedpłaty stanowiły ok. 85 % łącznej wartości zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz ok. 80 % łącznej wartości zobowiązań krótkoterminowych. Skonsolidowana wartość krótkoterminowych przedpłat i zaliczek na koniec czerwca 2015 r. wyniosła 124,4 mln zł (we wcześniejszych okresach było to odpowiednio: 68,1 mln zł na koniec 2012 r., 96,9 mln zł na koniec 2013 r. oraz 87,8 mln zł na koniec 2014). Wysoka wartość przedpłat i zaliczek nabywców mieszkań wpływa pozytywnie na stabilność finansową Grupy Emitenta. Potwierdza dobre zaawansowanie przedsprzedaży i zwiększa bezpieczeństwo realizowanych inwestycji (poprzez pozyskanie nabywców istotnej części mieszkań już w trakcie budowy).

Analiza zadłużenia

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Grupy Emitenta (w %)

Wskaźniki zadłużenia:	Formuła	30.06.2015r.	31.12.2014 r.	31.12.2013 r.	31.12.2012 r.
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania ogółem / Pasywa razem	46,5%	53,5%	56,4%	41,3%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	Zobowiązania długoterminowe / Pasywa razem	15,6%	30,8%	28,9%	18,8%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego ogółem	Zobowiązania ogółem / Kapitał własny ogółem	86,7%	115,2%	129,4%	70,4%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego ogółem zadłużeniem finansowym	Zobowiązania finansowe ogółem / Kapitał własny ogółem	27,7%	63,9%	66,4%	40,4%
Trwałość struktury finansowania	(Kapitał własny ogółem + Zobowiązania długoterminowe) / Pasywa razem	69,2%	77,3%	72,5%	77,4%
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem stałym	(Kapitał własny ogółem + Zobowiązania długoterminowe) / Aktywa trwałe	246,2%	159,9%	165,3%	194,7%

Źródło: Emitent

Wskaźnik ogólnego zadłużenia, wraz z dynamicznym wzrostem skali działalności i konieczności zapewnienia finansowania tego rozwoju, uległ zwiększeniu z 41,3 % na koniec 2012 r. do 53,5 % na koniec 2014 r., w I półroczu 2015 r. głównie w wyniku spłaty zobowiązań finansowych zaciągniętych na realizację budynku West Forum 1B oraz wzrostem skonsolidowanej wartości kapitałów własnych Emitenta wskaźnik ogólnego zadłużenia uległ obniżeniu do 46,5 %. Wskaźnik zadłużenia długoterminowego ulegał zwiększeniu z 18,8 % na koniec 2012 r. do 30,8 % na koniec 2014 r., w I półroczu 2015 r. w wyniku spłaty zobowiązań finansowych zaciągniętych na realizację budynku West Forum 1B wskaźnik zadłużenia długoterminowego uległ obniżeniu do 15,6 % W przedstawianym okresie wzrósł wskaźnik zadłużenia kapitału własnego Grupy Emitenta z 70,4 % na koniec 2012 r. do 115,2 % na koniec 2014 r., ale pozostawał w dalszym ciągu na bezpiecznym poziomie. W I półroczu 2015 r. głównie w wyniku spłaty zobowiązań finansowych zaciągniętych na realizację budynku West Forum 1B oraz wzrostem skonsolidowanej wartości kapitałów własnych Emitenta wskaźnik zadłużenia kapitału własnego uległ obniżeniu do 86,7 %. Wzrost wskaźników odnoszących się do zadłużenia Grupy Emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi spowodowany był m.in. finansowaniem dłużnym realizacji budynku biurowego West Forum 1B oraz wpływami zaliczek klientów na budowane mieszkania, natomiast ich obniżenie w I półroczu wynikało spłaty zobowiązań finansowych zaciągniętych na realizację budynku West Forum 1B oraz wzrostem skonsolidowanej wartości

kapitałów własnych Emitenta w związku z wykazaniem wysokiego zysku netto. W analizowanym okresie poprawie uległ również wskaźnik trwałości struktury finansowania Emitenta, który uległ zwiększeniu z 72,5 % na koniec 2013 r. do 77,3 % na koniec 2014 r. (obniżenie do 69,2 % na koniec czerwca 2015 r., w związku z istotną zmianą udziału finansowania działalności zobowiązaniami krótkoterminowymi).

Analiza płynności finansowej

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy Emitenta

Wskaźniki płynności	Formuła	30.06.2015 r.	31.12.2014 r.	31.12.2013 r.	31.12.2012 r.
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	2,3	2,3	2,0	2,7
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe – Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,4	0,3	0,3	1,0

Źródło: Emitent

Wskaźnik płynności bieżącej Grupy Emitenta kształtował się w analizowanym okresie na pozytywnym i bezpiecznym poziomie powyżej 2 w całym okresie objętym analizą. Wskaźnik płynności szybkiej (z wyłączeniem wartości zapasów po stronie aktywów obrotowych) uległ obniżeniu z 1,0 na koniec 2012 r. (wyższa wartość była wynikiem znaczącej wartości należności od wspólników z tytułu sprzedaży akcji Archicom Sp. z o.o. SKA) do 0,3 na koniec 2013 r. i 2014 r. oraz do 0,4 na koniec czerwca 2015 r. Znacznie niższe wartości wskaźnika płynności szybkiej wynikają z metodologii wyłączenia wartości zapasów (głównie banku ziemi Grupy Emitenta oraz realizowanych projektów deweloperskich) stanowiących kluczową wartość aktywów podmiotów koncentrujących swoją działalność w sektorze deweloperskim. Zapasy w części dotyczącej realizowanych inwestycji deweloperskich są na bieżąco finansowane wpłatami klientów ewidencjonowanymi jako zaliczki w zobowiązaniach krótkoterminowych. Wysokość zaliczek od nabywców mieszkań finansujących zapasy na koniec 2014 r., 2013 r. oraz 2012 r. wyniosła odpowiednio 87,8 mln zł, 96,9 mln zł oraz 68,1 mln zł (124,4 mln zł na koniec czerwca 2015 r.).

10.1.1. Kapitał własny

Na koniec czerwca 2015 r. kapitał własny ogółem Grupy Emitenta wyniósł 271.169 tys. zł i składał się z kapitału podstawowego w wysokości 186.235 tys. zł, kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej w wysokości 100.325 tys. zł, ujemnych pozostałych kapitałów w wysokości minus 125.113 tys. zł oraz zysków zatrzymanych w kwocie 109.666 tys. zł. Udziały niedające kontroli na koniec czerwca 2015 r. w związku z zakończeniem przekształceń formalno-prawnych Grupy Emitenta wyniosły 66 tys. zł.

W dniu 17.12.2014 roku podpisano umowy wspólnej realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych i sprawowania wspólnej kontroli (dalej umowa o kontroli) pomiędzy Archicom S.A. a Dorotą Jarodzką–Śródką, Rafałem Jarodzkim, Kazimierzem Śródką (dalej Wspólnicy) oraz pomiędzy Archicom S.A. a Archicom Development Sp. z o.o. (dalej Wspólnik 2), na podstawie których Spółce dominującej udzielono nieodwołalnego pełnomocnictwa, z pełnym prawem substytucji, do wykonywania prawa głosu zarówno z tytułu udziałów lub akcji, znajdujących się w posiadaniu Wspólników oraz Wspólnika 2, jak również z tytułu wkładu posiadanego przez Wspólników oraz Wspólnika 2 do spółek w sposób, jaki Spółka dominująca uzna za odpowiedni, w tym także do wstrzymania się od wykonywania prawa głosu, zarówno podczas zgromadzeń wspólników tych spółek, jak i w innym przypadku. W wyniku umowy Archicom SA przejął kontrolę nad spółkami Wspólników oraz Wspólnika 2 i stał się dla nich jednostką dominującą. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Spółka dominująca stała się właścicielem udziałów i akcji spółek objętych umowami o kontroli. Przejęcie prawa własności udziałów i akcji rozliczono zgodnie z MSSF10 B96, a umowy o kontroli zostały rozwiązane.

W dniu 01.06.2015 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta przez emisję nowych 17.009.323 akcji serii B o wartości nominalnej 10 zł każda i łącznej wartości nominalnej 170.093.230,00 złotych w drodze „wymiany udziałów". W dniu 26.06.2015 nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta przez emisję nowych 1.460.175 akcji serii C o wartości nominalnej 10 zł każda i łącznej wartości nominalnej 14.601.750,00 zł. W zamian za nowe akcje Emitent otrzymał udziały następujących spółek: Archicom Residential Sp. z o.o., Archicom Residential 2 Sp. z o.o., Archicom Sp z o.o., Archicom RI Sp. z o.o., Archicom Investment Sp. z o.o., P16 Sp. z o.o., P16 Inowrocławska Sp. z o.o., Space Investment Sp. z o.o. (wraz ze spółkami zależnymi). W wyniku tych transakcji zmieniła się część kapitału własnego posiadanego przez udziały niekontrolujące tak, iż na 30 czerwca 2015 roku tylko w spółce Camera Nera Sp. z o.o. Emitent nie jest właścicielem 100% udziałów. W sprawozdaniu skonsolidowanym Emitenta transakcje te zostały rozliczone zgodnie z MSSF10 B96, tj. dokonano korekty wartości bilansowej udziałów niekontrolujących wykazywanych w pozycji kapitałów własnych, w celu odzwierciedlenia zmian we własności udziałów w jednostkach zależnych. Natomiast różnice pomiędzy kwotą korekty wartości bilansowej udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej zostały ujęte bezpośrednio w kapitałach w pozycji „Pozostałe kapitały". W wyniku dokonanych transakcji wartość udziałów w jednostkach zależnych ujęta w aktywach jednostkowego bilansu Emitenta zwiększyła się o 199.289.430,71 złotych. Wymienione wyżej transakcje nie miały wpływu na stan finansowo-majątkowy Grupy Emitenta zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wynika to z tego, że spółki będące przedmiotem aportu były już konsolidowane. Jedynym skutkiem widocznym w sprawozdaniu skonsolidowanym Emitenta jest przesunięcie pomiędzy udziałami niedającymi kontroli a pozycją „Pozostałe kapitały". Udziały niedające kontroli zmniejszyły się o 117.722 tysięcy złotych, a „Pozostałe kapitały" zmniejszyły o 72.679 tysięcy złotych. Natomiast łączna wartość kapitału własnego rozumianego jako suma kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej i udziałów niedających kontroli nie zmieniła się z tego tytułu, natomiast uległa zmianie z tytułu wyniku finansowego i innych dochodów całkowitych za I półrocze 2015 roku.

POŁĄCZENIA PRZEDSIĘWZIĘĆ PRZEPROWADZONE W OKRESIE OD 01.01 DO 30.06.2015 ROKU

Nazwa i siedziba jednostki przejmowanej	Data przejęcia	Procent przejętych instrumentów kapitałowych z prawem głosu	Pozostałe kapitały*
Archicom Holding Sp. z o.o.	2015-06-30	54,55%	107
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	2015-06-30	52,03%	-33 706
AD Management Sp. z o.o.	2015-06-30	54,05%	18 220
Archicom Byczyńska Sp. zo.o.	2015-06-30	100,00%	20
Archicom Byczyńska Sp. zo.o. Sp.k.	2015-06-30	100,00%	-3 557
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV S.K.	2015-06-30	5,00%	-290
Archicom Dobrzykowice Park Sp.zo.o.-Inwestycje SKA	2015-06-30	100,00%	-105
Archicom Dobrzykowice Park Sp.zo.o.	2015-06-30	100,00%	165
Archicom Dobrzykowice Park Sp.zo.o. SKA	2015-06-30	37,56%	-5 401
Archicom Hallera 2 Sp.zo.o. SK	2015-06-30	0,08%	-1
Archicom Hallera 2 Sp.zo.o.	2015-06-30	54,55%	65
Archicom Hallera 3 Sp.zo.o.	2015-06-30	54,55%	-140
Archicom Hallera 3 Sp.zo.o.Spółka Jawna	2015-06-30	98,93%	2 034
Archicom Investment Sp. z o.o.	2015-06-30	100,00%	4 175
Archicom Jagodno Sp.zo.o. SK	2015-06-30	99,46%	4 186
Archicom Jagodno Sp.z o.o. Piławska SK	2015-06-30	100,00%	1 274
Archicom Jagodno Sp.zo.o.	2015-06-30	100,00%	-101
Archicom Lofty Platinum Sp.zo.o.	2015-06-30	54,55%	34
Archicom Marina 1 Sp.zo.o.	2015-06-30	54,55%	11
Archicom Marina 1 Sp.zo.o. SKA	2015-06-30	54,55%	88
Archicom Marina 2 Sp.zo.o. SK	2015-06-30	100,00%	-3 588
Archicom Marina 2 Sp.zo.o.	2015-06-30	54,55%	9
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 SK	2015-06-30	100,00%	-888
Archicom Marina sp. z o.o. – SK	2015-06-30	100,00%	-5 733
Archicom Marina Sp. zo.o.	2015-06-30	100,00%	-54
Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. – 1 Sp.k.	2015-06-30	5,45%	-2
Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. – 2 Sp.k.	2015-06-30	5,45%	-3
Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. – 3 Sp.k.	2015-06-30	5,00%	-3
Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. – 4 Sp.k.	2015-06-30	5,00%	-1
Archicom Nieruchomości Sp.zo.o.	2015-06-30	54,55%	25
Archicom Residential 2 Sp.zo.o.	2015-06-30	100,00%	-100 824
Archicom Residential Sp.zo.o.	2015-06-30	100,00%	-2 021
Archicom Residential Sp.zo.o. – SKA	2015-06-30	100,00%	5 699
Archicom Consulting SK.	2015-06-30	0,03%	42
Archicom Sp. zo.o.	2015-06-30	100,00%	34
Bartoszowice Sp.zo.o. – Sp.k.	2015-06-30	60,00%	-2 623
P 16 – Inowrocławska-Sp zo.o.	2015-06-30	100,00%	4 780
P 16 sp. z o.o.	2015-06-30	100,00%	26 335
PD Stabłowice Sp. zo.o. – SKA	2015-06-30	100,00%	-3 760
Projekt 16 Sp.zo.o.	2015-06-30	100,00%	33
Space Investment Sp. z o.o.	2015-06-30	100,00%	-8 022
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o.	2015-06-30	100,00%	20
Space Investment Strzegomska 1 Sp.zo.o. SK	2015-06-30	100,00%	7 687
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	2015-06-30	100,00%	26
Space Investment Strzegomska 2 sp. zo.o. SKA	2015-06-30	100,00%	-7 448
Space Investment Strzegomska 3 Sp.zo.o.	2015-06-30	100,00%	8
Space Investment Strzegomska 3 Sp.zo.o. SK	2015-06-30	100,00%	-604
Strzegomska Nowa Sp. zo.o.	2015-06-30	54,00%	24 102
TN Stabłowice Sp.zo.o.	2015-06-30	100,00%	2
TN Stabłowice Sp.zo.o. – Sp.k.	2015-06-30	3,41%	10

**/ wartość różnicy między wartością bilansową udziałów niekontrolujących wykazywanych w pozycji kapitałów własnych a wartością godziwą kwoty zapłaconej ustalonej zgodnie z MSSF 10 B96, która jest ujmowana w pozycji „Pozostałe kapitały"*

Źródło: Emitent

Przejęcie prawa własności udziałów, akcji i wkładów w/w spółek jest wynikiem:

a. nabycia przez Archicom SA ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting Sp.k. posiadającej udziały bądź wkłady w spółkach: Archicom Holding Sp.z o.o., AD Management Sp.zo.o., Archicom Byczyńska Sp.zo.o., Archicom Byczyńska Sp.zo.o. SK, Archicom Cadenza Hallera Sp.zo.o. – Faza IV SK, Archicom Dobrzykowice Park SKA, Archicom Dobrzykowice Park Sp.zo.o., Archicom Jagodno Sp.zo.o., Archicom Marina 2 Sp.zo.o. SK, Archicom Marina Sp.zo.o., Bartoszowice Sp.zo.o. SK, Projekt 16 Sp.zo.o., Space Investment Sp.zo.o., Space Investment Strzegomska 2 Sp.zo.o. SKA, Space Investment Strzegomska 3 Sp.zo.o. SK, TN Stabłowice Sp.zo.o., TN Stabłowice Sp.zo.o. SK, PD Stabłowice Sp.zo.o. SKA

b. umowy objęcia akcji zawartej w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Investment sp. z o.o. oraz umowy przeniesienia własności udziałów zawartej w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Spółką dominującą a DKR Investment sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest objęcie przez DKR Investment Sp. z o.o. 12.622.612 akcji serii B. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji DKR Investment sp. z o.o. wniosła:

- 50 udziałów spółki Archicom Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 100 udziałów spółki Archicom Residential sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 100 udziałów spółki Archicom Residential 2 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 1000 udziałów spółki Archicom sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 250 udziałów spółki Archicom Realizacja Inwestycji sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

c. umowy objęcia akcji zawartej w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Invest S.A. oraz umowy przeniesienia własności udziałów zawarta w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Invest S.A.

Przedmiotem umowy jest objęcie przez DKR Invest SA 4.386.711 akcji serii B. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji DKR Invest S.A. wniosła 6.344 udziałów spółki P16 sp. z o.o.

d. umowy objęcia akcji zawartej w dniu 26 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Investment sp. z o.o. oraz umowy przeniesienia własności udziałów zawarta w dniu 26 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Investment sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest objęcie przez DKR Investment sp. z o.o. 1.480.689 akcji serii C. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji DKR Investment sp. z o.o. wniosła:

- 1000 udziałów spółki P16 Inowrocławska sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,

- 270 udziałów spółki Space Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,

oraz wkład pieniężny w kwocie 20.514.000,00 zł .

Wraz z przejęciem prawa własności udziałów, akcji i wkładów w wyniku czynności opisanych w pkt a-c powyżej Spółka dominująca pośrednio kontroluje spółki:

- Strzegomska Nowa Sp.zo.o. (przez AD Management Sp.zo.o.),

- Archicom Nieruchomości Sp.zo.o., Archicom Lofty Platinym Sp.zo.o., Archicom Hallera 2 Sp.zo.o., Archicom Hallera 2 Sp.zo.o. SK, Archicom Hallera 3 Sp.zo.o., Archicom Marina 2 Sp.zo.o. , Archicom Marina 1 Sp.zo.o., Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. 1 SK, Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. 2 SK, Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. 3 SK, Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. 4 SK (przez Archicom Holding Sp.zo.o.)

- Space Investment Strzegomska 1 Sp.zo.o. Space Investment Strzegomska 2 Sp.zo.o. Space Investment Strzegomska 3 Sp.zo.o., Archicom Dobrzykowice Park Sp.zo.o. Inwestycje SKA (przez Space Investment Sp.zo.o.)

- Archicom Residential Sp.zo.o. SKA, Archicom Hallera 3 Sp.zo.o. SJ, Archicom Jagodno Sp.zo.o. SK, Archicom Jagodno Sp.zo.o. Piławska SK, Archicom Marina Sp.zo.o. SK, Archicom Marina Sp.zo.o. – 3 SK, Space Investment Strzegomska 1 Sp.zo.o. SK (przez Archicom Residential Sp.zo.o. i Archicom Residential 2 Sp.zo.o.). Pełny opis prowadzonego procesu przekształceń formano-prawnych został przedstawiony w pkt. 5.1.5.

Przekształcenia formalno–prawne w Grupie Emitenta wpływały na wartość wykazywanych w bilansie udziałów podmiotów niekontrolujących oraz wartość „Pozostałych kapitałów".

Rok 2012

W zamian za objęcie przez SK Inwestycje Sp. z o.o. SKA obligacji wyemitowanych przez Spółkę dominującą i pokrycia ich ceny emisyjnej akcjami spółki Space Investment Sp. z o.o. SKA Spółka dominująca objęła z dniem 17 grudnia 2012 roku kontrolę nad spółkami, jakie były w posiadaniu spółki Space Investment Sp. z o.o. SKA. W wyniku rozliczenia przejęcia kontroli wartość udziałów podmiotów niekontrolujących zmniejszyła się o 181 932 tys. zł, a pozostałe kapitały zmniejszyły się o 19 194 tys. zł.

Rok 2013

a. W dniu 01.08.2013 Spółka dominująca nabyła od Doroty Jarodzkiej-Śródki 1056 szt. akcji imiennych serii C spółki Archicom Sp. z o.o. SKA o (obecnie Archicom Invest Sp. z o.o.) wartości nominalnej 100 PLN za cenę 30 425,29 PLN za jedna akcję o łącznej wartości 32 129 106,24 PLN

b. W dniu 01.08.2013 spółka dominująca nabyła od Kazimierz Śródki 1056 szt. akcji imiennych serii C spółki Archicom Sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest Sp.zo.o) o wartości nominalnej 100 PLN za cenę 30 425,29 PLN za jedną akcję o łącznej wartości 32 129 106,24 PLN

c. W dniu 01.08.2013 spółka dominująca nabyła od Rafała Jarodzkiego 1408 szt. akcji imiennych serii C spółki Archicom Sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest Sp.zo.o) o wartości nominalnej 100 PLN za cenę 30 425,29 PLN za jedną akcję o łącznej wartości 42 838 808,32

Nabyte akcje opisane w punktach a. – c. zostały opłacone środkami pieniężnymi. Przed transakcjami opisanymi w punktach a. – c. Emitent nie posiadał akcji Archicom Sp. z o.o. SKA. Po ww. transakcjach Emitent posiadał 100% akcji spółki Archicom Sp. z o.o. SKA.

d. W dniu 27.05.2013 została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału TN Stabłowice Sp .z o.o. SK i w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie nowego wspólnika – Archicom SA. Wkład nowego komandytariusza wynosi 96,59% ; wartość tego wkładu to 850 000 PLN.

e. 16 grudnia 2013 roku został podwyższony kapitał własny spółki Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. SKA o kwotę 6 115 000 złotych, nowym wspólnikiem została spółka Archicom SA wnosząc o gotówką 6 115 000 i tym samym obejmując 95% akcji.

f. Spółka Archicom Invest Sp. z o.o. nabyła akcje Archicom Marina 1 Sp. z o.o. SKA zgodnie z umową z dnia 23.10.2013 r. zawartą ze spółką Projekt 16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością-Inwestycje-S.K.A. Cena nabycia akcji wyniosła 4 929 000 złotych.

g. Archicom Residential spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A nabyła w 21.10.2013 od SK Inwestycje Sp. z o.o. SKA akcje Archicom Jagodno Sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Jagodno Sp.z o.o SK) za cenę 812 819 złotych, które to akcje spółka sprzedająca uprzednio nabyła od FORUM XXI FIZ.

h. W październiku 2013 roku Grupa przejęła 100% kontroli nad spółkami Bartoszowice Sp. z o.o. oraz Bartoszowice Sp. z o.o. SK częściowo kontrolowanymi przez innego dewelopera oraz osoby z nim powiązane. Za nabyte udziały spółki Bartoszowice Sp. z o.o. Grupa zapłaciła 16 500 złotych. Cena nabycia spółki Bartoszowice Sp. z o.o. SK wyniosła 3 000 złotych.

W wyniku rozliczenia powyższych transakcji wartość udziałów podmiotów niekontrolujących zmniejszyła się o 252 662 tys. zł, a pozostałe kapitały zmniejszyły się o 19 057 tys. zł.

Rok 2014

W dniu 08.01.2014 spółka Space Invest Sp. z o.o. .(dawniej Space Investment Sp. z o.o. SKA) objęła nowe wyemitowane 17 500 sztuk akcji zwykłych imiennych serii D spółki Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. SKA., o wartości nominalnej 100 zł każda z ceną emisyjną 400 złotych. Łączna wartość wniesionego wkładu pieniężnego wyniosła 7 000 000 złotych. Spółka Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. SKA prowadzi działalność w ramach segmentu operacyjnego deweloperskiego.

W wyniku rozliczenia powyższych transakcji wartość udziałów podmiotów niekontrolujących zmniejszyła się o 13 178 tys. zł, a pozostałe kapitały zmniejszyły się o 13 368 tys. zł.

Na koniec 2014 r. kapitał własny ogółem Grupy Emitenta wyniósł 245.048 tys. zł i składał się z kapitału podstawowego w wysokości 1.312 tys. zł, kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej w wysokości 77.173 tys. zł, ujemnych pozostałych kapitałów w wysokości minus 53.771 tys. zł oraz zysków zatrzymanych w kwocie 102.556 tys. zł. Udziały niedające kontroli na koniec 2014 r. wyniosły 117.788 tys. zł. Należy przy tym zaznaczyć, iż na koniec 2014 r. proces przekształceń formalno-prawnych Grupy Emitenta nie został jeszcze zakończony.

Ujemne "Pozostałe kapitały" dotyczą głównie ujęcia skutków transakcji z podmiotami niekontrolującymi zgodnie z pkt.B96 MSSF10:

- transakcje kapitałowe z udziałami nie dającymi kontroli za rok 2012 (-)19 184 tys. złotych,
- transakcje kapitałowe z udziałami nie dającymi kontroli za rok 2013 (-)8 036 tys. złotych,
- transakcje kapitałowe z udziałami nie dającymi kontroli za rok 2014 (-) 3 322 tys. złotych,
- transakcje kapitałowe z udziałami nie dającymi kontroli za I półrocze 2015 (-)72 679 tys. złotych.

Wartość skonsolidowanych kapitałów własnych ogółem uległa obniżeniu z 340,0 mln zł na koniec 2012 r. do 208,1 mln zł na koniec 2013 r. Istotne obniżenie wartości kapitałów własnych w 2013 r. było wynikiem następujących transakcji w związku z prowadzonymi przekształceniami formalno-prawnymi Grupy Emitenta:

- wypłata dywidendy (10 mln zł) z likwidacji jednej ze spółek celowych – SK Inwestycje Sp. z o.o. SKA, dotyczyła Doroty Jarodzkiej Śródki, Rafała Jarodzkiego i Kazimierza Śródki,
- likwidacja spółki P16 Inwestycje Sp. z o.o. SKA i wypłata środków pozostałych po procesie jej likwidacji (w wysokości 47,7 mln zł) do wspólników tej spółki Łukasza Śródki, Renaty Jarodzkiej i Kazimierza Śródki,
- zakup Archicom Invest Sp. z o.o. (wcześniej Archicom Sp. z o.o. SKA). Spółka ta do lipca 2013 roku była własnością osób fizycznych (Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki), natomiast jej zakup odbył się ze środków uzyskanych z pożyczki od podmiotu należącego do Grupy Emitenta. W sprawozdaniu finansowym 2012 roku wartość Archicom Invest Sp. z o.o. znalazła odzwierciedlenie w kapitałach własnych mniejszości i należnościach osób fizycznych wobec Grupy (107 mln zł). W 2013 roku doszło do zakupu udziałów Archicom Invest Sp. z o.o. przez Grupę Emitenta i spłaty pożyczki. W konsekwencji obniżeniu uległy kapitały własne i należności. W dniu 7 grudnia 2012 roku spółka Space Investment Sp. z o.o. SKA zbyła akcje Archicom Sp. z o.o. SKA (po przekształceniu Archicom Invest Sp. z o.o.):
    - Dorocie Jarodzkiej-Śródce – 1 056 sztuk akcji imiennych serii C za kwotę 31 636 704 złotych
    - Kazimierzowi Śródce – 1 056 sztuk akcji imiennych serii C za kwotę 31 636 704 złotych
    - Rafałowi Jarodzkiemu – 500 sztuk akcji imiennych serii B oraz 908 sztuk akcji imiennych serii C za kwotę 42 182 272 złotych

Zgodnie z umowami nabycia akcji Archicom Invest Sp. z o.o . SKA cena za nabyte udziały była płatna za pośrednictwem domu maklerskiego częściowo w 2013 r., w związku z czym w bilansie wykazano należności od osób fizycznych w kwocie 55 456 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2012 akcje spółki Archicom Invest Sp. z o.o . SKA w 100% należały do udziałów niekontrolujących. W sprawozdaniu skonsolidowanym na dzień 31 grudnia 2012 wartość kapitału udziałów niekontrolujących dot. spółki Archicom Invest Sp. z o.o . SKA wyniosła 104 638 765 złotych. W dniu 1 sierpnia 2013 roku Emitent nabył akcje Archicom Invest Sp. z o.o . SKA od:

- Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki – 1 056 sztuk akcji imiennych serii C za kwotę 32 129 106,24 złotych
- Kazimierza Śródki – 1 056 sztuk akcji imiennych serii C za kwotę 32 129 106,24 złotych
- Rafała Jarodzkiego – 500 sztuk akcji imiennych serii B oraz 908 sztuk akcji imiennych serii C za kwotę 42 838 808,32 złotych

Rozliczenie ceny sprzedaży została dokonane za pośrednictwem domu maklerskiego pośredniczącego transakcję. Ujęcie w/w transakcji w sprawozdaniu skonsolidowanymi Emitenta zgodnie pkt B96 MSSF10 zostało odniesione na pozycję kapitałów własnych „Pozostałe kapitały". Po w/w transakcjach Emitent posiadał 100% akcji spółki Archicom Invest Sp. z o.o. SKA. Osoby fizyczne zakupiły w 2012 roku akcje Archicomu SKA w celu kontrolowania bezpośrednio spółki Archicom SKA. W 2013 roku Zarząd zdecydował się sprzedać akcje do PD Stabłowice Sp.zo.o. ze względu na budowę struktury przyszłej grupy giełdowej.

10.1.2. Zobowiązania

Łączna skonsolidowana wartość zobowiązań Emitenta na koniec 2014 r. wyniosła 282.345 tys. zł, w tym 162.493 tys. zł to zobowiązania długoterminowe, a 119.852 tys. zł stanowiły zobowiązania krótkoterminowe. Na koniec czerwca 2015 r. wartość zobowiązań Grupy Emitenta uległa obniżeniu do 235.235 tys. zł, w tym 79.033 tys. zł to zobowiązania długoterminowe, a 156.202 tys. zł stanowiły zobowiązania krótkoterminowe.

Tabela: Zobowiązania długoterminowe Grupy Emitenta (w tys. zł)

Zobowiązania długoterminowe	**30.06.2015r.**	**31.12.2014 r.**	**31.12.2013 r.**	**31.12.2012 r.**
Zobowiązania finansowe	68 530	147 076	126 820	100 894
Rezerwy długoterminowe	2 520	6 423	4 406	3 765
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7 983	8 994	6 899	3 980
Razem	**79 033**	**162 493**	**138 124**	**108 640**

Źródło: Emitent

Zadłużenie z tytułu zobowiązań długoterminowych Grupy Emitenta w latach 2012-2014 wzrosło ze 108,6 mln zł do 162,5 mln zł na koniec 2014 r. Wzrost ten związany był głównie z systematycznym wzrostem prowadzonym inwestycji i w związku z tym niezbędnego ich finansowania – wartość zobowiązań finansowych (kluczowa pozycja zobowiązań długoterminowych) wzrosła ze 100,9 mln zł na koniec 2012 r. do 147,1 mln zł (szczegółowy opis zobowiązań finansowych w Dacie Prospektu został zamieszczony w punkcie 22). Duży wpływ na wzrost zadłużenia w tym okresie miała realizacja budynku komercyjnego West Forum 1B – kredyt zaciągnięty w 2013 r. i 2014 r. na ten cel to łącznie 38,5 mln zł. W 2015 r. Grupa Emitenta dokonała spłaty ww. zobowiązań finansowych, w związku z tym wartość długoterminowych zobowiązań finansowych uległa obniżeniu do 68,5 mln zł. Stan skonsolidowanych zobowiązań finansowych Emitenta na koniec czerwca 2015 r. uległ obniżeniu w porównaniu do stanu na koniec 2014 r. o 81,4 mln zł. W I półroczu 2015 r. Grupa Emitenta spłaciła kredyty zaciągnięte w latach 2012-2014 na realizację West Forum 1b (łącznie 42,3 mln zł) oraz wykupiła obligacje wyemitowane w związku z jego realizacją (11 mln zł). Dodatkowo Grupa Emitenta spłaciła pożyczki (42,9 mln zł) udzielone przez podmioty powiązane (spoza Grupy Emitenta).

Wartość rezerw długoterminowych wzrosła z 3,8 mln zł na koniec 2012 r. do 6,4 mln zł na koniec 2014 r. Główną pozycją rezerw długoterminowych stanowiły rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, które wzrosły z 3,1 mln zł na koniec 2012 r. do 5,5 mln zł na koniec 2014 r. Wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec czerwca 2015 r. uległa obniżeniu do 1,6 mln zł.

W zakresie pozostałych zobowiązań długoterminowych Grupa Emitenta wykazuje głównie otrzymane kaucje od wykonawców robót budowlanych, których wartość wzrosła z 3,9 mln zł na koniec 2012 r. do 9,0 mln zł (7,9 mln zł na koniec czerwca 2015 r.).

Tabela: Zobowiązania krótkoterminowe Grupy Emitenta (w tys. zł)

Zobowiązania krótkoterminowe	**30.06.2015r.**	**31.12.2014 r.**	**31.12.2013 r.**	**31.12.2012 r.**
Zobowiązania finansowe	6 707	9 529	11 390	36 479
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	146 079	107 257	116 398	91 792
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	158	0	0	0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 151	1 235	942	978
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 683	1 740	2 231	1 350
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	423	91	158	46
Razem	**156 202**	**119 852**	**131 119**	**130 645**

Źródło: Emitent

Łączna skonsolidowana wartość zobowiązań krótkoterminowych w całym analizowanym okresie nie ulegała istotnym zmianom i kształtowała się na poziomie od 119,9 mln zł do 131,1 mln zł (156,2 mln zł na koniec czerwca 2015 r.). Kluczową pozycję zobowiązań krótkoterminowych stanowią zobowiązania z tytułu dostaw i usług w ramach których ewidencjonowane są m.in. przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy (głównie wpłaty klientów na budowane mieszkania). Skonsolidowana wartość krótkoterminowych przedpłat i zaliczek otrzymanych na dostawy wzrosła z 68,1 mln zł na koniec 2012 r. do 96,9 mln zł na koniec 2013 r., w 2014 r. uległa niewielkiemu obniżeniu do 87,8 mln zł, na koniec czerwca 2015 r. wzrosła do 124,4 mln zł (przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy stanowiły ok. 85 % łącznej wartości zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz ok. 80 % łącznej wartości zobowiązań krótkoterminowych).

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe w analizowanym okresie dotyczyły głównie rezerw na ewentualne przyszłe naprawy gwarancyjne (wzrosły 0,6 mln zł na koniec 2012 r. do 0,8 mln zł na koniec 2014 r. oraz 0,7 mln zł na koniec czerwca 2015 r.), rezerw na sprawy sądowe i pozostałych rezerw.

Grupa Emitenta finansowała swoją działalność również pożyczkami od osób kontrolujących. Wartość udzielonych Grupie pożyczek przez osoby kontrolujące w okresie historycznych informacji finansowych oraz na koniec czerwca 2015 r. została przedstawiona poniżej (w Dacie Prospektu Grupa Emitenta nie wykazuje pożyczek od osób kontrolujących Emitenta, pożyczki udzielone przez osoby kontrolujące Emitenta zostały spłacone w 2015 r.).

Tabela: Pożyczki udzielone przez osoby kontrolujące Emitenta (w tys. zł)

Pożyczki udzielone przez osoby kontrolujące	30.06.2015r.	31.12.2014 r.	31.12.2013 r.	31.12.2012 r.
Dorota Jarodzka-Śródka	0	740	4 770	3 839
Kazimierz Śródka	0	2 759	2 702	0
Rafał Jarodzki	0	3 362	4 851	3 199
Razem	**0**	**6 860**	**12 324**	**7 038**

Źródło: Emitent

10.1.3. Przepływy pieniężne

Tabela: Główne pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy Emitenta (w tys. zł)

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	1.01 – 30.06.2015	1.01 – 30.06.2014	2014 r.	2013 r.	2012 r.
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-39 492**	**7 372**	**20 976**	**32 102**	**44 157**
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	23 999	186	39 105	23 834	15 816
Korekty razem, w tym:	-63 491	7 186	-18 129	8 268	28 341
Amortyzacja	595	576	1 025	1 065	1 098
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-52 013	-1 877	-3 488	11 444	46 464
Pozostałe korekty	-12 073	8 487	-15 666	-4 241	-19 221
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**122 892**	**-7 629**	**-29 651**	**-15 017**	**-18 100**
Wpływy	129 717	1 023	6 309	182 136	52 562
Wydatki	6 826	8 683	35 960	197 153	70 663
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-77 139**	**-5 081**	**10 374**	**-28 527**	**-18 234**
Wpływy, w tym:	45 668	11 651	50 663	186 822	86 753
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	23 409	0	0	125 200	59 162
Wydatki, w tym:	122 806	16 750	40 289	215 349	104 988
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli*	0	0	0	147 676	0
Przepływy pieniężne netto razem	**6 261**	**-5 338**	**1 699**	**-11 442**	**7 822**
Środki pieniężne na początku okresu	27 244	25 546	25 546	36 988	29 165
Środki pieniężne na koniec okresu	**33 505**	**20 208**	**27 244**	**25 546**	**36 988**

**/ Dywidendy nie zostały wypłacone przez Emitenta, wartość ta dotyczy wypłaconych zysków netto likwidowanych spółek P16 Inwestycje Sp. z o.o. SKA oraz SK Inwestycje Sp. z o.o. SKA*

Źródło: Emitent

W okresie 2012-2014 Grupa Emitenta generowała **dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej**, które kształtowały się na poziomie od 21,0 mln zł do 44,2 mln zł rocznie. Głównymi źródłami generowania dodatnich przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w tym okresie były zysk przed opodatkowaniem oraz zmiany w kapitale obrotowym. W I półroczu 2015 r. przepływy z działalności operacyjnej były ujemne i wyniosły minus 39,5 mln zł (wobec plus 7,3 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego).

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w związku ze stałym rozwojem działalności, w tym przede wszystkim segmentu komercyjnego były ujemne i wynosiły od minus 29,7 mln zł do minus 15,0 mln zł rocznie. W I półroczu 2015 r. przepływy z działalności inwestycyjnej były dodatnie (głównie efekt sprzedaży budynku West Forum 1B) i wyniosły plus 122,9 mln zł (wobec minus 7,6 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego).

Przepływy pieniężne z działalności finansowej związane były głównie z pozyskiwaniem finansowania na rozwój działalności. W 2014 r. Grupa Emitenta wykazała dodatnie przepływy pieniężne z działalności finansowej na poziomie 10,4 mln zł. W pozostałych latach objętych analizą przepływy pieniężne z tytułu działalności finansowej były ujemne. W I półroczu 2015 r. przepływy z działalności finansowej były ujemne (efekt spłaty zadłużenia finansowego po sprzedaży budynku West Forum 1B) i wyniosły minus 77,1 mln zł (wobec minus 5,1 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego).

Przepływy pieniężne w I półroczu 2015 r.

W okresie 1 stycznia – 30 czerwca 2015 r. stan środków pieniężnych uległ zwiększeniu z 27,2 mln zł (na koniec 2014 r.) do 33,5 mln zł. W I półroczu 2015 r.:

- **działalność operacyjna** wygenerowała ujemne środki pieniężne w wysokości 39,5 mln zł. Zysk brutto, który wyniósł 24,0 mln zł, został skorygowany (in minus) o 63,5 mln zł. Najistotniejsze korekty wynikały ze zwiększenia wartości zapasów wskutek zakupu nowych gruntów pod projekty deweloperskie oraz postępującą budową mieszkań (71,2 mln zł), zwiększenia stanu należności (11,5 mln zł, zakup gruntów, który wpłynął na wzrost należności z tytułu zwrotu podatku VAT, zaliczek na zakup gruntu, należności z tytułu umowy realizacji drogi publicznej na terenie projektu realizowanego przez Grupę Emitenta) oraz zwiększenia stanu zobowiązań w wyniku wzrostu ilości mieszkań w budowie (wpłynęło na wzrost zobowiązań wobec podwykonawców usług budowlanych) oraz z tytułu wpłaconych przedpłat i zaliczek od klientów na poczet zakupu mieszkań (łącznie 30,6 mln zł), kolejna istotna pozycja dotyczyła zysku na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej (12,1 mln zł – wycofanie z działalności operacyjnej zdarzenia nie stanowiącego przepływu środków pieniężnych, całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu sprzedaży West Forum 1B znajduje się we wpływach z działalności inwestycyjnej);
- **działalność inwestycyjna** wygenerowała wpływy środków pieniężnych w wysokości 122,9 mln zł, główne pozycje stanowiące wpływy środków pieniężnych to sprzedaż budynku West Forum 1B (97,1 mln zł) oraz spłaty udzielonych pożyczek (26,7 mln zł), do głównych pozycji stanowiących wydatki środków pieniężnych należały:
    - udzielone pożyczki: (i) pożyczka udzielona Archicom Property 2 Sp. z o.o. w wysokości 1,8 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2018 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), pożyczka została spłacona w 2015 r., (ii) pożyczka udzielona Building Sabada (podwykonawca realizujący usługi budowlane w zakresie projektów deweloperskich Grupy Emitenta) w wysokości 1,2 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2018 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży),
    - wydatki na zakup jednostek zależnych – Emitent nabył od osób fizycznych (Doroty Jarodzkiej-Śródka, Kazimierza Śródka oraz Rafała Jarodzkiego) wkładów komandytariusza w Archicom Sp. z o.o. Consulting SK za 2,8 mln zł;
- **działalność finansowa** wygenerowała ujemne przepływy pieniężne w łącznej wysokości 77,1 mln zł – przepływy dotyczyły głównie spłaty zobowiązań finansowych oraz wykupu dłużnych papierów wartościowych (łącznie 111,5 mln zł wraz z odsetkami, wydatki związane ze spłatą zobowiązań finansowych po sprzedaży budynku West Forum 1B), zaciągnięciem nowych zobowiązań finansowych (16,5 mln zł), wpływami z emisji akcji (23,4 mln zł – opis w pkt 10.1.1) oraz wydatkami w ramach transakcji z podmiotami niekontrolującymi w wysokości 19,2 mln zł w związku ze skupem i umorzeniem udziałów własnych P16 Inowrocławska Sp z o.o. (14,5 mln zł) oraz P16 Sp. z o.o. (4,8 mln zł).

Przepływy pieniężne w 2014 r.

W okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2014 r. stan środków pieniężnych uległ zwiększeniu z 25,5 mln zł (na koniec 2013 r.) do 27,2 mln zł. W 2014 r.:

- **działalność operacyjna** wygenerowała dodatnie środki pieniężne w wysokości 21,0 mln zł. Zysk brutto, który wyniósł 39,1 mln zł, został skorygowany (in minus) o 18,1 mln zł. Najistotniejsze korekty wynikały ze zmniejszenia stanu należności (wpływ 11,4 mln zł) i zobowiązań (zmniejszenie o 11,3 mln zł, głównie w wyniku zmniejszenia wartości zaliczek i przedpłat na zakupione mieszkania, które zostały w 2014 r. przekazane klientom), nastąpiło również zwiększenie wartości zapasów (o 2,0 mln zł, głównie w wyniku wzrostu liczby mieszkań w trakcie budowy), istotna ujemna korekta w ramach działalności operacyjnej dotyczyła również eliminacji skutku przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych (14,0 mln zł), które nie powodowały rzeczywistego przepływu środków pieniężnych, pozostałe korekty (minus 4,5 mln zł) dotyczyły głównie rozliczenia transakcji aportowej z Archicom Invest Sp. z o.o. (obecnie) i Space Invest sp. z o.o. (obecnie Camera Nera Sp. z o.o.) do PD sp.z o.o.;
- **działalność inwestycyjna** wygenerowała wydatki środków pieniężnych w wysokości 29,7 mln zł (głównie wydatki w zakresie nieruchomości inwestycyjnych, tj. 11,3 mln zł oraz udzielonych pożyczek, Grupa Emitenta udzieliła pożyczek w łącznej wysokości ok. 23,5 mln zł, kluczową pozycję stanowi pożyczka udzielona SK Inwestycje Sp. z o.o. w wysokości 23,4 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2018 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), w 2015 r. pożyczka została w całości spłacona, pożyczka udzielona była na warunkach rynkowych i związana była z prowadzonymi przekształceniami w Grupie Emitenta;
- **działalność finansowa** wygenerowała dodanie przepływy pieniężne w łącznej wysokości 10,4 mln zł – przepływy dotyczyły głównie spłaty zobowiązań finansowych (40,3 mln zł wraz z odsetkami) oraz zaciągnięciem nowych zobowiązań finansowych (50,7 mln zł).

Przepływy pieniężne w roku obrotowym 2013 r.

W okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2013 r. stan środków pieniężnych uległ zmniejszeniu z 37,0 mln zł (na koniec 2012 r.) do 25,5 mln zł. W 2013 r.:

- **działalność operacyjna** wygenerowała dodatnie środki pieniężne w wysokości 32,1 mln zł. Zysk brutto, który wyniósł 23,8 mln zł, został skorygowany o 8,3 mln zł. Najistotniejsze korekty wynikały ze zwiększenia stanu zobowiązań (30,9

mln zł, głównie w wyniku zwiększenia wartości wpłaconych zaliczek i przedpłat na budowane mieszkania przez klientów Grupy Emitenta), wydatków zwiększających wartość stanu zapasów (18,6 mln zł, wzrost wartości banku ziemi Grupy Emitenta oraz w wyniku wzrostu liczby budowanych mieszkań), wzrost należności (2,6 mln zł, przede wszystkim z tytułu dostaw i usług), istotna ujemna korekta w ramach działalności operacyjnej dotyczyła również eliminacji skutku przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych (7,8 mln zł), które nie powodowały rzeczywistego przepływu środków pieniężnych, pozostałe korekty (plus 4,9 mln zł) dotyczyły głównie bezgotówkowej wymiany udziałów w ramach mniejszości;

- **działalność inwestycyjna** wygenerowała wydatki środków pieniężnych w wysokości 15,0 mln zł, głównie wydatki poniesiono w zakresie nieruchomości inwestycyjnych oraz udzielonych pożyczek (65,8 mln zł, opis zamieszczony w pkt 5.2.1), a wpływy z tytułu spłaconych pożyczek (121,5 mln zł), wpływy ze spłaconych pożyczek dotyczyły prowadzonych przekształceń formalno-prawnych Grupy Emitenta, wpływy ze spłaconych pożyczek dotyczyły: pożyczki udzielonej w 2012 r. Dorocie Jarodzkiej-Śródka 31,6 mln zł, pożyczki udzielonej w 2012 r. Kazimierzowi Śródka 31,6 mln zł, pożyczki udzielonej w 2012 r. Rafałowi Jarodzkiemu 42,2 mln zł, pożyczki udzielonej w 2012 r. Archicom Development Sp. z o.o. 10,8 mln zł, pożyczki udzielonej w 2013 r. Incom SA 0,4 mln zł, pożyczki udzielonej w 2013 r. Art. Hotel Sp z o.o. 0,3 mln zł, pożyczki udzielonej w 2013 r. SK Inwestycje Sp. z o.o. 4,6 mln zł, pożyczki udzielonej w 2013 r. Bellikus Investments Limited 20 tys. zł, w 2013 r. Grupa Emitenta wykazała również wpływy z tytułu sprzedaży jednostek zależnych w wysokości 55,5 mln zł (wartość ta dotyczy zapłaty za sprzedaż z dnia 07.12.2012 r. przez Space Invest Sp. o.o. do osób fizycznych tj. Doroty Jarodzkiej Śródki, Rafała Jarodzkiego i Kazimierza Śródki, akcji Archicom Sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest Sp. o.o.) oraz wydatki na zakup jednostek zależnych w wysokości 107,3 mln zł w związku z prowadzonymi przekształceniami formalno-prawnymi Grupy Emitenta (w sierpniu 2013 r. PD Stabłowice Sp. z o.o. (obecnie Archicom S.A.) nabyła od osób fizycznych, tj. Doroty Jarodzkiej Śródki, Kazimierza Śródki i Rafała Jarodzkiego akcje spółki Archicom Sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest Sp. z o.o.);
- **działalność finansowa** wygenerowała ujemne przepływy pieniężne w łącznej wysokości minus 28,5 mln zł – przepływy dotyczyły głównie spłaty zobowiązań finansowych (52,5 mln zł wraz z odsetkami), zaciągnięciem nowych zobowiązań finansowych (59,4 mln zł) oraz wpływami z tytułu emisji udziałów (125,2 mln zł) oraz wypłaconymi zyskami netto likwidowanych spółek celowych (147,7 mln zł): P16 Inwestycje Sp. z o.o. SKA oraz SK Inwestycje Sp. z o.o. SKA. (Emitent nie dokonywał wypłaty dywidendy), na kwotę tę składają się inne wypłaty dla wspólników (wykup obligacji przez PD Stabłowice Sp. z o.o. od SK Inwestycje SKA w kwocie 125,0 mln zł, wynik netto z likwidacji spółki SK Inwestycje SKA w wysokości 9,1 mln zł – wypłata gotówki do właścicieli, wynik netto z likwidacji spółki P16 Inwestycje SKA w wysokości 12,7 mln zł – wypłata gotówki do właścicieli, wypłata 0,8 mln zł za zbycie wkładów Archicom Jagodno Sp. z o.o. Sp. komandytowa przez SK Inwestycje SKA do Archicom Residential SKA), transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli (w wysokości minus 15,2 mln zł) dotyczyły skupu i umorzenia udziałów własnych Archicom Jagodno Sp. z o.o. SK.

Przepływy pieniężne w roku obrotowym 2012 r.

W okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2012 r. stan środków pieniężnych uległ zwiększeniu z 29,2 mln zł (na koniec 2011 r.) do 37,0 mln zł. W 2012 r.:

- **działalność operacyjna** wygenerowała dodatnie środki pieniężne w wysokości 44,2 mln zł. Zysk brutto, który wyniósł 15,8 mln zł, został skorygowany o 28,3 mln zł. Najistotniejsze korekty wynikały ze zwiększenia stanu zobowiązań (30,6 mln zł, wartości wpłaconych zaliczek i przedpłat na budowane mieszkania przez klientów Grupy Emitenta), wpływów z tytułu zmniejszenia stanu zapasów (8,2 mln zł, w wyniku sprzedaży i przekazania mieszkań klientom na zakończenie roku) oraz zmniejszenia stanu należności (6,9 mln zł, wpłaty z tytułu zrealizowanych projektów), istotna ujemna korekta w ramach działalności operacyjnej dotyczyła również eliminacji skutku przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych (3,4 mln zł), które nie powodowały rzeczywistego przepływu środków pieniężnych, pozostałe korekty (minus 20,1 mln zł) dotyczyły głównie wynagrodzenia za umorzone przymusowo udziały (101 udziałów) w spółce Archicom Silver Forum Sp. z o.o. należącej do Doroty Jarodzkiej-Śródki rozliczone poprzez przelew wierzytelności (23,1 mln zł) z tytułu pożyczki udzielonej Archicom Invest Sp. z o.o.;
- **działalność inwestycyjna** wygenerowała wydatki środków pieniężnych w wysokości 18,1 mln zł, głównie wydatki w zakresie nieruchomości inwestycyjnych oraz udzielonych pożyczek (60,8 mln zł – opis zamieszczony w pkt 5.2.1) i spłaconych pożyczek (1,6 mln zł), w 2012 r. Grupa Emitenta wykazała również wpływy z tytułu sprzedaży jednostek zależnych w wysokości 50,0 mln zł w związku z prowadzonymi przekształceniami formalno-prawnymi Grupy Emitenta (w grudniu 2012 r. Space Invest Sp. z o.o. (dawniej Space Investment sp. z o.o. SKA) sprzedała do osób fizycznych tj. do Doroty Jarodzkiej Śródki, Kazimierza Śródki i Rafała Jarodzkiego akcje spółki Archicom Sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest Sp. z o.o.), Rafał Jarodzki nabył 1 408 szt. akcji spółki Archicom Sp. z o.o. SKA za kwotę 42,2 mln zł, Kazimierz Śródka nabył 1056 szt. akcji spółki Archicom Sp. z o.o. SKA za kwotę 31,6 mln zł, Dorota Jarodzka Śródka nabyła 1056 szt. akcji spółki Archicom Sp. z o.o. SKA za kwotę 31,6 mln zł, łącznie transakcja wyniosła 105,5 mln zł, na koniec 2012 r. została uregulowana kwota 50,0 mln zł, do spłaty na koniec 2012 r. pozostało 55,5 mln zł, w tym należność od Kazimierza Śródki w wysokości 13,3 mln zł oraz należność od Rafała Jarodzkiego w wysokości 42,2 mln zł, wyżej wymienione należności zostały uregulowane do dnia 10.01.2013 r.;
- **działalność finansowa** wygenerowała ujemne przepływy pieniężne w łącznej wysokości minus 18,2 mln zł – przepływy dotyczyły głównie spłaty zobowiązań finansowych (105,0 mln zł wraz z odsetkami), zaciągnięciem nowych zobowiązań finansowych (27,6 mln zł) oraz wpływami z tytułu emisji udziałów (59,2 mln zł).

10.2. Informacje dotyczące jakichkolwiek ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych

Ograniczenia w wykorzystaniu zasobów kapitałowych, w tym w szczególności środków pieniężnych pochodzących z zaciąganych przez Emitenta i jego podmioty zależne kredytów i innych zobowiązań finansowych zostały opisane w punkcie 22.

Dodatkowo, w związku z realizacją projektów deweloperskich i wpłat zaliczek przez klientów dokonujących zakupu mieszkań, część wpłaconych środków pieniężnych podlegało ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu zatrzymania środków pieniężnych na rachunkach powierniczych. Poniżej przedstawiono wartość środków pieniężnych podlegających ww. ograniczeniom.

Tabela: Wartość środków pieniężnych Grupy Emitenta oraz ich część podlegająca ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu ich zatrzymania na rachunkach powierniczych (w tys. zł)

Środki pieniężne	**30.06.2015r.**	**31.12.2014 r.**	**31.12.2013 r.**	**31.12.2012 r.**
Środki pieniężne podlegające ograniczeniom w ich dysponowaniu, w tym:	18 162	10 932	7 210	10 472
Rachunki powiernicze i zablokowane	15 824	6 891	2 272	5 470
Kaucje	2 338	4 041	4 938	5 002
Łączna wartość środków pieniężnych	**33 508**	**27 265**	**25 562**	**36 907**

Źródło: Emitent

11. Badania i rozwój, patenty i licencje

11.1. Badania i rozwój

Do Daty Prospektu, Grupa Emitenta nie opracowała strategii badawczo-rozwojowej i nie wydatkowała żadnych kwot na powyższe badania. Grupa Emitenta nie prowadzi prac badawczo-rozwojowych, przy czym podejmuje prace związane z rozwojem oferowanych przez nią produktów i usług.

11.2. Patenty i wzory przemysłowe

W Dacie Prospektu Grupa Emitenta nie posiada patentów ani nie zarejestrowała wzorów przemysłowych.

11.3. Znaki towarowe

Tabela: Znaki towarowe należące do Grupy w Dacie Prospektu

Nazwa	**Rodzaj znaku**	**Data pierwszego zgłoszenia***	**Numer prawa ochronnego* / Uwagi**
ARCHICOM	słowno-graficzny	26.10.2010 r.	R.244473
ARCHICOM	słowny	12.03.2012 r.	R.255361
ARCHICOM	słowno-graficzny	6.05.2013 r.	R.264727
Ogrody Hallera	słowno-graficzny	6.05.2013 r.	R.268219
OLIMPIA PORT	słowny	29.02.2012 r.	R.261063
WEST FORUM BUSINESS CENTER	słowno-graficzny	6.05.2013 r.	R.268218
	graficzny	29.07.2015 r.	Numer zgłoszenia: Z.445329, postępowanie w toku.

** data zgłoszenia w Urzędzie Patentowym RP / numer prawa ochronnego na znak towarowy zarejestrowany w Polsce*

Źródło: Emitent

Od decyzji o udzieleniu prawa ochronnego na znak towarowy słowno-graficzny Olimpia Port (numer prawa ochronnego R.265867) wniesiono sprzeciw. Emitent nie udzielił odpowiedzi na sprzeciw, w związku z czym zgodnie z art. 247 ust. 2 ustawy z dnia 30 czerwca 2000 r. Prawo własności przemysłowej (Dz. U. z 2013 r., poz. 1410 z późn. zm.) decyzja o udzieleniu prawa ochronnego na ten znak zostanie uchylona. Z powyższych względów wymienionego powyżej znaku towarowego nie ujmuje się w zestawieniu. Emitent opracował nowy znak towarowy graficzny dotyczący inwestycji Olimpia Port (numer zgłoszenia: Z.445329). Postępowanie w Dacie Prospektu jest w toku.

12. Informacje o tendencjach

12.1. Najistotniejsze ostatnio występujące tendencje w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży

Produkcja i zapasy

Na poziom zapasów oraz produkcji w toku kluczowy wpływ ma stopień realizacji projektów deweloperskich (wzrost wartości produkcji w toku), zakup nowych gruntów tworzących bank ziemi Grupy (wzrost wartości zapasów) oraz systematyczne wydawanie mieszkań klientom (powodujące odpowiednio spadek tych pozycji).

W 2015 r. Grupa Emitenta dokonała zakupu następujących gruntów:

- **Grunt przy ul. Zakładowej (inwestycja Siena)** o powierzchni 0,7 ha. Położenie centralno-północne Wrocławia zapewniające szybki dojazd do centrum, w bliskim sąsiedztwie nadodrzańskich terenów spacerowych. Projekt realizowany będzie w zabudowie średniowysokiej i pozycjonowany będzie w segmencie mieszkaniowym. Realizacja inwestycji w okresie 2015-2017 r. Koszt zakupu 5,1 mln zł.
- **Grunt na Swojczycach** o powierzchni 1,1 ha. Zakup działek w bezpośrednim sąsiedztwie realizowanej inwestycji Olimpia Port w celu zwiększenia obszaru realizowanej od 2012 roku inwestycji. Koszt zakupu 3,5 mln zł.
- **Grunt na Kępie Mieszczańskiej** o powierzchni 1,3 ha. Dostęp do pobliskich terenów zielonych i rzeki w połączeniu z bliskością Centrum sprawia, że Kępa Mieszczańska jest jedną z najbardziej pożądanych lokalizacji we Wrocławiu. Projekt w segmencie apartamentowym. Koszt zakupu 14 mln zł.
- **Grunt przy ul. Opolskiej**, w południowo-wschodniej części Wrocławia o powierzchni 3,5 ha. .Projekt pozycjonowany w segmencie mieszkaniowym. Planowa realizacja inwestycji w okresie 2016-2019 r. Koszty zakupu 9,6 mln zł.
- **Grunt (Jagodno we Wrocławiu)** o powierzchni 1,4 ha. Koszt zakupu wyniósł 6 mln zł.

Wielkość banku gruntów przeznaczonego pod mieszkaniowe projekty deweloperskie w Dacie Prospektu wyniosła 28,9 ha w porównaniu z 29,4 ha na koniec 2014 r. Zmniejszenie banku ziemi spowodowane było rozpoczęciem realizacji w 2015 r. oraz w 2016 r. kolejnych projektów deweloperskich (np. projekt Siena, Olimpia Port M7M11, Róży Wiatrów), łączna liczba lokali w realizacji w Dacie Prospektu wynosi 1.884 szt. W 2016 r. do Daty Prospektu Grupa Emitenta nie dokonała zakupu nowych gruntów.

W 2015 r. Grupa Emitenta rozpoczęła budowę następujących projektów deweloperskich, opisanych w pkt. 6.1 Części III Prospektu:

- Osiedle Ogrody Hallera budynki B3, B4, C4, C5, C6.
- Osiedle Olimpia Port S16B, S18, S19, S20, M8A, M9, M10.
- Osiedle ”Cztery Pory Roku” budynki J2, J3, J4.
- Osiedle Słoneczne Stabłowice budynki Z11 i Z13.
- Projekt Na Krzyckiej.
- Projekt Spirala Czasu.
- Projekt Siena.
- Projekt Na Ustroniu.

Liczba wybudowanych mieszkań w 2015 r. (lokale, które otrzymały pozwolenie na użytkowanie) wyniosła 337 szt., w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosła 487 szt. W 2016 r. do Daty Prospektu Grupa Emitenta nie oddała do użytkowania nowych lokali.

W 2015 r. oraz w 2016 r. do Daty Prospektu Grupa Emitenta nie realizowała inwestycji biurowych. W 2014 r. w budowie był 2 etap budynku West Forum IB, którego budowa zakończyła się w III kwartale 2014 r. (powierzchnia ok. 6,1 tys. m^2).

Uwzględniając powyższe, wartość produkcji w toku oraz wartość zapasów w Dacie Prospektu są wyższe w porównaniu do stanu na koniec 2014 r. oraz porównywalne do stanu na koniec ostatniego zakończonego roku obrotowego. W 2015 r. nastąpiło zwiększenie liczby mieszkań będących w toku budowy w porównaniu do 2014 r., natomiast liczba mieszkań, które zostały oddane do użytkowania w 2015 r. była mniejsza w porównaniu do 2014 r. o 150 szt.

Sprzedaż

W 2015 r. w porównaniu do 2014 r. wzrosła liczba sprzedanych mieszkań. W 2015 r. na podstawie umów deweloperskich i rezerwacyjnych Grupa Emitenta dokonała sprzedaży 611 lokali, tj. o 91 lokali więcej w porównaniu z 2014 r. Dodatkowo w 2015 r. Grupa Emitenta dokonała sprzedaży ponad 12 tys. m^2 powierzchni biurowej (w 2014 r. nie wykazano sprzedaży powierzchni biurowej). W związku z tym, że budynek West Forum IB to nieruchomość inwestycyjna, w sprawozdaniu finansowym Grupa prezentuje zysk ze zbycia tej nieruchomości – w pozycji pozostałe przychody operacyjne.

W 2016 r. do Daty Prospektu Grupa Emitenta dokonała sprzedaży 127 lokali, tj. 36 lokali więcej w porównaniu z analogicznym okresem ostatniego zakończonego roku obrotowego.

Ceny sprzedaży

W 2015 r. oraz w bieżącym roku obrotowym do Daty Prospektu Grupa Emitenta nie dokonywała zasadniczych zmian w zakresie cen jednostkowych (zł/m^2) oferowanych mieszkań oraz cen wynajmu powierzchni biurowych. Ceny mieszkań we Wrocławiu w 2015 r. oraz w bieżącym roku obrotowym również nie ulegały istotnym zmianom w porównaniu z 2014 r.

Koszty operacyjne

W 2015 r. oraz w bieżącym roku obrotowym do Daty Prospektu Grupa Emitenta nie obserwowała istotnych zmian w poziomie jednostkowych kosztów operacyjnych w porównaniu z 2014 r. W związku ze wzrostem skali działalności w 2015 r. ogólna wartość kosztów operacyjnych była wyższa w porównaniu z 2014 r. W 2016 r. do Daty Prospektu ogólna wartość kosztów operacyjnych jest porównywalna z analogicznym okresem ostatniego zakończonego roku obrotowego.

12.2. Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta, przynajmniej do końca bieżącego roku obrachunkowego

W ocenie Emitenta na jego perspektywy i rozwój mogą wpłynąć w okresie do końca bieżącego roku obrachunkowego następujące tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia:

- tempo wzrostu PKB oraz inne czynniki makroekonomiczne (w tym przede wszystkim tempo wzrostu wynagrodzeń, dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych, stopa bezrobocia, wysokość stóp procentowych) wpływają na skłonność gospodarstw domowych do zakupu mieszkań,
- polityka banków, Rady Polityki Pieniężnej, NBP oraz instytucji nadzoru bankowego w zakresie udzielania kredytów mieszkaniowych,
- dostępność funduszy w ramach rządowych programów wsparcia budownictwa mieszkaniowego, np. programu MdM oraz kierunków jego rozwoju,
- zmiany poziomu oszczędności gospodarstw domowych,
- konkurencyjność inwestycji w nieruchomości względem innych form inwestowania (np. depozytów bankowych), zależąca głównie od poziomu stóp procentowych,
- efektywność sprzedaży mieszkań w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę Emitenta oraz konkurencyjność projektów Grupy Emitenta,
- znaczące zmiany poziomu stóp procentowych wpływające na koszty finansowe zobowiązań odsetkowych Grupy Emitenta,
- zmiana regulacji lub urzędowych interpretacji regulacji odnoszących się do działalności prowadzonej przez Grupę, które uniemożliwiłyby lub uczyniły nieopłacalnym prowadzenie działalności gospodarczej przez podmioty Grupy w dotychczasowym zakresie i rozmiarze.

Poza informacjami wymienionymi powyżej oraz w punkcie 1 i 2 Części II Prospektu, Emitentowi nie są znane inne tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć istotny wpływ na perspektywy Grupy do końca bieżącego roku obrachunkowego.

13. Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe

Prospekt nie zawiera prognoz lub też wyników szacunkowych. Do Daty Prospektu Emitent nie publikował żadnych prognoz lub wyników szacunkowych.

14. Organy administracyjne, zarządcze i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla

14.1. Osoby zarządzające i nadzorujące oraz osoby zarządzające wyższego szczebla

14.1.1. Zarząd Emitenta

Dorota Jarodzka-Śródka

Dorota Jarodzka-Śródka pełni funkcję Prezesa Zarządu Archicom S.A., ul. Ksawerego Liskego 7, 50-345 Wrocław, Polska.

Dorota Jarodzka-Śródka pełni także funkcję prezesa zarządu następujących spółek z Grupy Emitenta: Archicom Residential Sp. z o.o., Archicom Sp. z o.o., Archicom Invest Sp. z o.o., Bartoszowice Sp. z o.o., Archicom Nieruchomości Sp. z o.o., Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o., Archicom Hallera 2 Sp. z o.o., Archicom Hallera 3 Sp. z o.o., Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o., Archicom Marina Sp. z o.o., Archicom Marina 1 Sp. z o.o., Archicom Marina 2 Sp. z o.o., TN Stabłowice Sp. z o.o., Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. i Archicom Byczyńska Sp. z o.o., Archicom Studio Sp. z o.o. (uprzednio była prokurentem tej spółki). Jest także wiceprezesem zarządu Strzegomska Nowa Sp. z o.o. oraz prokurentem następujących spółek z Grupy Emitenta: Archicom Jagodno Sp. z o.o., Space Investment Sp. z o.o., Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o., Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o., Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o., Archicom Investment Sp. z o.o., AD Management Sp. z o.o., „Archicom Realizacja Inwestycji" Sp. z o.o., Archicom Asset Management Sp. z o.o., Projekt 16 Sp. z o.o., „P16 Sp. z o.o." i P16 Inowrocławska Sp. z o.o. Dorota Jarodzka-Śródka prowadzi także działalność projektową w związku z wykonywaniem zawodu architekta. Poza pełnieniem powyższych funkcji Dorota Jarodzka-Śródka nie prowadzi innej działalności gospodarczej i zawodowej, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Emitenta.

Oprócz powyższych funkcji Dorota Jarodzka-Śródka jest także komandytariuszem Strzegomska II Sp. z o.o. – Sp. k., prezesem zarządu SK Inwestycje Sp. z o.o. (wcześniej także wspólnikiem tej spółki), prezesem zarządu i akcjonariuszem DKR Invest S.A., wspólnikiem i prokurentem DKR Investment Sp. z o.o., prezesem zarządu i wspólnikiem Archicom Property Sp. z o.o. i Archicom Property 2 Sp. z o.o., prokurentem Archicom Development Sp. z o.o., wspólnikiem i członkiem zarządu DKR Holding Sp. z o.o. Dorota Jarodzka-Śródka jest również Przewodniczącą Rady Polskiego Związku Firm Deweloperskich i prezesem Oddziału Polskiego Związku Firm Deweloperskich we Wrocławiu.

Uprzednio była także prokurentem Camera Nera Sp. z o.o., a ponadto prokurentem Space Investment Strzegomska 4 Spółka Sp. z o.o. (wykreślona z rejestru przedsiębiorców wskutek przekształcenia w spółkę Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska Sp.k.), wspólnikiem SK Inwestycje Sp. z o.o. – Sp.j. w likwidacji (wykreślona z rejestru przedsiębiorców), komandytariuszem Archicom Sp. z o.o. – S.K.A. – Projekt 8 – Sp. k. (wykreślona z rejestru przedsiębiorców), wspólnikiem i likwidatorem, a wcześniej także prokurentem Archicom Silver Forum Sp. z o.o. w likwidacji (wykreślona z rejestru przedsiębiorców), likwidatorem, a wcześniej także prezesem zarządu Archicom Projekt 17 Sp. z o.o. w likwidacji (wykreślona z rejestru przedsiębiorców), komandytariuszem ACP 2 Sp. z o.o. w likwidacji – Sp. k. w likwidacji (wykreślona z rejestru przedsiębiorców), likwidatorem, a wcześniej także prokurentem ACP 2 Sp. z o.o. w likwidacji (wykreślona z rejestru przedsiębiorców), likwidatorem, wcześniej członkiem zarządu Possession Sp. z o.o. w likwidacji. Była także prezesem zarządu Archicom Holding Sp. z o.o.

Do chwili konsolidacji Grupy Emitenta Dorota Jarodzka-Śródka była także akcjonariuszem Emitenta oraz wspólnikiem (akcjonariuszem) części spółek z Grupy Emitenta: Ad Management Sp. z o.o., Archicom Asset Management Sp. z o.o., Archicom Byczyńska Sp. z o.o., Archicom Byczyńska Sp. z o.o. Sp. k., Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. – Sp. k., Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o., Faza IV – Sp. k., Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o., Archicom Holding Sp. z o.o., Archicom Jagodno Sp. z o.o., Archicom Marina 2 Sp. z o.o. – Sp. k., Archicom Residential 2 Sp. z o.o., Archicom Residential Sp. z o.o., Archicom Sp. z o.o., Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k., P16 Sp. z o.o., Projekt 16 Sp. z o.o., Space Investment Sp. z o.o., Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. – Sp. k., TN Stabłowice Sp. z o.o., TN Stabłowice Sp. z o.o. – Sp. k., „Archicom Realizacja Inwestycji" Sp. z o.o.

Poza zajmowaniem powyżej wymienionych stanowisk Dorota Jarodzka-Śródka nie pełniła w okresie poprzednich pięciu lat, jak również nie pełni na chwilę obecną funkcji członka zarządu, członka rady nadzorczej, wspólnika, akcjonariusza lub partnera w innych spółkach prawa handlowego.

Dorota Jarodzka-Śródka w 1980 roku ukończyła studia magisterskie na Wydziale Architektury Politechniki Wrocławskiej i uzyskała tytuł magistra inżyniera architekta. Posiada uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w specjalności architektonicznej, bez ograniczeń nr 597/87/UW, nr 192/93/UW oraz kwalifikacje do wykonywania prac projektowych w specjalności architektonicznej przy zabytkach nieruchomych. Jest wpisana na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem DS.-0274. W 2002 oraz 2008 ukończyła roczne kursy dla managerów w ICAN Institute. Swoją wiedzą i doświadczeniem dzieli się ze studentami Podyplomowych Studiów Deweloperskich w Szkole Głównej Handlowej.

Dorota Jarodzka-Śródka odbyła staże zawodowe we Francji, Kanadzie i Niemczech. Ponad trzydziestoletnie doświadczenie zdobyte przy projektowaniu różnorodnych obiektów budowlanych, m.in. budynków mieszkalnych jednorodzinnych, osiedli budynków wielorodzinnych oraz obiektów użyteczności publicznej zostało docenione i potwierdzone licznymi nagrodami ministerialnymi oraz branżowymi. W roku 1996, na zaproszenie Ministra Kultury i Sztuki, prezentowała swoje osiągniecia na Światowym Biennale Architektury w Wenecji. Dorota Jarodzka-Śródka została odznaczona Krzyżem Kawalerskim Orderu Odrodzenia Polski, medalem Merito de Wratislavia – Zasłużony dla Wrocławia oraz licznymi nagrodami ministerialnymi za wybitne osiągnięcia twórcze w dziedzinie architektury i budownictwa.

Dorota Jarodzka-Śródka współuczestniczyła w rozszerzaniu działalności Grupy Emitenta o kompleksowe zarządzanie procesem inwestycyjnym i sprzedaż mieszkań w systemie deweloperskim. Dbając o budowanie relacji z klientami oraz dążąc do ukształtowania standardów branży deweloperskiej aktywnie wspiera działania Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Od momentu powstania związku, tj. 2002 roku, zasiada w Radzie Polskiego Związku Firm Deweloperskich jako jej Przewodnicząca lub Wiceprzewodnicząca, a wraz z ukonstytuowaniem się Wrocławskiego Oddziału Polskiego Związku Firm Deweloperskich objęła funkcję Prezesa Oddziału.

Oprócz zatrudnienia w podmiotach z Grupy Emitenta Dorota Jarodzka-Śródka w przeszłości była zatrudniona w latach 1984-1987 w Przedsiębiorstwie Państwowym Sztuka Polska, Oddział we Wrocławiu na stanowisku projektanta, w latach 1986-1987 na stanowisku asystenta projektanta w Autorskiej Pracowni Architektury Spółdzielnia Pracy Twórczej. Od 1987 r. do 1996 r. była zatrudniona w Studio Projekt Sp. z o.o. (potem działającej pod firmą Archicom Studio Projektowo-Komputerowe Sp. z o.o. oraz Archicom Sp. z o.o.), początkowo jako projektant, a od 1989 r. jako dyrektor generalny. W 1996 r. była wiceprezesem zarządu Art Hotel Sp. z o.o.

Mąż Doroty Jarodzkiej-Śródki, Kazimierz Śródka, oraz brat Doroty Jarodzkiej-Śródka, Rafał Jarodzki, są Wiceprezesami Zarządu Emitenta. Syn Doroty Jarodzkiej-Śródki i Kazimierza Śródki, Jędrzej Śródka, jest członkiem Rady Nadzorczej Emitenta. Syn Rafała Jarodzkiego, Konrad Jarodzki, jest członkiem Rady Nadzorczej Emitenta. Dorota Jarodzka-Śródka nie ma innych powiązań rodzinnych z pozostałymi członkami organów Emitenta.

Dorota Jarodzka-Śródka nie została nigdy skazana wyrokiem związanym z przestępstwami oszustwa, jak również nigdy nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta, jak również nigdy nie otrzymała zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta. W okresie ostatnich 5 lat nie była oskarżona publicznie i nie nałożono na nią sankcji przez organy ustawowe i regulacyjne, w tym przez organizacje zawodowe. Nie była także członkiem organów ani nie pełniła funkcji osoby zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, w których w okresie poprzednich 5 lat były przypadki upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, za wyjątkiem likwidacji spółek powyżej opisanych – przyczynami likwidacji spółek były realizacja celów, dla których dana spółka została powołana (likwidacja spółki powołanej do realizacji projektu deweloperskiego po jego zakończeniu) oraz przekształcenia struktury Grupy Emitenta.

Rafał Jarodzki

Rafał Jarodzki pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu Archicom S.A., ul. Ksawerego Liskego 7, 50-345 Wrocław, Polska.

Rafał Jarodzki pełni funkcję prezesa zarządu Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o., Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o., Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. Jest także prezesem zarządu następujących spółek z Grupy Emitenta (uprzednio był także wspólnikiem tych spółek): Projekt 16 Sp. z o.o., Space Investment Sp. z o.o., P16 Sp. z o.o., P16 Inowrocławska Sp. z o.o., P16 Inowrocławska 2 Sp. z o.o. Jest prokurentem Strzegomska Nowa Sp. z o.o., Bartoszowice Sp. z o.o., Archicom Studio Sp. z o.o., Archicom Nieruchomości Sp. z o.o., Archicom Marina 2 Sp. z o.o., Archicom Marina 1 Sp. z o.o., Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o., Archicom Investment Sp. z o.o., Archicom Invest Sp. z o.o., Archicom Hallera 3 Sp. z o.o., Archicom Hallera 2 Sp. z o.o., Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Ponadto jest prokurentem, a uprzednio był także wspólnikiem następujących spółek z Grupy Emitenta: TN Stabłowice Sp. z o.o., Archicom Sp. z o.o., Archicom Residential Sp. z o.o., Archicom Residential 2 Sp. z o.o., Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o., Archicom Property Sp. z o.o., Archicom Property 2 Sp. z o.o., Archicom Marina Sp. z o.o., Archicom Jagodno Sp. z o.o., Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o., Archicom Holding Sp. z o.o., Archicom Byczyńska Sp. z o.o., Ad Management Sp. z o.o. Ponadto jest likwidatorem Archicom Property Sp.zo.o. S.K.A. i Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. S.K.A., Space Investment Strzegomska 1 Sp z. o.o. Sp.k, Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska Sp.k., Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. Sp. j.

Uprzednio był prokurentem Emitenta i jego akcjonariuszem (wcześniej wspólnikiem). Uprzednio był także komandytariuszem TN Stabłowice Sp. z o.o. – Sp. k., Strzegomska II Sp. z o.o. – Sp. k., Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. – Sp. k., Bartoszowice Sp. z o.o. – Sp. k., Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k., Archicom Marina 2 Sp. z o.o. – Sp. k., Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV – Sp. k., Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. – Sp. k., Archicom Byczyńska Sp. z o.o. Sp. k. Pełnił także funkcję prezesa zarządu Space Investment Strzegomska 4 Sp. z o.o. (wykreślona z rejestru przedsiębiorców wskutek przekształcenia w spółkę Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska Sp.k.), Camera Nera Sp. z o.o., Art Hotel i Restauracja Sp. z o.o. (przejęta przez Art Hotel Sp. z o.o.), Archicom Silver Forum Sp. z o.o. w likwidacji (był też jej wspólnikiem, wykreślona z rejestru przedsiębiorców), ADM 2 Sp. z o.o. (przejęta przez AD Management Sp. z o.o.), ACP 2 Sp. z o.o. w likwidacji (wykreślona z rejestru przedsiębiorców). Był wspólnikiem i likwidatorem Projekt 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka jawna w likwidacji oraz ACP 2 Sp. z o.o. w likwidacji – Sp. k. w likwidacji (wykreślone z rejestru przedsiębiorców), prokurentem i wspólnikiem Possession Sp. z o.o. (wykreślona z rejestru przedsiębiorców). Był prezesem zarządu Archicom Projekt 7 Sp. o.o. (przejęta przez Archicom Silver Forum Sp. z. o.o.) oraz Archicom Asset Management Sp. z o.o.

Poza pełnieniem powyższych funkcji Rafał Jarodzki nie prowadzi innej działalności gospodarczej i zawodowej, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Emitenta.

Oprócz powyższych funkcji Rafał Jarodzki jest prezesem zarządu i wspólnikiem DKR Investment Sp. z o.o. i „Art Hotel" Sp. z o.o., a także akcjonariuszem DKR Invest S.A., wspólnikiem DKR Holding Sp. z o.o., prokurentem SK Inwestycje Sp. o.o. (był także wspólnikiem spółki) i Archicom Development Sp. z o.o. oraz wspólnikiem SK Inwestycje Sp. z o.o. – Sp. j. w likwidacji.

Rafał Jarodzki jest absolwentem Akademii Sztuk Pięknych we Wrocławiu na kierunku Architektura Wnętrz. W latach 1991-1993 ukończył 3 lata studiów accounting prowadzonych przez Certified General Accountants Association of Canada. W 2002 r. oraz 2008 r. ukończył roczne kursy dla managerów w ICAN Institute (Strategic Leadership Academy, Management). W 2015 r. ukończył studia podyplomowe na kierunku Master Class of Management – Psychologia Działań Menadżerskich na SWPS Uniwersytecie Humanistycznospołecznym.

Rafał Jarodzki rozpoczął karierę zawodową w 1989 roku jako architekt wnętrz w firmie Gianna Design w Kanadzie. Od 1991 roku pracował jako doradca podatkowy w H&R Block, a od 1992 roku jako księgowy w Sun Chemical Limited. W latach 1991-1993 prowadził też własną działalność gospodarczą w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych i podatkowych.

Po powrocie do Polski w 1993 roku wraz z Dorotą Jarodzką-Śródką i Kazimierzem Śródką zaangażował się w tworzenie strategii dla marki Archicom, prowadził najpierw finanse, a następnie marketing Grupy. Przy wykorzystaniu zdobytej wiedzy i doświadczenia zaangażował się w przekształcenie niewielkiej firmy architektoniczno-wykonawczej w wiodącego na rynku dewelopera. Współuczestniczył aktywnie w rozszerzaniu działalności Grupy o realizację mieszkań i biur w systemie deweloperskim.

Rafał Jarodzki został odznaczony medalem Merito de Wratislavia – Zasłużony dla Wrocławia.

Siostra Rafała Jarodzkiego, Dorota Jarodzka-Śródka, jest Prezesem Zarządu Emitenta, a jej mąż, Kazimierz Śródka, jest Wiceprezesem Zarządu Emitenta. Syn Rafała Jarodzkiego, Konrad Jarodzki, jest członkiem Rady Nadzorczej Emitenta. Syn Doroty Jarodzkiej-Śródki i Kazimierza Śródki, Jędrzej Śródka, jest członkiem Rady Nadzorczej Emitenta. Rafał Jarodzki nie ma innych powiązań rodzinnych z pozostałymi członkami organów Emitenta.

Rafał Jarodzki nie został nigdy skazany wyrokiem związanym z przestępstwami oszustwa, jak również nigdy nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta, jak również nigdy nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta. W okresie ostatnich 5 lat nie był oskarżony publicznie i nie nałożono na niego sankcji przez organy ustawowe i regulacyjne, w tym przez organizacje zawodowe. Nie był także członkiem organów ani nie pełnił funkcji osoby zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, w których w okresie poprzednich 5 lat były przypadki upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, za wyjątkiem likwidacji spółek powyżej opisanych – przyczynami likwidacji spółek były realizacja celów, dla których dana spółka została powołana (likwidacja spółki powołanej do realizacji projektu deweloperskiego po jego zakończeniu) oraz przekształcenia struktury Grupy Emitenta.

Kazimierz Śródka

Kazimierz Śródka pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu Archicom S.A., ul. Ksawerego Liskego 7, 50-345 Wrocław, Polska.

Kazimierz Śródka pełni funkcję prezesa zarządu Strzegomska Nowa Sp. z o.o. Jest też prezesem zarządu, a uprzednio był też wspólnikiem Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o., Archicom Jagodno Sp. z o.o., AD Management Sp. z o.o. Jest prokurentem Archicom Studio Sp. z o.o., TN Stabłowice Sp. z o.o., Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o., Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o., P16 Sp. z o.o., P16 Inowrocławska Sp. z o.o., Bartoszowice Sp. z o.o., Archicom Nieruchomości Sp. z o.o., Archicom Marina Sp. z o.o., Archicom Marina 2 Sp. z o.o., Archicom Marina 1 Sp. z o.o., Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o., Archicom Invest Sp. z o.o., Archicom Hallera 3 Sp. z o.o., Archicom Hallera 2 Sp. z o.o., Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o., Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Ponadto jest prokurentem, a uprzednio był także wspólnikiem Projekt 16 Sp. z o.o., Space Investment Sp. z o.o., Archicom Sp. z o.o., Archicom Residential Sp. z o.o., Archicom Residential 2 Sp. z o.o., Archicom Property Sp. z o.o., Archicom Holding Sp. z o.o., Archicom Byczyńska Sp. z o.o., Archicom Asset Management Sp. z o.o.

Kazimierz Śródka uprzednio był prokurentem Emitenta i jego akcjonariuszem (wcześniej wspólnikiem). Uprzednio był także komandytariuszem Strzegomska II Sp. z o.o. – Sp. k., Bartoszowice Sp. z o.o. – Sp. k., Archicom Sp. z o.o. Consulting Sp. k., Archicom Marina 2 Sp. z o.o. – Sp. k., Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV – Sp. k., Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. – Sp. k., Archicom Byczyńska Sp. z o.o. Sp. k., ACP 2 Sp. z o.o. w likwidacji – Sp. k. w likwidacji (wykreślona z rejestru przedsiębiorców), prokurentem Space Investment Strzegomska 4 Sp. z o.o. (wykreślona z rejestru przedsiębiorców wskutek przekształcenia w spółkę Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska Sp.k.), Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. – Sp. k., Camera Nera Sp. z o.o., Art Hotel i Restauracja Sp. z o.o. (przejęta przez Art Hotel Sp. z o.o.), Archicom Silver Forum Sp. z o.o. w likwidacji (był też jej wspólnikiem, wykreślona z rejestru przedsiębiorców), ACP 2 Sp. z o.o. w likwidacji (wykreślona z rejestru przedsiębiorców) oraz prezesem zarządu Archicom Studio Sp. z o.o., Archicom Projekt 9 Sp. z o.o. (przejęta przez Archicom Development Sp. o.o.) oraz prezesem zarządu Archicom Studio Sp. z o.o.. Kazimierz Śródka prowadzi także działalność projektową w związku z wykonywaniem zawodu architekta.

Poza pełnieniem powyższych funkcji Kazimierz Śródka nie prowadzi innej działalności gospodarczej i zawodowej, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Emitenta.

Oprócz powyższych funkcji Kazimierz Śródka jest prokurentem DKR Holding Sp. z o.o. i „Art Hotel" Sp. z o.o., prokurentem i wspólnikiem Archicom Property 2 Sp. z o.o. i DKR Investment Sp. z o.o. oraz prokurentem i akcjonariuszem DKR Invest S.A. Ponadto jest prezesem zarządu i byłym wspólnikiem SK Inwestycje Sp. z o.o., Archicom Development Sp. z o.o. i Archicom Investment Sp. z o.o. Był wspólnikiem SK Inwestycje Sp. z o.o. – Sp. j. w likwidacji, Projekt 16 Sp. z o.o. – Sp. j. w likwidacji i Possession . z o.o. – Sp. j. w likwidacji (wykreślone z rejestru przedsiębiorców).

Kazimierz Śródka jest absolwentem Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej na specjalności Urbanistyka, które ukończył uzyskując I nagrodę Towarzystwa Urbanistów Polskich za dyplom. Jest współzałożycielem Grupy Emitenta. Kazimierz Śródka posiada kwalifikacje do wykonywania samodzielnej funkcji projektanta i kierownika budowy i robót w specjalności architektonicznej nr 5388/875UW oraz uprawnienia konserwatorskie do prowadzenia i nadzorowania prac budowlano-konserwatorskich przy zabytkach nieruchomych nr 08/93.

Przed powstaniem Grupy Emitenta Kazimierz Śródka pracował w Wojewódzkim Biurze Projektów początkowo jako asystent projektanta, a później jako projektant oraz współpracował ze „Sztuką Polską" jako projektant wnętrz.

Ukończone studia architektoniczne poprzedzone technikum samochodowym pozwoliły mu na połączenie zamiłowania do techniki ze sztuką designu, co w latach 90. w konsekwencji zaowocowało założeniem warsztatów Archicomu. Współuczestniczył później w rozszerzaniu działalności Grupy o kompleksowe zarządzanie procesem inwestycyjnym oraz realizację mieszkań i biur w systemie deweloperskim.

W latach 1989-2015 roku pełnił funkcję prezesa zarządu Archicom Studio Sp. z o.o., a od 2013 roku pełni funkcję prezesa zarządu Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o. Wcześniej, w latach 1987-1989, w ramach Grupy pracował jako kierownik pracowni w Studio Projekt Sp. z o.o.

Kazimierz Śródka został odznaczony medalem Merito de Wratislavia – Zasłużony dla Wrocławia, jak również licznymi nagrodami Ministerialnymi za wybitne osiągnięcia twórcze w dziedzinie architektury i budownictwa. W roku 1996, na zaproszenie Ministra Kultury i Sztuki, prezentował wraz z Dorotą Jarodzką-Śródką swoje osiągniecia na Światowym Biennale Architektury w Wenecji.

Kazimierz Śródka jest mężem Doroty Jarodzkiej-Śródki, Prezesa Zarządu Emitenta. Brat Doroty Jarodzkiej-Śródki, Rafał Jarodzki, jest Wiceprezesem Zarządu Emitenta. Syn Kazimierza Śródki i Doroty Jarodzkiej-Śródki, Jędrzej Śródka, jest członkiem Rady Nadzorczej Emitenta. Syn Rafała Jarodzkiego, Konrad Jarodzki, jest członkiem Rady Nadzorczej Emitenta. Kazimierz Śródka nie ma innych powiązań rodzinnych z pozostałymi członkami organów Emitenta.

Kazimierz Śródka nie został nigdy skazany wyrokiem związanym z przestępstwami oszustwa, jak również nigdy nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta, jak również nigdy nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta. W okresie ostatnich 5 lat nie był oskarżony publicznie i nie nałożono na niego sankcji przez organy ustawowe i regulacyjne, w tym przez organizacje zawodowe. Nie był także członkiem organów ani nie pełnił funkcji osoby zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, w których w okresie poprzednich 5 lat były przypadki upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, za wyjątkiem likwidacji spółek powyżej opisanych – przyczynami likwidacji spółek były realizacja celów, dla których dana spółka została powołana (likwidacja spółki powołanej do realizacji projektu deweloperskiego po jego zakończeniu) oraz przekształcenia struktury Grupy Emitenta.

Paweł Ruszczak

Paweł Ruszczak pełni funkcję Członka Zarządu Archicom S.A., ul. Ksawerego Liskego 7, 50-345 Wrocław, Polska.

Jest prezesem zarządu Archicom Asset Management Sp. z o.o. (uprzednio był prokurentem tej spółki). Pełni też funkcję prokurenta Archicom Investment Sp. z o.o., Strzegomska Nowa Sp. z o.o. oraz likwidatora Archicom Property Sp. z o.o. S.K.A. i Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. S.K.A., Space Investment Strzegomska 1 Sp z.o.o. Sp.k, Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska Sp.k, Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. Sp.j.

Poza pełnieniem powyższych funkcji Paweł Ruszczak nie prowadzi innej działalności gospodarczej i zawodowej, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Emitenta.

Paweł Ruszczak jest obecnie członkiem rady nadzorczej AWM Budownictwo S.A. oraz prokurentem Archicom Development Sp. z o.o. Uprzednio był członkiem rady nadzorczej Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom w likwidacji, likwidatorem SK Inwestycje Sp. z o.o. – Sp. j. w likwidacji i Projekt 16 Sp. z o.o. – Sp. j. w likwidacji (wykreślone z rejestru przedsiębiorców). Prowadzi ponadto jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą Paweł Ruszczak "Optymalizacja" Doradztwo Gospodarcze.

Paweł Ruszczak jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Ukończył program menedżerski Strategic Leadership Academy prowadzony przez ICAN Institute oraz Podyplomowe Studium Podatków w Szkole Główne Handlowej w Warszawie. Od ponad 15 lat jest związany z finansami, w tym blisko 7 lat w Grupie Archicom, gdzie w 2009 roku objął stanowisko Dyrektora Finansowego. W latach 2006-2009 pracował w firmie deweloperskiej Orco Property Group jako zastępca dyrektora finansowego, a później jako dyrektor finansowy. Odpowiadał za księgowość i finanse Orco Poland Sp. z. o.o. W latach 2000-2005 pracował w Bank Amerykański w Polsce S.A. (obecnie DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main Spółka Akcyjna Oddział w Polsce) oraz Raiffeisen Bank Polska S.A.

Paweł Ruszczak nie ma żadnych powiązań rodzinnych z pozostałymi członkami organów Emitenta.

Paweł Ruszczak nie został nigdy skazany wyrokiem związanym z przestępstwami oszustwa, jak również nigdy nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta, jak również nigdy nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta. W okresie ostatnich 5 lat nie był oskarżony publicznie i nie nałożono na niego sankcji przez organy ustawowe i regulacyjne, w tym przez organizacje zawodowe. Nie był także członkiem organów ani nie pełnił funkcji osoby zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, w których w okresie poprzednich 5 lat były przypadki upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, za wyjątkiem likwidacji podmiotów powyżej opisanych – przyczynami likwidacji spółek były realizacja celów, dla których dana spółka została powołana (likwidacja spółki powołanej do realizacji projektu deweloperskiego po jego zakończeniu) oraz przekształcenia struktury Grupy Emitenta, a w odniesieniu do Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom – wycofanie się deweloperów (udziałowców) z ubezpieczenia w towarzystwie inwestycji i tym samym brak uzasadnienia ekonomicznego jego dalszego istnienia.

Tomasz Sujak

Tomasz Sujak pełni funkcję Członka Zarządu Archicom S.A., ul. Ksawerego Liskego 7, 50-345 Wrocław, Polska.

Jest prezesem zarządu Archicom Holding Sp. z. o.o. (uprzednio był prokurentem tej spółki). Pełni też funkcję prokurenta Strzegomska Nowa Sp. z. o.o., Space Investment Strzegomska 3 Sp. z. o.o., Space Investment Strzegomska 2 Sp. z. o.o., Space Investment Strzegomska 1 Sp. z. o.o., Space Investment Sp. z. o.o., Projekt 16 Sp. z. o.o.

Poza pełnieniem powyższych funkcji Tomasz Sujak nie prowadzi innej działalności gospodarczej i zawodowej, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Emitenta.

Jest prokurentem Archicom Development Sp. z o.o. Uprzednio Tomasz Sujak był też prokurentem Space Investment Strzegomska 4 Sp. z. o.o. (wykreślona z rejestru przedsiębiorców wskutek przekształcenia w spółkę Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska Sp.k.). Prowadzi ponadto jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą Tomasz Sujak Constyll.

Tomasz Sujak jest absolwentem podyplomowych studiów menedżerskich dla deweloperów organizowanych przez Uniwersytet Warszawski. Ukończył programy menedżerskie ICAN Institute: Management, Strategic Leadership Academy oraz Total Selling. Od ponad 20 lat związany jest ze sprzedażą i marketingiem. Od 1998 roku zatrudniony w Grupie Archicom początkowo jako specjalista ds. sprzedaży, a następnie dyrektor ds. handlowych i marketingu. Jest zaangażowany we wszystkie kluczowe kontrakty Grupy Archicom, zarówno komercyjne jak i mieszkaniowe. Od dekady odpowiedzialny za realizacje celów sprzedażowych i wizerunkowych Grupy, jak również za budowanie relacji z klientami.

Tomasz Sujak nie ma żadnych powiązań rodzinnych z pozostałymi członkami organów Emitenta.

Tomasz Sujak nie został nigdy skazany wyrokiem związanym z przestępstwami oszustwa, jak również nigdy nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta, jak również nigdy nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta. W okresie ostatnich 5 lat nie był oskarżony publicznie i nie nałożono na niego sankcji przez organy ustawowe i regulacyjne, w tym przez organizacje zawodowe. Nie był także członkiem organów ani nie pełnił funkcji osoby zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, w których w okresie poprzednich 5 lat były przypadki upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji.

14.1.2. Rada Nadzorcza Emitenta

Artur Olender

Artur Olender pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Archicom S.A., ul. Ksawerego Liskego 7, 50-345 Wrocław, Polska.

Artur Olender posiada 25-letnie doświadczenie w pracy zawodowej na rynku kapitałowym. Studiował na Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie na Wydziale Elektroniki i Automatyki, a także w London Business School. Posiada licencję maklera papierów wartościowych nr 13 uzyskaną w 1991 roku oraz licencję back-office nr 599/1996 wydaną przez London Clearing House, London International Finacial Futures and Options Exchange oraz International Petroleum Exchange, uzyskaną w 1996 roku.

Artur Olender jest wspólnikiem ADDVENTURE Sp. z o.o., która jest doradcą finansowym Emitenta. Poza pełnieniem powyższych funkcji nie prowadzi innej działalności gospodarczej i zawodowej, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Emitenta. Nie ma również żadnych powiązań rodzinnych z pozostałymi członkami organów Emitenta.

Obecnie Artur Olender jest przewodniczącym rady nadzorczej INTERSPORT Polska S.A., przewodniczącym rady nadzorczej OTC S.A., przewodniczącym rady nadzorczej SOTIS Sp. z o.o., członkiem rady nadzorczej OTCF S.A., członkiem rady nadzorczej Wind Mobile S.A., wspólnikiem ADDVENTURE Sp. z o.o., wspólnikiem ADDVENTURE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy sp.k., wspólnikiem VOTUM Sp. z o.o. Prowadzi ponadto jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą Artur Olender ARTVC.

Artur Olender był wiceprezesem, a od 2004 r. do 2008 r. prezesem zarządu Domu Maklerskiego PENETRATOR S.A. (obecnie TRIGON Dom Maklerski S.A.). Był także prezesem zarządu Agencji Informacyjnej PENETRATOR Sp. z o.o. do 2008 r., członkiem rady nadzorczej (do stycznia 2012 r.) i prezesem zarządu (styczeń-wrzesień 2012 r.) CANESCO S.A. (obecnie w upadłości likwidacyjnej), jako członek rady nadzorczej INTERSPORT Polska S.A. był w 2011/2012 r. czasowo oddelegowanym do zarządu tej spółki, był także członkiem rady nadzorczej ALKO S.A. w latach 2013-2014 r. (do sierpnia 2014 r.), członkiem rady nadzorczej Insytut Arcana Sp. z o.o. w 2014 r., członkiem zarządu IBANQ S.A. (obecnie w likwidacji) do 2010 r., członkiem rady nadzorczej Krakowskiego Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych Sp. z o.o. do 2012 r. oraz wspólnikiem IBANQ Spółka Akcyjna i Wspólnicy sp.k. do 2010 r.

Poza zajmowaniem powyżej wymienionych stanowisk oraz posiadaniem pakietów akcji spółek publicznych zapewniających mniej niż 1% głosów na walnych zgromadzeniach takich spółek, Artur Olender nie pełnił w okresie poprzednich pięciu lat, jak również nie pełni na chwilę obecną funkcji członka zarządu, członka rady nadzorczej, wspólnika, akcjonariusza lub partnera w innych spółkach prawa handlowego.

Artur Olender nie został nigdy skazany wyrokiem związanym z przestępstwami oszustwa, jak również nigdy nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta, jak również nigdy nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta. W okresie ostatnich 5 lat nie był oskarżony publicznie i nie nałożono na niego sankcji przez organy ustawowe i regulacyjne, w tym przez organizacje zawodowe. Nie był także członkiem organów ani nie pełnił funkcji osoby zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, w których w okresie poprzednich 5 lat były przypadki upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, z tym że w dniu 13 maja 2013 r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, Wydział VIII Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Naprawczych (sygn. akt VIII GU 16/13/S) ogłoszona została upadłość z możliwością zawarcia układu spółki Canesco S.A. w Krakowie (zmieniona następnie postanowieniem tego sądu z dnia 14 stycznia 2015 r., sygn. akt VIII GUp 18/13/S, na upadłość likwidacyjną) oraz otwarto likwidację IBANQ S.A. w związku z uchwałą walnego zgromadzenia tej spółki z 28 czerwca 2013 r. o jej rozwiązaniu, a z dniem 20 listopada 2014 r. wykreślono ALKO S.A. z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (spółka została przejęta przez Max Bodenheim Sp. z o.o.). Powyższe zdarzenia nastąpiły po ustaniu członkostwa Artura Olendra w organach tych spółek.

Konrad Płochocki

Konrad Płochocki pełni funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Archicom S.A., ul. Ksawerego Liskego 7, 50-345 Wrocław, Polska.

Jest dyrektorem generalnym Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Poza pełnieniem powyższych funkcji Konrad Płochocki nie prowadzi innej działalności gospodarczej i zawodowej, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Emitenta.

Konrad Płochocki jest absolwentem prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego, które ukończył w 2008 r. z wyróżnieniem. W 2005 r. ukończył kurs na pośrednika w obrocie nieruchomościami organizowany przez Instytut Edukacji Europejskiej Sedpol. W 2008-2009 r. odbył studia podyplomowe na kierunku Bankowość Hipoteczna oraz Rynek Nieruchomości organizowane przez Uniwersytet Warszawski, Wydział Nauk Ekonomicznych. W latach 2010-2013 odbywał aplikację radcowską w Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Warszawie i uzyskał tytuł radcy prawnego. Konrad Płochocki posiada licencję syndyka nadaną przez Ministra Sprawiedliwości oraz licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami nadaną przez Ministra Infrastruktury (po deregulacji zawodów ustawą, która weszła w życie 1 stycznia 2014 r. powyższa licencja nie ma waloru prawnego i posiada jedynie charakter potwierdzający wiedzę).

Konrad Płochocki pracował w międzynarodowych kancelariach i instytucjach związanych z obrotem i finansowaniem rynku nieruchomości, w tym w CMS Cameron McKenna Dariusz Greszta sp.k. w zespole bankowości i finansowania międzynarodowego. Brał udział w licznych procesach legislacyjnych, między innymi w powstawaniu tzw. ustawy deweloperskiej. Jest autorem publikacji prasowych z zakresu ksiąg wieczystych, hipoteki i ustawy deweloperskiej oraz prelegentem na seminariach. Jest wykładowcą na studiach podyplomowych w Szkole Głównej Handlowej i na Akademii Leona Koźmińskiego.

Należy do Rady Dyrektorów Europejskiej Unii Deweloperów (European Union of Developers and House Builders), Komitetu Ekonomicznego BIAC przy OECD oraz Urban Land Institute.

Konrad Płochocki w okresie:

- listopad 2006 – grudzień 2007 był zatrudniony w Habitats Home Sp. z o.o. początkowo jako licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami, a od czerwca 2007 r. jako dyrektor Działu Realizacji Umów (prawnik),
- listopad 2008 – kwiecień 2009 był zatrudniony „Hough, Lebiedziński & Partners Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" na stanowisku junior associate,
- kwiecień 2009 – lipiec 2011 był zatrudniony w Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego na stanowisku prawnik (ze specjalizacją w zakresie prawa hipoteczne, finansowania nieruchomości, prawa gospodarki nieruchomościami, prawa upadłościowego),
- sierpień 2011 – luty 2012 był zatrudniony w CMS Cameron McKenna Dariusz Greszta sp. k. jako prawnik, będąc członkiem zespołu prawa bankowego i finansów międzynarodowych,
- od lutego 2012 jest zatrudniony w Polskim Związku Firm Deweloperskich, początkowo jako zastępca dyrektora generalnego, prawnik, a od lipca 2013 r. jako dyrektor generalny.

Konrad Płochocki jest obecnie również wspólnikiem spółki cywilnej pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe `ALTURA` Płochoccy spółka cywilna.

Konrad Płochocki nie ma żadnych powiązań rodzinnych z pozostałymi członkami organów Emitenta.

Konrad Płochocki nie został nigdy skazany wyrokiem związanym z przestępstwami oszustwa, jak również nigdy nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta, jak również nigdy nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta. W okresie ostatnich 5 lat nie był oskarżony publicznie i nie nałożono na niego sankcji przez organy ustawowe i regulacyjne, w tym przez organizacje zawodowe. Nie był także członkiem organów ani nie pełnił funkcji osoby zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, w których w okresie poprzednich 5 lat były przypadki upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji.

Konrad Jarodzki

Konrad Jarodzki pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Archicom S.A., ul. Ksawerego Liskego 7, 50-345 Wrocław, Polska.

Poza pełnieniem powyższej funkcji nie prowadzi innej działalności gospodarczej i zawodowej, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Emitenta.

Konrad Jarodzki ukończył Program Matury Międzynarodowej w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr V we Wrocławiu. W 2013 roku odbył praktyki w dziale informatycznym w Archicom S.A. W 2014 ukończył kursy Ex-ante z ekonomii, psychologii, informatyki oraz technologii. W tym samym roku ukończył kurs architektury i przestrzeni użytkowej Store Summer Course w Londynie oraz Kurs „Młody Menedżer Kultury" w Radiu Wrocław. Odbył również praktyki w ABM Space Education Sp. z o.o. przy projektach technologii użytkowej w Toruniu. Był uczestnikiem konferencji London International Youth Science Forum w Wielkiej Brytanii.

Konrad Jarodzki jest synem Rafała Jarodzkiego, Wiceprezesa Zarządu Emitenta oraz bratankiem Doroty Jarodzkiej-Śródki (Prezesa Zarządu Emitenta) i Kazimierza Śródki (Wiceprezesa Zarządu Emitenta). Syn Doroty Jarodzkiej-Śródki i Kazimierza Śródki, Jędrzej Śródka, jest członkiem Rady Nadzorczej Emitenta. Konrad Jarodzki nie ma innych powiązań rodzinnych z pozostałymi członkami organów Emitenta.

Konrad Jarodzki nie pełnił w okresie poprzednich pięciu lat, jak również nie pełni na chwilę obecną funkcji członka zarządu, członka rady nadzorczej, wspólnika, akcjonariusza lub partnera w innych spółkach prawa handlowego.

Konrad Jarodzki nie został nigdy skazany wyrokiem związanym z przestępstwami oszustwa, jak również nigdy nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta, jak również nigdy nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta. W okresie ostatnich 5 lat nie był oskarżony publicznie i nie nałożono na niego sankcji przez organy ustawowe i regulacyjne, w tym przez organizacje zawodowe. Nie był także członkiem organów ani nie pełnił funkcji osoby zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, w których w okresie poprzednich 5 lat były przypadki upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji.

Jędrzej Śródka

Jędrzej Śródka pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Archicom S.A., ul. Ksawerego Liskego 7, 50-345 Wrocław, Polska.

Od stycznia 2015 r. w Grupie Emitenta pełni obowiązki asystenta projektanta oraz jest członkiem Zespołu ds. Standaryzacji.

Poza pełnieniem powyższych funkcji nie prowadzi innej działalności gospodarczej i zawodowej, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Emitenta.

Jędrzej Śródka ukończył Politechnikę Wrocławską na Wydziale Architektury, kierunek Architektura i Urbanistyka. Od 2010 roku jest związany z Grupą Emitenta, w której uczestniczył m.in. przy projekcie prestiżowej inwestycji Ogrody Hallera. Odbył także m.in. praktyki budowlane. W 2010 r. podjął prace przy zagospodarowaniu „Ścieżki kulturowej czterech świątyń" we Wrocławiu. Odbył kurs „Start-Up. Pomysł na własną firmę opartą na innowacjach/wynikach prac naukowych" na Politechnice Wrocławskiej. W 2011 r. prezentował swoją pracę rysunkową na międzynarodowej konferencji w Meksyku pt. „Tematy i projekty dla miasta przyjaznego do zamieszkiwania" (Universidad Autonomia Metropolitana Unidad Azcapotzalco w mieście Meksyk).

Jędrzej Śródka jest synem Doroty Jarodzkiej-Śródki (Prezesa Zarządu Emitenta) i Kazimierza Śródki (Wiceprezesa Zarządu Emitenta) i siostrzeńcem Rafała Jarodzkiego, Wiceprezesa Zarządu Emitenta. Syn Rafała Jarodzkiego, Konrad Jarodzki, jest członkiem Rady Nadzorczej Emitenta. Jędrzej Śródka nie ma innych powiązań rodzinnych z pozostałymi członkami organów Emitenta.

Jędrzej Śródka nie pełnił w okresie poprzednich pięciu lat, jak również nie pełni na chwilę obecną funkcji członka zarządu, członka rady nadzorczej, wspólnika, akcjonariusza lub partnera w innych spółkach prawa handlowego.

Jędrzej Śródka nie został nigdy skazany wyrokiem związanym z przestępstwami oszustwa, jak również nigdy nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta, jak również nigdy nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta. W okresie ostatnich 5 lat nie był oskarżony publicznie i nie nałożono na niego sankcji przez organy ustawowe i regulacyjne, w tym przez organizacje zawodowe. Nie był także członkiem organów ani nie pełnił funkcji osoby zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, w których w okresie poprzednich 5 lat były przypadki upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji.

Tadeusz Nawracaj

Tadeusz Nawracaj pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Archicom S.A., ul. Ksawerego Liskego 7, 50-345 Wrocław, Polska.

Jest prezesem zarządu Wrocławskie Biuro Inwestorskie Wrocławskiego Oddziału PZITB Sp. z o.o., prezesem zarządu stowarzyszenia Wrocławska Rada Federacji Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych NOT, prezesem zarządu i wspólnikiem Przedsiębiorstwo „Jedynka" Sp. z o.o., przewodniczącym Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa Oddział Wrocław.

Poza pełnieniem powyższych funkcji nie prowadzi innej działalności gospodarczej i zawodowej, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Emitenta.

Tadeusz Nawracaj jest też prezesem zarządu AVS Sp. z o.o. oraz członkiem rady fundacji Fundacja Budowanie Bez Granic – w likwidacji. Jest wspólnikiem Wrocławskie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych "WPRI-EKO" Sp. z o.o.

Tadeusz Nawracaj ukończył studia na Wydziale Inżynieryjno-Ekonomicznym Przemysłu w zakresie ekonomiki i organizacji budownictwa Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu (obecnie Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu). Ukończył kurs dla członków rad nadzorczych spółek Skarbu Państwa według programu Ministerstwa Przekształceń Własnościowych.

W latach 1974-1982 był kierownikiem Biura Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa Oddział Wrocław, w latach 1982-1986 był zatrudniony w przedsiębiorstwie Hydrobudowa Wrocław, w latach 1986-1991 był współzałożycielem Biura Projektowania i Kosztorysowania – Spółdzielnia Pracy i pełnił funkcję dyrektora i prezesa zarządu, w latach 1982-1989 był nauczycielem w technikum budowlanym prowadząc zajęcia z zakresu przepisów prawnych w budownictwie oraz ekonomiki i organizacji przedsiębiorstw budowlanych. Decyzją Wojewody Wrocławskiego został powołany na członka Rady Nadzorczej Przedsiębiorstwa Robót Zmechanizowanych Budownictwa Przemysłowego "Zachód". W latach 1992-1997 był prezesem zarządu Przedsiębiorstwo Budowlane "PROBUDEX" Sp. z o.o. i prowadził roboty budowlane na terenie Niemiec (Augsburg, Monachium, Drezno). W latach 2002-2005 był przewodniczącym zarządu głównego Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa. W latach 2005-2009 był prezesem zarządu ACP Sp. z o.o. (budowa budynku Quatro Forum Wrocław wraz z jego komercjalizacją). Był także członkiem zarządu Rodzinna Enklawa Sp. z o.o., prokurentem Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. (do sierpnia 2011 r.) i prokurentem Arch Lokum Sp. z o.o.

Tadeusz Nawracaj nie ma żadnych powiązań rodzinnych z pozostałymi członkami organów Emitenta.

Tadeusz Nawracaj nie został nigdy skazany wyrokiem związanym z przestępstwami oszustwa, jak również nigdy nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta, jak również nigdy nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta. W okresie ostatnich 5 lat nie był oskarżony publicznie i nie nałożono na niego sankcji przez organy ustawowe i regulacyjne, w tym przez organizacje zawodowe. Nie był także członkiem organów ani nie pełnił funkcji osoby zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, w których w okresie poprzednich 5 lat były przypadki upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, za wyjątkiem likwidacji fundacji Fundacja Budowanie Bez Granic.

14.2. Konflikt interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie prowadzą interesów prywatnych ani nie wykonują innych obowiązków, które pozostawałyby w konflikcie z interesami Emitenta, z tym zastrzeżeniem, że:

- pomiędzy członkami Zarządu (Dorotą Jarodzką-Śródką, Kazimierzem Śródką, Rafałem Jarodzkim) i członkami Rady Nadzorczej (Konradem Jarodzkim i Jędrzejem Śródką) występują powyżej wskazane powiązania rodzinne,
- członek Rady Nadzorczej Artur Olender jest równocześnie wspólnikiem ADDVENTURE Spółka z o.o. w Krakowie, będącej doradcą finansowym Emitenta w związku z zamiarem przeprowadzenia oferty publicznej i ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym.

Według wiedzy Emitenta brak jest umów i porozumień ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których osoby opisane w punkcie 14.1. części III Prospektu zostały wybrane na członków Zarządu lub Rady Nadzorczej Emitenta.

Emitent zaznacza jednak, że członkowie Rady Nadzorczej w Dacie Prospektu są powoływani przez Walne Zgromadzenie. Prawo głosu na Walnym Zgromadzeniu, a tym samym wpływ na powoływanie członków Rady Nadzorczej, posiadają

akcjonariusze, którymi w Dacie Prospektu są podmioty kontrolowane przez Dorotę Jarodzką-Śródkę, Kazimierza Śródkę i Rafała Jarodzkiego, opisane w punkcie 18.3. części III Prospektu. Po emisji Akcji serii E podmioty te będą większościowymi akcjonariuszami. Z kolei członkowie Zarządu powoływani są przez Radę Nadzorczą. W konsekwencji, fakt powołania określonych członków Rady Nadzorczej – m.in. Jędrzeja Śródki i Konrada Jarodzkiego – przez akcjonariuszy będących podmiotami kontrolowanymi przez Dorotę Jarodzką-Śródkę, Kazimierza Śródkę i Rafała Jarodzkiego i opisanymi w punkcie 18.3. części III Prospektu, a następnie powołania członków Zarządu przez Radę Nadzorczą powołaną przez tych akcjonariuszy może być źródłem potencjalnego konfliktu interesów.

15. Wynagrodzenia i inne świadczenia za ostatni pełny rok obrachunkowy w odniesieniu do członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób zarządzających wyższego szczebla

15.1. Wysokość wypłaconych wynagrodzeń

Emitent wskazuje, iż członkowie Zarządu zarządzają przedsiębiorstwem Emitenta na podstawie stosunku powołania.

Wysokość wypłaconego członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta wynagrodzenia (w tym świadczeń warunkowych lub odroczonych) oraz przyznanych im przez Emitenta i jego podmioty zależne świadczeń w naturze za usługi świadczone przez taką osobę w każdym charakterze na rzecz Emitenta lub jego podmiotów zależnych, prezentują poniższe tabele.

Wynagrodzenie nie było wypłacane w formie premii ani udziału w zysku Grupy, ani też w formie akcji (udziałów) Emitenta (spółek z Grupy) lub opcji na takie akcje lub udziały.

W poniższych tabelach przedstawiono wynagrodzenia w okresie pełnienia funkcji w organach Emitenta.

Tabela: Wynagrodzenia dla członków Zarządu Emitenta (w tys. zł)

Członkowie Zarządu	2015 (z tytułu powołania do Zarządu Emitenta)	2015 (z pozostałych tytułów od Emitenta)	2015 (od podmiotów zależnych Emitenta)
Dorota Jarodzka-Śródka	40,0	-	298,4**
Kazimierz Śródka*	40,0	-	95,0
Rafał Jarodzki*	40,0	-	40,3***
Paweł Ruszczak*	40,0	-	172,2
Tomasz Sujak*	40,0	-	151,4

Źródło: Emitent

** Rafał Jarodzki, Kazimierz Śródka, Paweł Ruszczak i Tomasz Sujak pełnią funkcje członków Zarządu od 1 września 2015 r.*

*** Dorota Jarodzka-Śródka uzyskała również przychód w kwocie 187,80 złotych z tytułu korzystania z samochodu służbowego w 2015 r.*

**** Rafał Jarodzki uzyskał również przychód w kwocie 1.555,33 złotych z tytułu korzystania z samochodu służbowego w 2015 r.*

Tabela: Wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej Emitenta (w tys. zł)

Członkowie Rady Nadzorczej	2015 (z tytułu powołania do Rady Nadzorczej Emitenta)	2015 (z pozostałych tytułów od Emitenta)	2015 (od podmiotów zależnych Emitenta)
Artur Olender*	8,8	94,0******	
Konrad Płochocki*	7,4	-	-
Konrad Jarodzki**	3,2	-	-
Jędrzej Śródka**	3,2	18,8	
Tadeusz Nawracaj***	-	-	-
Joanna Pisula****	4,0	-	75,3
Jerzy Kozłowski*****	-	-	46,3
Agnieszka Mickoś-Banasik*****	-	-	37,5

Źródło: Emitent

** Artur Olender i Konrad Płochocki pełnią funkcję członków Rady Nadzorczej od 1 września 2015 r.*

*** Jędrzej Śródka i Konrad Jarodzki pełnią funkcję członków Rady Nadzorczej od 25 września 2015 r.*

**** Tadeusz Nawracaj pełni funkcję członka Rady Nadzorczej od 11 stycznia 2016 r.*

***** Joanna Pisula pełniła funkcję członka Rady Nadzorczej od 13 kwietnia 2015 r. do 11 stycznia 2016 r.*

****** Jerzy Kozłowski i Agnieszka Mickoś-Banasik pełnili funkcję członków Rady Nadzorczej od 13 kwietnia 2015 r. do 1 września 2015 r.*

******* Wynagrodzenie wypłacone ADDVENTURE Spółka z o.o. w Krakowie, będącej doradcą finansowym Emitenta w związku z zamiarem przeprowadzenia oferty publicznej i ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym, której wspólnikiem jest Artur Olender*

Uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 1 września 2015 r. przyznano każdemu z członków Zarządu Emitenta miesięczne wynagrodzenie w kwocie 10.000 złotych z tytułu powołania. Wynagrodzenie jest obliczane proporcjonalnie do ilości dni pełnienia funkcji członka Zarządu, w przypadku gdy powołanie nastąpiło w czasie trwania miesiąca kalendarzowego. Wynagrodzenie nie przysługuje za miesiąc, w którym członek Zarządu nie był obecny na żadnym z formalnie zwołanych posiedzeń Zarządu z powodów nieusprawiedliwionych. Ponadto w 2015 r.:

1) Dorota Jarodzka-Śródka otrzymywała wynagrodzenie od podmiotów zależnych Emitenta na podstawie umowy o pracę i umów o dzieło,
2) Kazimierz Śródka otrzymywał wynagrodzenie od podmiotów zależnych Emitenta na podstawie umowy o pracę i umów o dzieło,
3) Rafał Jarodzki otrzymywał wynagrodzenie od podmiotów zależnych Emitenta na podstawie umowy o pracę,
4) Tomasz Sujak otrzymywał wynagrodzenie od podmiotów zależnych Emitenta na podstawie umów o świadczenie usług doradczych,
5) Paweł Ruszczak otrzymywał wynagrodzenie od podmiotów zależnych Emitenta na podstawie umowy o pracę i umów o świadczenie usług doradczych.

Szczegóły umów wymienionych powyżej zostały przedstawione w punktach 19.7. i 19.9. części III Prospektu.

Emitent nie posiadał Rady Nadzorczej w latach 2012-2014. Pierwsza Rada Nadzorcza została powołana po przekształceniu Emitenta w spółkę akcyjną (tj. w dniu 13 kwietnia 2015 r.). Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą z dnia 2 września 2015 r. ustaliło zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej Emitenta. Zgodnie z podjętą uchwałą Przewodniczącemu Radzie Nadzorczej przysługuje miesięczne wynagrodzenie w wysokości 3.100 złotych, Wiceprzewodniczącemu Radzie Nadzorczej w wysokości 2.500 złotych, a członkowi Rady Nadzorczej w wysokości 1.000 złotych. Wynagrodzenie przysługuje bez względu na częstotliwość formalnie zwołanych posiedzeń, przy czym nie przysługuje za ten miesiąc, w którym członek Rady Nadzorczej nie był obecny na żadnym z formalnie zwołanych posiedzeń z powodów nieusprawiedliwionych. O usprawiedliwieniu lub nie usprawiedliwieniu nieobecności członka Rady Nadzorczej na jej posiedzeniu decyduje Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Wynagrodzenie jest obliczane proporcjonalnie do ilości dni pełnienia funkcji w przypadku, gdy powołanie lub odwołanie nastąpiło w czasie trwania miesiąca kalendarzowego i jest wypłacane z dołu do 10 dnia każdego miesiąca następującego po miesiącu, w którym członek Rady Nadzorczej pełnił swoją funkcję. Koszty związane z udziałem w pracach Rady Nadzorczej, w tym koszty przejazdu z miejsca zamieszkania do miejsca odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej i z powrotem oraz koszty zakwaterowania i wyżywienia (art. 392 § 3 Ksh), objęte są wynagrodzeniami, o których mowa powyżej.

Ponadto w 2015 r.:

1) Joanna Pisula otrzymywała wynagrodzenie od podmiotów zależnych Emitenta na podstawie umów o świadczenie usług prawniczych,
2) Jędrzej Śródka otrzymywał wynagrodzenie od podmiotów zależnych Emitenta na podstawie umowy o pracę.

Szczegóły umów wymienionych powyżej zostały przedstawione w punktach 19.7. i 19.9. części III Prospektu.

15.2. Ogólna kwota wydzielona na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne

Emitent nie wydzielił ani nie zgromadził środków pieniężnych na świadczenie rentowe, emerytalne lub podobne poza składkami, których obowiązek opłacania przez Emitenta wynika z obowiązków ubezpieczeń społecznych oraz ubezpieczeń zdrowotnych.

16. Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego

16.1. Data zakończenia obecnej kadencji, jeśli stosowne, oraz okres, przez jaki osoba ta sprawowała swoją funkcję

16.1.1. Zarząd

Członkowie Zarządu powoływani są wspólną kadencję trwającą 5 lat. Tryb powoływania członków Zarządu został opisany w punkcie 21.2.2.1. Prospektu.

Kadencja Zarządu zakończy się w dniu 13 kwietnia 2020 r., a mandaty członków Zarządu wygasną z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji.

Dorota Jarodzka-Śródka pełni funkcję Prezesa Zarządu Emitenta (uprzednio działającego w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością) od 16 lipca 2009 r. Rafał Jarodzki i Kazimierz Śródka pełnią funkcję Wiceprezesów Zarządu, a Paweł Ruszczak i Tomasz Sujak funkcję członków Zarządu od 1 września 2015 r.

16.1.2. Rada Nadzorcza

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 5 lat, z zastrzeżeniem, że kadencja członków pierwszej Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływania na wspólną kadencję. Tryb powoływania członków Rady Nadzorczej został opisany w punkcie 21.2.2.2. Prospektu.

Obecna wspólna kadencja Rady Nadzorczej zakończy się w dniu 13 kwietnia 2018 r. Mandaty wszystkich członków Rady Nadzorczej wygasną z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji.

Artur Olender i Konrad Płochocki pełnią funkcję członków Rady Nadzorczej od 1 września 2015 r. Jędrzej Śródka i Konrad Jarodzki pełnią funkcję członków Rady Nadzorczej od 25 września 2015 r. Tadeusz Nawracaj pełni funkcję członka Rady Nadzorczej od 11 stycznia 2016 r.

16.2. Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy, lub stosowne oświadczenie o braku takich świadczeń

Emitent ani spółki z Grupy Emitenta nie zawarli z członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych umów o świadczenie usług, które określałyby świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.

16.3. Komisja ds. audytu i komisja ds. wynagrodzeń Emitenta

W Spółce nie funkcjonuje komisja do spraw wynagrodzeń. Emitent nie zamierza także tworzyć tej komisji w przyszłości, chyba że obowiązek jej utworzenia będzie wynikał z przepisów prawa. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą z dnia 1 września 2015 r. powierzyło Radzie Nadzorczej zadania komitetu audytu. W ocenie Emitenta w skład Rady Nadzorczej wchodzą dwaj członkowie spełniający warunki niezależności (Konrad Płochocki i Tadeusz Nawracaj) i jeden spełniający zarówno warunek niezależności jak i posiadający kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej (Artur Olender) w rozumieniu art. 86 ust. 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1011 z późn, zm.). W ocenie Emitenta Konrad Płochocki i Tadeusz Nawracaj spełniają również kryteria niezależności określone w załączniku II do Zalecenia Komisji z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) (2005/162/WE, Dz.U.UE L z dnia 25 lutego 2005 r.).

16.4. Procedury ładu korporacyjnego

Po dopuszczeniu akcji do obrotu na rynku regulowanym Emitent zamierza stosować zasady Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016, przyjęte na podstawie Uchwały Nr 26/1413/2015 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 13 października 2015 r. w sprawia uchwalenia „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", obowiązujące od 1 stycznia 2016 roku, których pełna treść znajduje się na stronie internetowej dedykowanej zagadnieniom ładu korporacyjnego pod adresem: http://www.gpw.pl/lad_korporacyjny_na_gpw, z następującymi zastrzeżeniami:

Zasada I.Z.1.3. i zasada II.Z.1

I.Z.1. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa:

> *I.Z.1.3. schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1,*

II.Z.1. Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

Komentarz Emitenta: Zasady nie będą stosowane. W ocenie Emitenta kształtowanie sztywnych schematów podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków Zarządu jest niecelowe i może utrudnić realizowanie przez członków Zarządu ich obowiązków. Emitent rozważy jednak stosowanie tej zasady w przyszłości.

Zasada I.Z.1.6.

I.Z.1. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa:

> *I.Z.1.6. kalendarz zdarzeń korporacyjnych skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, kalendarz publikacji raportów finansowych oraz innych wydarzeń istotnych z punktu widzenia inwestorów – w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,*

Komentarz Emitenta: Zasada będzie stosowana z zastrzeżeniem, że Emitent nie może zagwarantować, iż na stronie internetowej Emitenta umieszczony zostanie kalendarz wszystkich wydarzeń istotnych z punktu widzenia inwestorów – w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych.

Zasada I.Z.1.8. i zasada I.Z.1.9.

I.Z.1. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa:

> *I.Z.1.8. zestawienia wybranych danych finansowych spółki za ostatnie 5 lat działalności, w formacie umożliwiającym przetwarzanie tych danych przez ich odbiorców,*
>
> *I.Z.1.9. informacje na temat planowanej dywidendy oraz dywidendy wypłaconej przez spółkę w okresie ostatnich 5 lat obrotowych, zawierające dane na temat dnia dywidendy, terminów wypłat oraz wysokości dywidend – łącznie oraz w przeliczeniu na jedną akcję,*

Komentarz Emitenta: Zasady będą stosowane z zastrzeżeniem, że Grupa Emitenta w obecnym kształcie była formowana począwszy od 2012 roku i w związku z tym Emitent prezentuje (tak jak w Prospekcie) zestawienia wybranych danych finansowych i dane dotyczące dywidendy począwszy od 2012 roku. W konsekwencji w ocenie Emitent nie jest celowe prezentowanie danych za wcześniejsze okresy inne niż prezentowane w Prospekcie.

Zasada I.Z.1.15.

I.Z.1. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa:

> *I.Z.1.15. informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji,*

Komentarz Emitenta: Zasada nie będzie stosowana. Emitent wskazuje, że powołanie poszczególnych osób na członków organów Emitenta lub ich zatrudnienie na kluczowych stanowiskach zależy od decyzji właściwych organów Emitenta (Walnego Zgromadzenia – w przypadku powoływania Rady Nadzorczej, Rady Nadzorczej – w przypadku powoływania Zarządu, Zarządu – w przypadku zatrudniania kluczowych menedżerów). Organy powołując lub zatrudniając daną osobę kierują się kwalifikacjami danych kandydatów. Stąd przyjęcie polityki różnorodności i jej realizacja nie zawsze będą możliwe. Emitent zapewnia przy tym, iż procedury selekcji kandydatów na stanowiska członków jego organów nie zawierają elementów, które mogłyby być uznane za dyskryminujące określone grupy osób.

Rekomendacja IV.R.2., zasada I.Z.1.16. i zasada IV.Z.2.

IV.R.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędna dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez: 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia, 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

I.Z.1. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa:

> *I.Z.1.16. informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia – nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,*

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Komentarz Emitenta: Zasady i rekomendacja nie będą stosowane. Mając na uwadze koszty i ryzyka z tym związane oraz aktualną i przewidywaną po emisji Akcji Oferowanych strukturę akcjonariatu, Emitent nie zdecydował się na chwilę obecną na transmitowanie obrad Walnego Zgromadzenia w czasie. W miarę upowszechniania się stosowania takich rozwiązań oraz zgłoszenia takiej potrzeby przez znaczącą liczbę akcjonariuszy, Emitent rozważy wprowadzenie tej praktyki w życie.

Zasada I.Z.1.17. i zasada IV.Z.9.

I.Z.1. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa:

> *I.Z.1.17. uzasadnienia do projektów uchwał walnego zgromadzenia dotyczących spraw i rozstrzygnięć istotnych lub mogących budzić wątpliwości akcjonariuszy – w terminie umożliwiającym uczestnikom walnego zgromadzenia zapoznanie się z nimi oraz podjęcie uchwały z należytym rozeznaniem,*

IV.Z.9. Spółka dokłada starań, aby projekty uchwał walnego zgromadzenia zawierały uzasadnienie, jeżeli ułatwi to akcjonariuszom podjęcie uchwały z należytym rozeznaniem. W przypadku, gdy umieszczenie danej sprawy w porządku obrad walnego zgromadzenia następuje na żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy, zarząd lub przewodniczący walnego zgromadzenia zwraca się o przedstawienie uzasadnienia proponowanej uchwały. W istotnych sprawach lub mogących budzić wątpliwości akcjonariuszy spółka przekaże uzasadnienie, chyba że w inny sposób przedstawi akcjonariuszom informacje, które zapewnią podjęcie uchwały z należytym rozeznaniem.

Komentarz Emitenta: Zasady będzie stosowana z zastrzeżeniem, że Emitent nie może zagwarantować, iż zawsze będzie w stanie przewidzieć, że dana uchwała wymaga uzasadnienia

Zasada I.Z.1.20.

I.Z.1. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa:

> *I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,*

Komentarz Emitenta: Zasada będzie stosowana z zastrzeżeniem, że Emitent po wprowadzeniu Akcji do obrotu na rynku podstawowym będzie zamieszczał na swojej stronie internetowej zapis przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie zapisu audio. Emitent nie będzie natomiast zamieszczał zapisu obrad w formie wideo z uwagi na koszty takich działań oraz prawną ochronę wizerunku poszczególnych osób biorących udział w obradach Walnego Zgromadzenia.

Zasada I.Z.2.

I.Z.2. Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę

powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

Komentarz Emitenta: Zasada nie będzie stosowana. W ocenie Emitenta za prowadzeniem strony w języku angielskim nie przemawia ani struktura akcjonariatu ani charakter i zakres prowadzonej działalności, a w ocenie Emitenta nie zostanie on w chwili wprowadzenia Akcji do obrotu regulowanego zakwalifikowany do indeksów giełdowych WIG20 ani mWIG40. W przypadku zmian powyższych okoliczności Emitent rozważy wprowadzenie tej zasady w życie.

Zasada II.Z.2.

II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Komentarz Emitenta: Zasada będzie stosowana z zastrzeżeniem, że wymóg zgody Rady Nadzorczej dotyczy tylko spółek konkurencyjnych. Emitent respektuje jednakże rekomendację II.R.3 (*Pełnienie funkcji w zarządzie spółki stanowi główny obszar aktywności zawodowej członka zarządu. Dodatkowa aktywność zawodowa członka zarządu nie może prowadzić do takiego zaangażowania czasu i nakładu pracy, aby negatywnie wpływać na właściwe wykonywanie pełnionej funkcji w spółce. W szczególności członek zarządu nie powinien być członkiem organów innych podmiotów, jeżeli czas poświęcony na wykonywanie funkcji w innych podmiotach uniemożliwia mu rzetelne wykonywanie obowiązków w spółce.*), przy czym pozostawia się członkom Zarządu ocenę, czy ewentualne inne aktywności, w szczególności pełnienie funkcji w organach spółek spoza grupy nie uniemożliwiają im rzetelne wykonywanie obowiązków w Spółce.

Zasada II.Z.7.

II.Z.7. W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej zastosowanie mają postanowienia Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej, o którym mowa w zasadzie II.Z.4. W przypadku gdy funkcję komitetu audytu pełni rada nadzorcza, powyższe zasady stosuje się odpowiednio.

Komentarz Emitenta: Zasada będzie stosowana z zastrzeżeniem, że w Dacie Prospektu w Radzie Nadzorczej Emitenta nie zostały utworzone żadne komisje (komitety), natomiast Walne Zgromadzenie Emitenta uchwałą z dnia 1 września 2015 r. powierzyło Radzie Nadzorczej Emitenta zadania komitetu audytu. Emitent nie będzie tworzył innych komisji (komitetów) określonych w załączniku I do Zalecenia Komisji z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) (2005/162/WE, Dz.U.UE L z dnia 25 lutego 2005 r.).

Zasada II.Z.8.

II.Z.8. Przewodniczący komitetu audytu spełnia kryteria niezależności wskazane w zasadzie II.Z.4.

Komentarz Emitenta: Zasada nie jest obecnie stosowana, ponieważ w Dacie Prospektu Przewodniczący Rady Nadzorczej (Artur Olender) nie spełnia kryteriów niezależności określonych w załączniku II do Zalecenia Komisji z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) (2005/162/WE, Dz.U.UE L z dnia 25 lutego 2005 r.). Emitent podejmie starania celem wdrożenia tej zasady w przyszłości.

Zasada III.Z.2. i zasada III.Z.4.

III.Z.2. Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

III.Z.4. Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Komentarz Emitenta: Zasady będą stosowane, przy czym Emitent wskazuje, że w Dacie Prospektu nie zostały wyodrębnione u Emitenta systemy kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance i funkcje audytu wewnętrznego, a obowiązki te wykonywane są przez inne służby wewnętrzne Emitenta i jego Grupy.

Zasada V.Z.6.

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączania członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Komentarz Emitenta: Zasada będzie stosowana. Emitent wskazuje, że regulacje wskazane w powyższej zasadzie zawarte są w Regulaminach Rady Nadzorczej i Zarządu Emitenta. Emitent dołoży starań celem ich przeglądu oraz ewentualnego uszczegółowienia, mając na uwadze wypracowaną na bazie tej zasady praktykę rynkową.

Rekomendacja VI.R.2.

VI.R.2. Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.

Komentarz Emitenta: Zasada będzie stosowana, przy czym Emitent zaznacza, iż jego celem jest, by zarząd jego przedsiębiorstwem sprawowały osoby posiadające odpowiednie, wysokie kompetencje. Stąd ustalenie jednorodnej polityki

wynagradzania w odniesieniu do Zarządu Emitenta i kluczowych menedżerów jest trudne i kłopotliwe, zważywszy zwłaszcza na fakt, że wynagrodzenie często jest uzależnione od trudnych do skwantyfikowania cech podmiotowych zatrudnianej osoby. Pozyskanie osób z wysokimi kompetencjami do pracy na rzecz Emitenta i Grupy Emitenta wymaga zapewnienia tym osobom odpowiedniego do ich kwalifikacji wynagrodzenia, a to przy ustalonej jednolitej polityce wynagradzania mogłoby skutkować ograniczeniem możliwości zatrudniania przez Emitenta takich osób. Z powyższych względów Emitent nie zdecydował się na wdrożenie tej rekomendacji. Emitent zaznacza przy tym, iż uchwałą z dnia 2 września 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ustaliło zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej Emitenta, a uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 1 września 2015 r. przyznano każdemu z członków Zarządu Emitenta miesięczne wynagrodzenie z tytułu powołania.

Zasada VI.Z.4.

VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej: 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń, 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej, 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia, 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku, 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Komentarz Emitenta: Zasada będzie stosowana z zastrzeżenie, że Emitent nie zdecydował się na publiczne udostępnianie tak szczegółowych informacji na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze, albowiem takie informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa, ich zachowanie jest istotne z punktu widzenia interesów Emitenta i Grupy Emitenta, a jednocześnie ich ujawnienie mogłoby naruszać prawnie chronione interesy członków zarządu, m.in. prawo do prywatności.

17. Osoby fizyczne pracujące najemnie

17.1. Liczba pracowników i struktura zatrudnienia

W poniższej Tabeli przedstawiono liczbę pracowników zatrudnionych w oparciu o umowę o pracę oraz osób współpracujących z Emitentem w oparciu o umowy cywilnoprawne w Dacie Prospektu oraz według stanu na ostatni dzień każdego z trzech lat objętych historycznymi informacjami finansowymi zamieszczonymi w Prospekcie. Emitent wskazuje, iż tylko część spółek wymienionych w punkcie 7.2. części III Prospektu w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz w 2015 r. i w 2016 r. do Daty Prospektu zatrudniała pracowników i współpracowników (stan zatrudnienia w poniższej tabeli). Pozostałe spółki, niewymienione w poniższej tabeli w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz w 2015 r. i w 2016 r. do Daty Prospektu nie zatrudniały pracowników i współpracowników.

Tabela. Liczba osób zatrudnionych w Grupie Emitenta

Spółka	W Dacie Prospektu	31.12.2015 r.	31.12.2014 r.	31.12.2013 r.	31.12.2012 r.
Emitent	**2**	**2**	**4**	-	-
- w tym:					
w ramach stosunku pracy	2	*2*	*4*	-	-
w ramach umów cywilnoprawnych	0	*0*	-	-	-
Archicom Asset Management Sp. z o.o.	**32**	**31**	**23**	**21**	**24**
- w tym:					
w ramach stosunku pracy	31	*30*	*23*	*21*	*22*
w ramach umów cywilnoprawnych	1	*1*	*0*	-	*2*
Archicom Holding Sp. z o.o.	**30**	**28**	**28**	**20**	**25**
- w tym:					
w ramach stosunku pracy	26	*25*	*25*	*14*	*20*
w ramach umów cywilnoprawnych	**4**	*3*	*3*	*6*	*5*
Archicom Studio Sp. z o.o.	**38**	**35**	**35**	**35**	**33**
- w tym:					
w ramach stosunku pracy	36	*35*	*32*	*30*	*28*
w ramach umów cywilnoprawnych	2	*0*	*3*	*5*	*5*
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	**19**	**19**	**17**	**16**	**41**
- w tym:					
w ramach stosunku pracy	17	*17*	*16*	*15*	*39*
w ramach umów cywilnoprawnych	2	*2*	*1*	*1*	*2*
Archicom Invest Sp. z o.o.	**2**	**2**	**2**	**5**	-
- w tym:					
w ramach stosunku pracy	2	*2*	*2*	*4*	-
w ramach umów cywilnoprawnych	0	*0*	*0*	*1*	-

Spółka	W Dacie Prospektu	31.12.2015 r.	31.12.2014 r.	31.12.2013 r.	31.12.2012 r.
Archicom Marina 2 Sp. z o.o. Sp. k.	**-**	**-**	**2**	**2**	**2**
- w tym:					
w ramach stosunku pracy	-	**-**	*0*	*0*	*0*
w ramach umów cywilnoprawnych	-	**-**	*2*	*2*	*2*
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	**-**	**1**	**1**	**1**	**1**
- w tym:					
w ramach stosunku pracy	-	*0*	-	-	-
w ramach umów cywilnoprawnych	-	*1*	*1*	*1*	*1*
Camera Nera Sp. z o.o.	**4**	**4**	**2**	**3**	**0**
- w tym:					
w ramach stosunku pracy	2	*2*	**2**	**3**	**0**
w ramach umów cywilnoprawnych	2	*2*	**0**	**0**	**0**
Archicom Investment Sp. z o.o.	**3**	**3**	**2**	**2**	**2**
- w tym:					
w ramach stosunku pracy	1	*1*	**0**	**0**	**0**
w ramach umów cywilnoprawnych	2	*2*	**2**	**2**	**2**
P16 Inowrocławska Sp. z o.o.	**2**	**1**	-	-	-
- w tym:					
w ramach stosunku pracy	0	*0*	-	-	-
w ramach umów cywilnoprawnych	2	*1*	-	-	-
P16 Sp. z o.o.	**2**	**1**	-	-	-
- w tym:					
w ramach stosunku pracy	0	*0*	-	-	-
w ramach umów cywilnoprawnych	2	*1*	-	-	-

Źródło: Emitent

Łączna liczba osób zatrudnionych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosiła 127 osób, na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosiła 116 osób, na dzień 31 grudnia 2013 r. 105 osób, a na dzień 31 grudnia 2012 r. 128 osób. W Dacie Prospektu Grupa zatrudnia łącznie 134 osoby, w tym m.in. 29 osób w działach związanych z usługami księgowymi i finansowymi i sekretariatem, 27 osób w działach związanych ze sprzedażą i marketingiem, 40 osób w działach związanych z usługami architektonicznymi oraz 19 osób w działach związanych z usługami budowlanymi. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz w 2015 r. i w 2016 r. do Daty Prospektu Grupa nie zatrudniała znacznej liczby pracowników czasowych.

17.2. Posiadane akcje i opcje na akcje

W Dacie Prospektu członkowie Zarządu Emitenta i Rady Nadzorczej Emitenta nie są akcjonariuszami Emitenta ani nie posiadają opcji na akcje Emitenta. W Dacie Prospektu akcje Emitenta są posiadane przez podmioty opisane w punkcie 18.1. części III Prospektu. Opis powiązań pomiędzy tymi podmiotami a członkami Zarządu Emitenta i Rady Nadzorczej Emitenta zawarto w punktach 18.1. i 18.3. części III Prospektu.

17.3. Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta

Na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 4 grudnia 2015 r. w przedmiocie wprowadzenia programu motywacyjnego dla członków Zarządu Archicom S.A. oraz kluczowych menedżerów Archicom S.A. i Grupy Kapitałowej Archicom S.A. wprowadzono program motywacyjny dla członków Zarządu Emitenta oraz kluczowych menedżerów Emitenta i Grupy Emitenta na lata 2016-2018, oparty na prawie osób uprawnionych do nabycia akcji Emitenta. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia, przy czym powstanie uprawnień do nabycia akcji Emitenta w ramach programu uzależnione jest od uprzedniego, nie później niż w terminie do 30 czerwca 2016 r., wprowadzenia akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Celem programu motywacyjnego jest stworzenie mechanizmów motywujących członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów Spółki i Grupy do działań zapewniających długoterminowy wzrost wartości Spółki poprzez realizację określonych wskaźników , a także przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, obowiązujących w Grupie procedur oraz realizacji misji Grupy. Programem zostaną objęte lata obrotowe Spółki 2016, 2017 i 2018, które oceniane będą niezależnie.

Łączna liczba akcji, jaka może zostać przyznana wszystkim osobom uprawnionym w ramach programu nie może przekroczyć 330.000 (trzysta trzydzieści tysięcy) akcji, w tym:

1) 110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2016,

2) 110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2017,

3) 110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2018.

Realizacja programu motywacyjnego będzie polegała na przyznaniu osobom uprawnionym prawa do nabycia akcji Spółki w ilościach i terminach określonych w programie. Akcje przeznaczone dla osób uprawnionych zostaną nabyte przez Spółkę zgodnie z art. 362 § 1 pkt 2 Ksh na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie nabycia akcji własnych. Spółka może zlecić nabywanie akcji przeznaczonych dla osób uprawnionych firmie inwestycyjnej lub jednostce Grupy. Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie nabycia akcji własnych w celu zaoferowania osobom uprawnionym za dany rok

obrotowy powinna zostać podjęta nie później niż w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ten rok obrotowy.

Osobami uprawnionymi do uczestnictwa w programie będą członkowie Zarządu oraz kluczowi menedżerowie Spółki i Grupy. Z udziału w programie wyłączone są osoby posiadające na dzień przyjęcia programu bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% akcji Spółki.

W terminie do końca lutego każdego roku obrotowego objętego programem, Rada Nadzorcza określi w formie uchwały listę osób uprawnionych spośród członków Zarządu wraz z określeniem maksymalnej liczby akcji, która będzie przysługiwała poszczególnym osobom uprawnionym za dany rok obrotowy. Rada Nadzorcza jest uprawniona do zmiany lub uzupełnienia listy osób uprawnionych w trakcie roku obrotowego oraz po zakończeniu roku obrotowego – do dnia publikacji raportu rocznego Spółki za ten rok obrotowy. W terminie do końca lutego każdego roku obrotowego objętego programem Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, określi listę osób uprawnionych spośród innych niż członkowie Zarządu kluczowych menedżerów Spółki i Grupy wraz z określeniem maksymalnej liczby akcji, która będzie przysługiwała poszczególnym osobom uprawnionym za dany rok obrotowy. Zarząd powinien przedstawić Radzie Nadzorczej wniosek w tej sprawie do końca stycznia każdego roku obrotowego objętego programem. Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, jest uprawniona do zmiany lub uzupełnienia listy osób uprawnionych w trakcie roku obrotowego oraz po zakończeniu roku obrotowego – do dnia publikacji skonsolidowanego raportu rocznego Spółki za ten rok obrotowy. W przypadku gdy osoba uprawniona znalazła się na liście osób uprawnionych po rozpoczęciu roku obrotowego lub w trakcie roku obrotowego przestała spełniać kryteria, na podstawie których została zakwalifikowana na listę osób uprawnionych, maksymalna liczba akcji która będzie jej przysługiwała zostanie obniżona proporcjonalnie do czasu, w którym osoba ta nie była ujęta na liście osób uprawnionych.

Po upływie każdego roku obrotowego objętego programem, nie później niż w terminie miesiąca od dnia publikacji skonsolidowanego raportu rocznego Spółki, na podstawie:

1) listy osób uprawnionych spośród członków Zarządu,

2) wyników osiągniętych w tym roku obrotowym, oraz

3) realizacji indywidualnych celów, jeśli takie zostały postawione poszczególnym osobom uprawnionym,

Rada Nadzorcza określiła w formie uchwały listę beneficjentów spośród kluczowych menedżerów Spółki i Grupy nie będących członkami Zarządu oraz liczbę akcji przyznanych każdemu z beneficjentów.

Po upływie każdego roku obrotowego objętego programem, nie później niż w terminie miesiąca od dnia publikacji skonsolidowanego raportu rocznego Spółki, na wniosek Zarządu, na podstawie:

1) listy osób uprawnionych spośród kluczowych menedżerów Spółki i Grupy nie będących członkami Zarządu,

2) wyników osiągniętych w tym roku obrotowym oraz

3) realizacji indywidualnych celów, jeśli takie zostały postawione poszczególnym osobom uprawnionym,

Rada Nadzorcza określi w formie uchwały listę beneficjentów, określającą liczbę akcji przyznanych każdej z osób uprawnionych.

Osoba uprawniona traci prawo do nabycia akcji za dany rok obrotowy w przypadku:

a) rozwiązania przez Spółkę lub jednostkę Grupy umowy, na podstawie której osoba uprawniona świadczy pracę na rzecz Spółki lub jednostki Grupy lub odwołania osoby uprawnionej ze składu Zarządu, jeżeli nastąpi to przed zakończeniem danego roku obrotowego,

b) rozwiązania przez osobę uprawnioną umowy, na podstawie której osoba uprawniona świadczy pracę na rzecz Spółki lub jednostki Grupy lub złożenia rezygnacji przez osobę uprawnioną z funkcji członka Zarządu– jeżeli nastąpi to przed odbyciem Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za dany rok obrotowy,

c) rozwiązania przez Spółkę lub jednostkę Grupy umowy o pracę z osobą uprawnioną na podstawie art. 52 lub 53 Kodeksu pracy (Dz. U. z 1974 r. Nr 24, poz. 141 z późn. zm.) lub rozwiązania z osobą uprawnioną kontraktu menedżerskiego lub innej umowy, na podstawie której osoba uprawniona świadczy pracę na rzecz Spółki lub jednostki Grupy z powodów usprawiedliwiających wypowiedzenie umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, lub odwołania osoby uprawnionej ze składu Zarządu Spółki z ważnych powodów leżących po stronie osoby uprawnionej – jeżeli nastąpi to przed odbyciem Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za dany rok obrotowy.

Prawo do nabycia akcji przysługuje również spadkobiercom osoby uprawnionej – w liczbie proporcjonalnej do okresu zatrudnienia zmarłego w roku obrotowym, za który akcje są przyznawane.

Wskaźnikami, od których realizacji uzależnione będzie przyznanie osobom uprawnionym akcji w ramach programu, są:

1) liczba mieszkań wprowadzonych do oferty przez podmioty Grupy w danym roku obrotowym, gdzie przez mieszkania wprowadzone do oferty rozumie się mieszkania, na które można zawierać umowy deweloperskie;

2) liczba sprzedanych mieszkań netto (z uwzględnieniem rezygnacji) przez podmioty Grupy w danym roku obrotowym, gdzie przez mieszkania sprzedane rozumie się mieszkania, na które została zawarta umowa deweloperska lub rezerwacyjna;

3) wysokość osiągniętego zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację (EBITDA) wykazana w zbadanym przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki za dany rok obrotowy;

4) realizacja przez osobę uprawnioną indywidualnych celów (warunków) określonych dla niej przez Radę Nadzorczą (dla osób uprawnionych będących członkami Zarządu) albo przez Zarząd (dla pozostałych osób uprawnionych).

Rada Nadzorcza określi w formie uchwały oczekiwane dla każdego roku obrotowego objętego programem wartości wskaźników określonych w punktach 1-3 powyżej. W terminie do końca lutego każdego roku obrotowego objętego programem, w razie zmiany warunków rynkowych Rada Nadzorcza może zmodyfikować w formie uchwały oczekiwane dla danego roku obrotowego wartości wskaźników określonych w punktach 1-3 powyżej.

W terminie do końca lutego każdego roku obrotowego objętego programem, Rada Nadzorcza określi w formie uchwały indywidualnej cele (warunki) na dany rok obrotowy dla każdej z osób uprawnionych będących członkami Zarządu. W tym samym terminie Zarząd określi w formie uchwały indywidualnej cele (warunki) na dany rok obrotowy dla każdego z pozostałych osób uprawnionych. W przypadku, gdy osoba uprawniona znalazła się na liście osób uprawnionych po rozpoczęciu roku obrotowego, to indywidualne cele (warunki) będą określone niezwłocznie po wpisaniu tej osoby na listę osób uprawnionych.

Liczba akcji przyznanych każdej z osób uprawnionych za dany rok obrotowy (L) obliczana będzie w sposób następujący:

$$L = (A/Af) \times (B/Bf) \times (C/Cf) \times D \times M$$

gdzie:

L – liczba akcji przyznanych osobie uprawnionej za dany rok obrotowy,

A – liczba mieszkań wprowadzonych do oferty przez podmioty Grupy w danym roku obrotowym,

Af – oczekiwana liczba mieszkań, jakie powinny być wprowadzone do oferty przez podmioty Grupy w danym roku obrotowym, określona przez Radę Nadzorczą,

B – liczba sprzedanych mieszkań netto (z uwzględnieniem rezygnacji) przez podmioty Grupy w danym roku obrotowym,

Bf – oczekiwana liczba sprzedanych mieszkań netto (z uwzględnieniem rezygnacji) przez podmioty Grupy w danym roku obrotowym, określona przez Radę Nadzorczą,

C – wysokość osiągniętego zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację (EBITDA) za dany rok obrotowy,

Cf – oczekiwana wysokość zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację (EBITDA) na dany rok obrotowy, określona przez Radę Nadzorczą,

D – stopień realizacji w roku obrotowym indywidualnych celów określonych dla osoby uprawnionej wyrażony w procentach, przy czym jeśli dla danej osoby uprawnionej nie zostaną określone cele indywidualne, to przyjęty zostanie wskaźnik 100%,

M – maksymalna liczba akcji, jaka przysługuje osobie uprawnionej za dany rok obrotowy, określona w liście osób uprawnionych,

przy czym akcje nie zostaną przyznane osobom uprawnionym, jeżeli którykolwiek ze wskaźników (A/Af), (B/Bf) lub (C/Cf) będzie mniejszy niż 0,8, a danej osobie uprawnionej nie zostaną przyznane akcje również w przypadku, gdy wskaźnik D dla tej osoby będzie mniejszy niż 0,8.

Rada Nadzorcza uchwałą z dnia 8 grudnia 2015 r. ustaliła następujące wartości wskaźników Af, Bf i Cf:

Tabela: Wartości wskaźników Af, Bf i Cf

Wskaźnik	**Skrót**	**Rok 2016**	**Rok 2017**	**Rok 2018**
Oczekiwana liczba mieszkań, jakie powinny być wprowadzone do oferty przez podmioty Grupy w danym roku obrotowym	Af	901	1 007	1 161
Oczekiwana liczba sprzedanych mieszkań netto (z uwzględnieniem rezygnacji) przez podmioty Grupy w danym roku obrotowym	Bf	830	1 054	1 114
Oczekiwana wysokość zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację (EBITDA) na dany rok obrotowy (w tys. złotych)	**Cf**	49 401	54 514	79 396

Źródło: Emitent

Liczbę mieszkań wprowadzonych do oferty przez podmioty Grupy w roku obrotowym oraz liczbę sprzedanych mieszkań netto (z uwzględnieniem rezygnacji) przez podmioty Grupy w roku obrotowym określa Rada Nadzorcza. Wysokość osiągniętego zysku operacyjnego brutto powiększonego o amortyzację (EBITDA) określa Rada Nadzorcza na podstawie zbadanego przez podmiot uprawniony skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki. Stopień realizacji w roku obrotowym indywidualnych celów określonych dla osoby uprawnionej określi w procentach Rada Nadzorcza, a w odniesieniu do osób uprawnionych niebędących członkami Zarządu – Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w sprawach określonych w niniejszym ustępie w terminie 1 miesiąca od publikacji skonsolidowanego raportu rocznego Spółki.

Prawo do nabycia akcji w ramach programu za dany rok obrotowy powstaje z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie Spółki za ten rok obrotowy i pod warunkiem uprzedniego, nie później niż w terminie do 30 czerwca 2016 r., wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Spółka lub podmiot, któremu spółka zleciła nabycie akcji Spółki, zaoferuje osobom uprawnionym nabycie akcji w terminie do 6 miesięcy od dnia odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ten rok obrotowy, jednak nie wcześniej niż 8 grudnia 2017 r. Prawo do nabycia akcji nie jest zbywalne i nie może stanowić przedmiotu obrotu ani zamiany na roszczenie finansowe wobec Spółki lub innego podmiotu z Grupy.

Cena nabycia, po której osoby uprawnione będą nabywały akcje wynosi 0,01 zł. Termin na przyjęcie przez osobę uprawnioną oferty nabycia akcji będzie nie krótszy niż 30 dni.

Warunkiem nabycia akcji w ramach programu przez osobę uprawnioną, będzie uprzednie złożenie przez tą osobę uprawnioną pisemnego zobowiązania wobec Spółki, że w okresie 6 miesięcy liczonych od dnia nabycia akcji Spółki – tzw. okresie lock-up – nie będzie bez zgody Spółki zbywać posiadanych przez siebie akcji Spółki bądź rozporządzać nimi w jakikolwiek inny sposób, który mógłby rodzić konsekwencje w postaci zmiany posiadania (własności) akcji Spółki lub instrumentów pochodnych opartych na akcjach Spółki (z wyłączeniem zaciągania zobowiązań do zbycia, w tym zobowiązań warunkowych, których skutek rozporządzający ma nastąpić po okresie lock-up), a w szczególności, że nie zastawi tych akcji Spółki pod zabezpieczenie zobowiązań zaciąganych przez siebie lub osoby trzecie. Zobowiązania powyższe nie będą dotyczyć jedynie, sprzedaży akcji Spółki w odpowiedzi na publiczne wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki, sprzedaży akcji Spółki w ramach skupu akcji własnych Spółki („buy back"), zbycia akcji Spółki w wyniku orzeczenia sądu lub z powodu wydania decyzji przez organ administracji publicznej, zbycia lub przeniesienia akcji Spółki w wyniku prowadzonego postępowania upadłościowego.

18. Znaczni akcjonariusze

18.1. Znaczni akcjonariusze Emitenta

Akcjonariuszami Emitenta którzy, w sposób bezpośredni lub pośredni, mają udziały w kapitale Emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa polskiego są DKR Investment Sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A.

Tabela: Znaczni akcjonariusze Emitenta

Akcjonariusz*	**Liczba akcji (szt.)**	**Udział w kapitale zakładowym (%)**	**Liczba głosów na WZA**	**Udział głosach na WZA (%)**
DKR Investment Sp. z o.o.	14 234 501	76,44%	20 442 003	82,33%
DKR Invest S.A.	4 388 004	23,56%	4 388 004	17,67%
RAZEM	**18 622 505**	**100%**	24 830 007	**100%**

Źródło: Emitent

** DKR Investment Sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A. są kontrolowane (pośrednio lub bezpośrednio) przez Dorotę Jarodzką-Śródkę, Kazimierza Śródkę i Rafała Jarodzkiego w sposób opisany w punkcie 18.3. części III Prospektu.*

18.2. Informacja, czy znaczni akcjonariusze Emitenta posiadają inne prawa głosu

Znaczni akcjonariusze Emitenta nie posiadają innych praw głosu, niż wynikające z posiadanych przez nich akcji Emitenta.

18.3. Informacja, czy Emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym

W Dacie Prospektu akcjonariuszem posiadającym bezpośrednią kontrolę nad Emitentem jest DKR Investment Sp. z o.o., która posiada 14.234.501 akcji Emitenta (76,44% istniejących akcji Emitenta), uprawniających do 20.442.003 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (82,33% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta).

Osobami sprawującymi bezpośrednią kontrolę nad DKR Investment Sp. z o.o. są: Dorota Jarodzka-Śródka (posiada 29,27% udziałów w kapitale zakładowym DKR Investment Sp. z o.o. i jest prokurentem tej spółki), Kazimierz Śródka (posiada 30,9% udziałów w kapitale zakładowym DKR Investment Sp. z o.o. i jest prokurentem tej spółki) oraz Rafał Jarodzki (posiada 39,34% udziałów w kapitale zakładowym DKR Investment Sp. z o.o. i pełni także funkcje prezesa zarządu tej spółki). 0,43% udziałów w kapitale zakładowym DKR Investment Sp. z o.o. posiada DKR Holding Sp. z o.o., w której 40% udziałów posiada Rafał Jarodzki, a po 30% posiadają Dorota Jarodzka-Śródka (pełni też funkcję prezesa zarządu tej spółki) i Kazimierz Śródka. 0,05% udziałów w kapitale zakładowym DKR Investment Sp. z o.o. posiada Piotr Śródka (syn Doroty Jarodzkiej-Śródki i Kazimierza Śródki).

Dorota Jarodzka-Śródka posiada 55,80% akcji DKR Invest S.A., Kazimierz Śródka posiada 2,43% akcji DKR Invest S.A., Rafał Jarodzki posiada 28,87% akcji DKR Invest S.A. Pozostałą część akcji DKR Invest S.A. (12,9%) posiada Renata Jarodzka, żona Rafała Jarodzkiego. Dorota Jarodzka-Śródka pełni także funkcje prezes zarządu tej spółki, a Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki są prokurentami tej spółki. W konsekwencji, Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki sprawują także bezpośrednią kontrolę nad DKR Invest S.A.

W związku z powyższym Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki sprawują pośrednią kontrolę nad Emitentem. Poprzez DKR Investment Sp. z o.o. (częściowo posiadanym pośrednio przez DKR Holding Sp. z o.o.) oraz DKR Invest S.A. posiadają bowiem 18.622.505 akcji Emitenta (100% istniejących akcji Emitenta), uprawniających do 24.830.007 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (100% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta). Dorota Jarodzka-Śródka pełni także funkcje Prezesa Zarządu Emitenta, a Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki są Wiceprezesami Zarządu Emitenta.

Statut Emitenta nie przewiduje mechanizmów zapobiegających nadużywaniu kontroli. Takie mechanizmy zawierają przepisy prawa, m.in. Kodeks spółek handlowych oraz Ustawa o Ofercie, przyznając akcjonariuszom określone uprawnienia. Podstawowymi mechanizmami prawnymi zapobiegającymi nadużywaniu kontroli akcjonariuszy nad Emitentem są:

- Obowiązek wynikający z art. 6 Ksh, zgodnie z którym spółka dominująca ma obowiązek zawiadomić spółkę kapitałową zależną o powstaniu stosunku dominacji w terminie dwóch tygodni od dnia powstania tego stosunku, pod rygorem zawieszenia wykonywania prawa głosu z akcji albo udziałów spółki dominującej reprezentujących więcej niż 33% kapitału zakładowego spółki zależnej. Uchwała walnego zgromadzenia, powzięta z naruszeniem powyższego

ograniczenia, jest nieważna, chyba że spełnia wymogi kworum oraz większości głosów bez uwzględnienia głosów nieważnych.

- Uprawnienie wynikające z art. 6 § 4-5 Ksh, zgodnie z którym akcjonariusz, wspólnik, członek zarządu albo rady nadzorczej spółki kapitałowej może żądać, aby spółka handlowa, która jest wspólnikiem albo akcjonariuszem w tej spółce, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej wspólnikiem albo akcjonariuszem w tej samej spółce kapitałowej. Uprawniony może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie spółka handlowa posiada w spółce kapitałowej, o której mowa w zdaniu pierwszym, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami.
- Wynikająca z art. 20 Ksh dyrektywa, zgodnie z którą akcjonariusze spółki kapitałowej powinni być traktowani jednakowo w takich samych okolicznościach.
- Wynikające z art. 385 § 3 Ksh uprawnienie do złożenia przez mniejszościowych akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego wniosku o dokonanie wyboru rady nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami – uprawnienie to zostało opisane w punkcie 21.2.2.2.
- Wynikające z art. 422-427 Ksh uprawnienie mniejszościowych akcjonariuszy do zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia.
- Wynikające z art. 84 i 85 Ustawy o Ofercie prawo złożenia wniosku przez akcjonariusza lub akcjonariuszy spółki publicznej, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, by walne zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw.
- Wynikające z art. 69 Ustawy o Ofercie obowiązki związane z ujawnianiem stanu posiadania akcji spółki publicznej.
- Wynikające z art. 72-74 Ustawy o Ofercie obowiązki związane z przekroczeniem przez dany podmiot określonego udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej, które może nastąpić co do zasady jedynie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej.
- Wynikające z art. 83 Ustawy o Ofercie uprawnienie, na podstawie którego akcjonariusz spółki publicznej może zażądać wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce.

18.4. Opis wszelkich znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta

Za wyjątkiem obostrzeń w obrocie akcjami imiennymi Emitenta wynikającymi z § 7 Statutu i opisanych w punkcie 21.2.6. części III Prospektu, Emitentowi nie są znane żadne ustalenia, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

19. Transakcje z podmiotami powiązanymi

19.1. Wprowadzenie

Poniżej przedstawiono transakcje z podmiotami powiązanymi za okres objęty historycznymi danymi finansowymi do Daty Prospektu.

Zdaniem Emitenta wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Wykaz podmiotów powiązanych (spółek zależnych Emitenta):

- Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Residential 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
- Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting Spółka komandytowa
- Camera Nera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Bartoszowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Bartoszowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
- Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 1 Spółka komandytowa
- Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 2 Spółka komandytowa
- Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 Spółka komandytowa
- Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 4 Spółka komandytowa
- Archicom Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

- Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
- Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Faza IV – Spółka komandytowa
- Archicom Hallera 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Hallera 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
- Archicom Hallera 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Hallera 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna w likwidacji
- Archicom Lofty Platinum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Lofty Platinum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
- Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa
- Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Piławska Spółka komandytowa w likwidacji
- Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Jagodno 5 Spółka komandytowa
- Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
- Archicom Marina 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Marina 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A
- Archicom Marina 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Marina 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa
- Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 – Spółka komandytowa
- TN Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- TN Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa
- Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A. w likwidacji
- Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Inwestycje S.K.A.
- Archicom Byczyńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Byczyńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
- PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.
- Space Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Space Investment Strzegomska 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Space Investment Strzegomska 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa w likwidacji
- Space Investment Strzegomska 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Space Investment Strzegomska 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.
- Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Otyńska S.K.A.
- Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa
- Archicom Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Strzegomska Nowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- AD Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Studio Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- „Archicom Realizacja Inwestycji" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Archicom Asset Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Projekt 16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- „P16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością"
- P16 Inowrocławska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Podmiotami powiązanymi są również znaczący akcjonariusze Emitenta:

- DKR Investment Sp. z o.o.
- DKR Invest S.A.

DKR Investment Sp. z o.o., DKR Invest S.A. są kontrolowane (pośrednio lub bezpośrednio) przez Dorotę Jarodzką-Śródkę, Kazimierza Śródkę i Rafała Jarodzkiego.

Do podmiotów powiązanych zalicza się także inne spółki bezpośrednio lub pośrednio kontrolowane przez Dorotę Jarodzką-Śródkę, Kazimierza Śródkę i Rafała Jarodzkiego:

- Art. Hotel Sp. z o.o.
- Archicom Development Sp. z o.o.
- SK Inwestycje Sp. z o.o.
- Archicom Property Sp. z o.o.
- Archicom Property Sp. z o.o. SKA
- Archicom Property 2 Sp. z o.o.
- DKR Holding Sp. z o.o.
- DKR Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Property Sp.K.

Do podmiotów powiązanych zalicza się także spółkę Addventure sp. z o.o. powiązaną z Emitentem przez osobę Pana Artura Olendra – Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta.

Do podmiotów powiązanych Emitent zalicza również członków organów zarządzających i nadzorujących Emitenta oraz członków ich rodzin:

- Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu Emitenta,
- Kazimierz Śródka – prokurent, na Datę Prospektu Wiceprezes Zarządu Emitenta,
- Rafał Jarodzki – prokurent, na Datę Prospektu Wiceprezes Zarządu Emitenta,
- Paweł Ruszczak – na Datę Prospektu Członek Zarządu Emitenta,
- Tomasz Sujak – na Datę Prospektu Członek Zarządu Emitenta,
- Artur Olender – na Datę Prospektu Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta,
- Konrad Płochocki – na Datę Prospektu Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta,
- Konrad Jarodzki – na Datę Prospektu Członek Rady Nadzorczej Emitenta,
- Tadeusz Nawracaj – na Datę Prospektu Członek Rady Nadzorczej Emitenta,
- Joanna Pisula – w okresie od 13.04.2015 r. do 11.01.2016 r. Członek Rady Nadorczej Emitenta,
- Agnieszka Mickoś – w okresie od 13.04.2015 do 31.08.2015 członek Rady Nadzorczej Emitenta,
- Renata Jarodzka – rodzina członka organu zarządzającego Emitenta,
- Łukasz Śródka – rodzina członka organu zarządzającego Emitenta,
- Jędrzej Śródka – rodzina członka organu zarządzającego Emitenta, na Datę Prospektu Członek Rady Nadzorczej Emitenta.

19.2. Transakcje podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta

Tabela: Transakcje podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

Podmiot powiązany	Kwota transakcji w PLN	Tytuł
DKR Investment sp. o.o.	162.341.880,31	wniesienie wkładu na objęcie akcji w podwyższonym kapitale zakładowym
DKR Invest S.A.	45.160.192,56	wniesienie wkładu na objęcie akcji w podwyższonym kapitale zakładowym

Źródło: Emitent

Umowa objęcia akcji zawarta w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Emitentem a DKR Investment sp. z o.o. (Inwestor)

Przedmiotem umowy jest objęcie przez Inwestora 12.622.612 akcji serii B. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji Inwestor zobowiązał się wnieść:

- 50 udziałów spółki Archicom Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących 100% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki,

- 100 udziałów spółki Archicom Residential sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących 100% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki,

- 100 udziałów spółki Archicom Residential 2 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących 100% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki,

- 1000 udziałów spółki Archicom sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących 100% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki,

- 250 udziałów spółki Archicom Realizacja Inwestycji sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących ok. 53% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do ok. 53% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki o łącznej wartości godziwej tych udziałów wynoszącej 126.226.129,01 zł.

Umowa została zawarta w związku z podwyższeniem przez Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 01 czerwca 2015 r. kapitału zakładowego Spółki o kwotę 170.093.230,00 zł w drodze emisji 17.009.323 akcji serii B o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Umowa przeniesienia własności udziałów zawarta w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Emitentem a DKR Investment sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest przeniesienie przez DKR Investment sp. z o.o. na Emitenta własności następujących udziałów:

- 50 udziałów spółki Archicom Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących 100% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki,

- 100 udziałów spółki Archicom Residential sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących 100% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki,

- 100 udziałów spółki Archicom Residential 2 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących 100% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki,

- 1000 udziałów spółki Archicom sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących 100% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki,

-250 udziałów spółki Archicom Realizacja Inwestycji sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących ok. 53% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do ok. 53% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki

o łącznej wartości godziwej tych udziałów wynoszącej 126.226.129,01 zł ,celem opłacenia akcji nowej emisji w liczbie 12.622.612 zł akcji serii B.

Własność udziałów przechodzi na Emitenta z dniem zawarcia umowy.

Umowa została zawarta w związku z podwyższeniem przez Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 01 czerwca 2015 r. kapitału zakładowego Spółki o kwotę 170.093.230,00 zł w drodze emisji 17.009.323 akcji serii B o wartości nominalnej 10,00 zł każda

Umowa objęcia akcji zawarta w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Emitentem a DKR Invest S.A. (Inwestor)

Przedmiotem umowy jest objęcie przez Inwestora 4.386.711 akcji serii B. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji Inwestor zobowiązał się wnieść 6.344 udziałów spółki P16 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu , stanowiących ok.60% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do ok. 60% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki. Wartość godziwa udziałów wynosi 43.867.110,56 zł.

Umowa została zawarta w związku z podwyższeniem przez Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 01 czerwca 2015 r. kapitału zakładowego Spółki o kwotę 170.093.230,00 zł w drodze emisji 17.009.323 akcji serii B o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Umowa przeniesienia własności udziałów zawarta w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Emitentem a DKR Invest S.A.

Przedmiotem umowy jest przeniesienie przez DKR Invest S.A. na Emitenta własności 6.344 udziałów spółki P16 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących ok.60% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do ok. 60% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki celem opłacenia akcji nowej emisji w liczbie 4.386.711 zwykłych imiennych akcji serii B o wartości nominalnej 10 zł każda. Wartość godziwa udziałów wynosi 43.867.110,56 zł.

Własność udziałów przechodzi na Emitenta z dniem zawarcia umowy.

Umowa została zawarta w związku z podwyższeniem przez Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 01 czerwca 2015 r. kapitału zakładowego Spółki o kwotę 170.093.230,00 zł w drodze emisji 17.009.323 akcji serii B o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Umowa objęcia akcji zawarta w dniu 26 czerwca 2015 r. pomiędzy Emitentem a DKR Investment sp. z o.o. (Inwestor)

Przedmiotem umowy jest objęcie przez Inwestora 1.480.689 akcji serii C. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji Inwestor zobowiązał się wnieść:

- 1000 udziałów spółki P16 Inowrocławska sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących 60% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do 60% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki, o wartości godziwej 8.280.460,00 zł

- 270 udziałów spółki Space Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących 27% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do 81% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki, o wartości godziwej 6.321.291,30 zł

oraz wkład pieniężny w kwocie 20.514.000,00 zł w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

Umowa została zawarta w związku z podwyższeniem przez Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 26 czerwca 2015 r. kapitału zakładowego Spółki o kwotę 14.601.750,00 zł w drodze emisji 1.460.175 akcji serii C o wartości nominalnej 10,00 zł każda oraz w związku z podwyższeniem przez Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 26 czerwca 2015 r kapitału zakładowego Spółki o kwotę 218.070,00 zł w drodze emisji 21.807 akcji serii C o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Umowa przeniesienia własności udziałów zawarta w dniu 26 czerwca 2015 r. pomiędzy Emitentem a DKR Investment sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest przeniesienie przez DKR Investment sp. z o.o. na Emitenta własności następujących udziałów:

- 1000 udziałów spółki P16 Inowrocławska sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących 60% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do 60% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki, o wartości godziwej 8.280.460,00 zł

- 270 udziałów spółki Space Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących 27% wszystkich udziałów tej spółki i uprawniających do 81% głosów na Walnym Zgromadzeniu tej spółki, o wartości godziwej 6.321.291,30 zł

celem opłacenia akcji nowej emisji w liczbie 1.460.175 zwykłych imiennych akcji serii C o wartości nominalnej 10 zł każda.

Własność udziałów przechodzi na Emitenta z dniem zawarcia umowy.

Umowa została zawarta w związku z podwyższeniem przez Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 26 czerwca 2015 r. kapitału zakładowego Spółki o kwotę 14.601.750,00 zł w drodze emisji 1.460.175 akcji serii C o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Umowa objęcia akcji zawarta w dniu 26 czerwca 2015 r. pomiędzy Emitentem a DKR Invest S.A. (Inwestor)

Przedmiotem umowy jest objęcie przez Inwestora 1.293 akcji serii C. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji Inwestor zobowiązał się wnieść wkład pieniężny w kwocie 1.293.082 zł w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

Umowa została zawarta w związku z podwyższeniem przez Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 26 czerwca 2015 r. kapitału zakładowego Spółki o kwotę 218.070,00 zł w drodze emisji 21.807 akcji serii C o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Umowa objęcia akcji zawarta w dniu 02 lipca 2015 r. pomiędzy Emitentem a DKR Investment sp. z o.o. (Inwestor)

Przedmiotem umowy jest objęcie przez Inwestora 1.000 akcji serii D. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji Inwestor zobowiązał się wnieść wkład pieniężny w kwocie 1.000.000 zł w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

Umowa została zawarta w związku z podwyższeniem przez Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 02 lipca 2015 r. kapitału zakładowego Spółki o kwotę 10.000,00 zł w drodze emisji 1.000 akcji serii D o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Warunkowa umowa nabycia akcji własnych w celu umorzenia zawarta w dniu 24 czerwca 2015 r. pomiędzy Emitentem a Space Investment sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest przeniesienie przez Space Investment sp. z o.o. na Emitenta własności 500 zwykłych imiennych akcji serii A Emitenta w celu ich umorzenia, pod warunkiem i z chwilą podjęcia przez Walne Zgromadzenie Emitenta uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na nabycie przez Emitenta akcji celem ich umorzenia. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia nie zostanie podjęta w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy, umowa przestaje wiązać strony.

Nabycie akcji celem umorzenia następuje nieodpłatnie.

Warunki zostały spełnione.

W dniu 24 czerwca 2015 r. Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie umorzenia akcji własnych nabytych w celu umorzenia oraz w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 171.405.230,00 zł do kwoty 171.395.230,00 zł tj. o kwotę 10.000,00 zł odpowiadającej łącznej wartości nominalnej umarzanych akcji własnych Spółki.

Warunkowa umowa nabycia akcji własnych w celu umorzenia zawarta w dniu 24 czerwca 2015 r. pomiędzy Emitentem a Archicom sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest przeniesienie przez Archicom sp. z o.o. na Emitenta własności 500 zwykłych imiennych akcji serii A Emitenta w celu ich umorzenia, pod warunkiem i z chwilą podjęcia przez Walne Zgromadzenie Emitenta uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na nabycie przez Emitenta akcji celem ich umorzenia. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia nie zostanie podjęta w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy, umowa przestaje wiązać strony.

Nabycie akcji celem umorzenia następuje nieodpłatnie.

Warunki zostały spełnione.

W dniu 24 czerwca 2015 r. Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie umorzenia akcji własnych nabytych w celu umorzenia oraz w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 171.405.230,00 zł do kwoty 171.395.230,00 zł tj. o kwotę 10.000,00 zł odpowiadającej łącznej wartości nominalnej umarzanych akcji własnych Spółki.

19.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi z Emitentem – opłaty licencyjne

Tabela: Transakcje zawarte przez Emitenta z podmiotami powiązanymi w roku 2015.

Podmiot powiązany	Kwota transakcji w PLN	Tytuł
Archicom Development Sp. z o.o.	97.272,47	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 02 września 2013 r
SK Inwestycje Sp. z o.o.	900,00	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 02 września 2013 r
Archicom Property Sp. z o.o.	900,00	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 01 października 2013 r
Archicom Property Sp. z o.o. SKA	900,00	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 01 października 2013 r
Archicom Property 2 Sp. z o.o.	900,00	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 01 października 2013 r
DKR Investment Sp. z o.o.	900,00	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 02 czerwca 2014 r.

Źródło: Emitent

Tabela: Transakcje zawarte przez Emitenta z podmiotami powiązanymi w roku 2014.

Podmiot powiązany	Kwota transakcji w PLN	Tytuł
Archicom Development Sp. z o.o.	79.478,00	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 02 września 2013 r
SK Inwestycje Sp. z o.o.	1.200,00	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 02 września 2013 r
Archicom Property Sp. z o.o.	1.200,00	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 01 października 2013 r
Archicom Property Sp. z o.o. SKA	1.200,00	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 01 października 2013 r
Archicom Property 2 Sp. z o.o.	1.200,00	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 01 października 2013 r
DKR Invest Sp. z o.o.	700,00	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 02 czerwca 2014 r.

Źródło: Emitent

Tabela: Transakcje zawarte przez Emitenta z podmiotami powiązanymi w roku 2013.

Podmiot powiązany	Kwota transakcji w PLN	Tytuł
Archicom Development Sp. z o.o.	35.770,62	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 02 września 2013 r
SK Inwestycje Sp. z o.o.	400,00	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 02 września 2013 r
Archicom Property Sp. z o.o.	300,00	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 01 października 2013 r
Archicom Property Sp. z o.o. S.K.A.	300,00	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 01 października 2013 r
Archicom Property 2 Sp. z o.o.	300,00	opłata licencyjna z umowy na używanie znaku towarowego z dnia 01 października 2013 r

Źródło: Emitent

W 2012 roku Emitent nie otrzymał opłat licencyjnych.

Umowa licencyjna o używanie znaku towarowego chronionego prawem ochronnym zawarta w dniu 02 września 2013 r. pomiędzy Emitentem a Archicom Development Sp. z o.o. (Licencjobiorca)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Emitenta licencji niewyłącznej do używania: znaku towarowego słownego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP w dniu 12.04.2013 r., prawo wyłączne numer 255361, znaku towarowego słowno-graficznego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP w dniu 12.02.2012 r., prawo wyłączne numer 244473 oraz znaku towarowego słowno-graficznego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP w dniu 13.03.2014, prawo wyłączne numer 264727 dla celów związanych z działalnością gospodarczą Licencjobiorcy.

Licencjobiorca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Emitenta rocznej opłaty licencyjnej w wysokości 3% przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wykazanych w danym roku obrotowym uzyskanych od osób prawnych, jednostek nieposiadających osobowości prawnej i osób fizycznych niedziałających w ramach Grupy Archicom, nie mniej jednak niż 1.200 zł netto.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Umowa licencyjna o używanie znaku towarowego chronionego prawem ochronnym zawarta w dniu 02 czerwca 2014 r. pomiędzy Emitentem a DKR Investment Sp. z o.o. (Licencjobiorca)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Emitenta licencji niewyłącznej do używania: znaku towarowego słownego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP w dniu 12.04.2013 r., prawo wyłączne numer 255361, znaku towarowego słowno-graficznego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP w dniu 12.02.2012 r., prawo wyłączne numer 244473oraz znaku towarowego słowno-graficznego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP w dniu 13.03.2014, prawo wyłączne numer 264727 dla celów związanych z działalnością gospodarczą Licencjobiorcy.

Licencjobiorca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Emitenta rocznej opłaty licencyjnej w wysokości 3% przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wykazanych w danym roku obrotowym uzyskanych od osób prawnych, jednostek nieposiadających osobowości prawnej i osób fizycznych niedziałających w ramach Grupy Archicom, nie mniej jednak niż 1.200 zł netto.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Umowa została rozwiązana z dniem 30 września 2015 r. Od tego dnia Licencjobiorca nie korzysta ze znaków towarowych używanych dotychczas na podstawie licencji.

Umowa licencyjna o używanie znaku towarowego chronionego prawem ochronnym zawarta w dniu 02 września 2013 r. pomiędzy Emitentem a SK Inwestycje Sp. z o.o. (Licencjobiorca)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Emitenta licencji niewyłącznej do używania: znaku towarowego słownego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP z dniu 12.04.2013 r., prawo wyłączne numer 255361, znaku towarowego słowno-graficznego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP z dniu 12.02.2012 r., prawo wyłączne numer 244473oraz znaku towarowego słowno-graficznego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP w dniu 13.03.2014, prawo wyłączne numer 264727 dla celów związanych z działalnością gospodarczą Licencjobiorcy.

Licencjobiorca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Emitenta rocznej opłaty licencyjnej w wysokości 3% przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wykazanych w danym roku obrotowym uzyskanych od sosób prawnych, jednostek nieposiadających osobowości prawnej i osób fizycznych niedziałających w ramach Grupy Archicom, nie mniej jednak niż 1.200 zł netto.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Umowa została rozwiązana z dniem 30 września 2015 r. Od tego dnia Licencjobiorca nie korzysta ze znaków towarowych używanych dotychczas na podstawie licencji.

Umowa licencyjna o używanie znaku towarowego chronionego prawem ochronnym zawarta w dniu 01 października 2013 r. pomiędzy Emitentem a Archicom Property spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (Licencjobiorca)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Emitenta licencji niewyłącznej do używania: znaku towarowego słownego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP z dniu 12.04.2013 r., prawo wyłączne numer 255361, znaku towarowego słowno-graficznego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP z dniu 12.02.2012 r., prawo wyłączne numer 244473oraz znaku towarowego słowno-graficznego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP w dniu 13.03.2014, prawo wyłączne numer 264727 dla celów związanych z działalnością gospodarczą Licencjobiorcy.

Licencjobiorca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Emitenta rocznej opłaty licencyjnej w wysokości 3% przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wykazanych w danym roku obrotowym uzyskanych od osób prawnych, jednostek nieposiadających osobowości prawnej i osób fizycznych niedziałających w ramach Grupy Archicom, nie mniej jednak niż 1.200 zł netto.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Umowa została rozwiązana z dniem 30 września 2015 r. Od tego dnia Licencjobiorca nie korzysta ze znaków towarowych używanych dotychczas na podstawie licencji.

Umowa licencyjna o używanie znaku towarowego chronionego prawem ochronnym zawarta w dniu 01 października 2013 r. pomiędzy Emitentem a Archicom Property sp. z o.o. (Licencjobiorca)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Emitenta licencji niewyłącznej do używania: znaku towarowego słownego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP z dniu 12.04.2013 r., prawo wyłączne numer 255361, znaku towarowego słowno-graficznego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP z dniu 12.02.2012 r., prawo wyłączne numer 244473oraz znaku towarowego słowno-graficznego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP w dniu 13.03.2014, prawo wyłączne numer 264727 dla celów związanych z działalnością gospodarczą Licencjobiorcy.

Licencjobiorca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Emitenta rocznej opłaty licencyjnej w wysokości 3% przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wykazanych w danym roku obrotowym uzyskanych od spółek niedziałających w ramach Grupy Archicom, nie mniej jednak niż 1.200 zł netto.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Umowa została rozwiązana z dniem 30 września 2015 r. Od tego dnia Licencjobiorca nie korzysta ze znaków towarowych używanych dotychczas na podstawie licencji.

Umowa licencyjna o używanie znaku towarowego chronionego prawem ochronnym zawarta w dniu 01 października 2013 r. pomiędzy Emitentem a Archicom Property 2 sp. z o.o. (Licencjobiorca)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Emitenta licencji niewyłącznej do używania: znaku towarowego słownego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP z dniu 12.04.2013 r., prawo wyłączne numer 255361, znaku towarowego słowno-graficznego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP z dniu 12.02.2012 r., prawo wyłączne numer 244473oraz znaku towarowego słowno-graficznego ARCHICOM zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP w dniu 13.03.2014, prawo wyłączne numer 264727 dla celów związanych z działalnością gospodarczą Licencjobiorcy.

Licencjobiorca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Emitenta rocznej opłaty licencyjnej w wysokości 3% przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wykazanych w danym roku obrotowym uzyskanych od osób prawnych, jednostek nieposiadających osobowości prawnej i osób fizycznych niedziałających w ramach Grupy Archicom, nie mniej jednak niż 1.200 zł netto.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Umowa została rozwiązana z dniem 30 września 2015 r. Od tego dnia Licencjobiorca nie korzysta ze znaków towarowych używanych dotychczas na podstawie licencji.

19.4. Transakcje zawarte przez Emitenta z podmiotami powiązanymi – umowy pożyczki

19.4.1. Pożyczki udzielone Emitentowi przez podmioty powiązane z Emitentem do Daty Prospektu

Tabela: Pożyczki aktywne – stan na Datę Prospektu

Pożyczkodawca	łączna kwota pożyczek w PLN
AD Management Sp. z o.o.	4 436 050,34
Archicom AM Sp. z o.o.	1 710 244,55
Archicom Byczyńska spółka z ograniczona odpowiedzialnością Sp.k.	1 816 985,07
Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczona odpowiedzialnością – IV faza Sp. k.	0,00
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o.	2 009 147,63
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK	601 545,52
Archicom Jagodno spółka z ograniczona odpowiedzialnością Sp.k.	685 346,51
Archicom Lofty Platinum spółka z ograniczona odpowiedzialnością S.K.A.	993 581,13
Archicom Marina spółka z ograniczona odpowiedzialnością. Sp.k.	6 206 538,99
Archicom Residential spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	82 346 024,68
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	946 225,58
Archicom Sp. z o.o.	103 188,96
Archicom Studio Sp. z o.o.	0,00
P 16 Inowrocławska Sp. z o.o.	9 880 546,98
SIS 3 Sp. z o.o. Otyńska SKA (SIS 4 sp. z o.o. – S.K.A.)	2 038 955,33
TN Stabłowice sp. z o.o. – Sp. k.	3 099 354,33

Źródło: Emitent

Tabela: Pożyczki aktywne – stan na Datę Prospektu – pożyczki udzielone w 2012r.

Pożyczkodawca	łączna kwota pożyczek w PLN	Saldo na Datę Prospektu
P 16 Inowrocławska Sp. z o.o.	1 990 000,00	530 000,00

Tabela: Pożyczki aktywne – stan na Datę Prospektu. – pożyczki udzielone w 2013r.

Pożyczkodawca	łączna kwota pożyczek w PLN	Saldo na Datę Prospektu
P 16 Inowrocławska Sp. z o.o.	6 200 000,00	4 069 764,53

Tabela: Pożyczki aktywne – stan na Datę Prospektu– pożyczki udzielone w 2014r.

Pożyczkodawca	łączna kwota pożyczek w PLN	Saldo na Datę Prospektu.
Archicom Byczyńska spółka z ograniczona odpowiedzialnością Sp.k.	3 300 000,00	1 719 000,00
Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczona odpowiedzialnością – IV faza Sp. k.	3 000 000,00	0,00
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o.	1 900 000,00	1 900 000,00
Archicom Jagodno spółka z ograniczona odpowiedzialnością Sp.k.	3 800 000,00	520 000,00
Archicom Lofty Platinum spółka z ograniczona odpowiedzialnością S.K.A.	1 000 000,00	940 000,00
Archicom Marina spółka z ograniczona odpowiedzialnością Sp.k.	5 000 000,00	5 000 000,00
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	2 000 000,00	400 000,00
Archicom Residential spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	16 680 000,00	10 240 000,00
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. Otyńska SKA (SIS 4 sp. z o.o. – S.K.A.)	4 800 000,00	1 929 000,00
TN Stabłowice sp. z o.o. – Sp. k.	4 100 000,00	2 510 000,00

Tabela: Pożyczki aktywne – stan na Datę Prospektu. – pożyczki udzielone w 2015r.

Pożyczkodawca	łączna kwota pożyczek w PLN	Saldo na Datę Prospektu
Archicom AM sp. z o.o.	2 460 000,00	1 710 000,00
Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczona odpowiedzialnością – IV faza Sp. k.	1 900 000,00	0,00
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK	5 200 000,00	600 000,00
Archicom Marina spółka z ograniczona odpowiedzialnością Sp.k.	900 000,00	900 000,00
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	2 500 000,00	500 000,00
Archicom Residential spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	71 100 000,00	71 100 000,00
Archicom Sp. z o.o.	100 000,00	100 000,00
Archicom Studio Sp. z o.o.	700 000,00	0,00
P 16 Inowrocławska Sp. z o.o.	400 000,00	400 000,00
TN Stabłowice sp. z o.o. – Sp. k.	400 000,00	400 000,00

Tabela: Pożyczki aktywne – stan na Datę Prospektu– pożyczki udzielone w 2016 r.

Pożyczkodawca	łączna kwota pożyczek w PLN	Saldo na Datę Prospektu
Archicom RI Sp. z o.o.	11 000 000,00	0,00

Umowy pożyczki wskazane w tabeli powyżej zawierane są na jednakowych warunkach. W zależności od daty zawarcia umowy pożyczki lub aneksu do umowy, pożyczki oprocentowane są w wysokości WIBOR 3M+3,5% lub w wysokości WIBOR 1M+2,5%. Pożyczki udzielane są długoterminowo – pożyczki obowiązują najdłużej do 2019 roku.

Tabela: Pożyczki spłacone przez Emitenta – 2012 r. – 2016 r. do Daty Prospektu

Pożyczkodawca	łączna kwota pożyczek spłacona w 2012 r. w PLN	łączna kwota pożyczek spłacona w 2013 r. w PLN	łączna kwota pożyczek spłacona w 2014 r. w PLN	łączna kwota pożyczek spłacona w 2015 r. w PLN	łączna kwota pożyczek spłacona w 2016 r. w PLN
Dorota Jarodzka-Środka	38 922 000,00	2 203 697,20	4 099 386,07	739 654,69	
Rafał Jarodzki	16 130 774,74	2 375 812,25	1 800 000,00	3 415 387,60	
Kazimierz Śródka	-	310 274,58	100 613,93	2 822 445,66	
Renata Jarodzka	8 500 000,00	300 000,00	-	276 185,71	
AD Management Sp. z o.o.	3 383 669,05	14 446 046,59	942 046,12	15 951 393,69	
Archicom Byczyńska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	-	-	-	1 583 101,67	66 117,21
Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczona odpowiedzialnością – IV faza Sp. k.	-	-	-	30 656,16	5 108 845,63
Archicom Development Sp. z o.o.	-	61 431,50	2 240 925,24	659 624,86	
Archicom Invest Sp. z o.o. (dawniej Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – SKA)	21 764 315,90	142 674 184,99	168 646 050,91	-	
Archicom Jagodno spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	-	16 215 823,96	1 245 584,20	3 917 048,83	
Archicom Lofty Platinum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	-	-	-	60 847,67	
Archicom Marina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	-	810 000,00	720 917,54	1 453 382,23	
Archicom Marina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Sp. k.	-	-	2 933 750,36	304 698,24	

Pożyczkodawca	łączna kwota pożyczek spłacona w 2012 r. w PLN	łączna kwota pożyczek spłacona w 2013 r. w PLN	łączna kwota pożyczek spłacona w 2014 r. w PLN	łączna kwota pożyczek spłacona w 2015 r. w PLN	łączna kwota pożyczek spłacona w 2016 r. w PLN
Archicom Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Sp. k.	-	-	-	10 158 420,82	
Archicom Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Sp. k.	-	-	-	13 341 117,98	
Archicom Projekt 7 Sp. z o.o.	11 650 000,00	-	-	-	
Archicom Residential spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	-	8 100 174,44	3 081 430,44	19 957 195,09	113 951,51
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	5 738 813,46	-	-	3 633 484,56	11 001 567,12
Archicom Silver Forum Sp. z o.o. w likwidacji	51 949 818,48	16 580 498,40	262 482,03	3 633 484,56	
Camera Nera Sp. zo.o. (dawniej Space Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – SKA)	884,71	4 109 305,08	-	-	
P16 Inowrocławska Sp. z o.o.	-	12 331 659,01	2 008 218,21	15 538 883,93	
P16 Sp. z o.o.	-	18 104 134,27	10 729 004,57	66 253 902,99	
SK Inwestycje Sp. z o.o.	-		90 589,47	7 107 179,43	
SK Inwestycje Sp. z o.o. sp. j.	20 192 589,81	4 129 747,85	-	-	
Space Investment Strzegomska 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w likiwdacji	-	-	-	5 950 736,05	
Space Investment Strzegomska 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	2 001 393,15	-	-	-	
Space Investment Strzegomska 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Otyńska S.K.A.	-	-	-	3 001 613,62	
Archicom Studio Sp. z o.o.	-	512 439,22	-	450 782,08	658 315,22
Archicom Am Sp. z o.o.	-	40 000,00	36 062,60	9 068,22	752 291,78
TN Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	-	-	-	1 629 756,50	
Archicom Jagodno spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Piławska Sp. k. w likwidacji	-	-	-	2 415 956,65	
Archicom Hallera 2 spółka z ograniczona odpowiedzialnością	-	-	-	100 000,00	
Archicom Hallera 3 spółka z ograniczona odpowiedzialnością Sp.j. w likwidacji	-	-	-	2 723 634,60	
Archicom Hallera 2 spółka z ograniczona odpowiedzialnością S.K.					4 541 693,46

Źródło: Emitent

Umowy pożyczki wskazane w tabeli powyżej zawierane były na jednakowych warunkach. W zależności od daty zawarcia umowy pożyczki lub aneksu do umowy , pożyczki oprocentowane były w wysokości WIBOR 3M+3,5%, WIBOR 1M+2,5%.

19.4.2. Pożyczki udzielone przez Emitenta podmiotom powiązanym z Emitentem do Daty Prospektu

Tabela: Pożyczki aktywne – stan na Datę Prospektu

Pożyczkobiorca	łączna kwota pożyczek w PLN
AD Management Sp. z o.o.	10 535 226,76
Archicom Byczyńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spk.	10 364 156,27
Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	3 380 641,27
Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Inwestycje S.K.A.	405 955,64
Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w likwidacji	100 000,00
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o.	3 249 264,48
Archicom Hallera 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	95 603,31
Archicom Holding Sp. z o.o.	855 931,36
Archicom Investment Sp. z o.o.	2 311 607,99
Archicom Jagodno Sp. z o.o.	134 204,00
Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	2 111 863,06
Archicom Lofty Platinum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	2 440 194,91
Archicom Marina Sp. z o.o.	120 000,00
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Sp.k.	14 994 714,39
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	3 253 759,10
Archicom Marina 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	4 460 854,08
Archicom Marina 2 Sp. z o.o.	45 000,00
Archicom Marina 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	28 918 286,87
Archicom Residential Sp. z o.o.	33 117,22
Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	2 101 485,26
Archicom Residential 2 Sp. z o.o.	89 633,35
Archicom Sp. z o.o. Jagodno 5 Sp.k.	9 766 141,74
Bartoszowice Sp. z o.o.	132 277,57
Bartoszowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	19 128 039,21
Archicom Spółka Akcyjna S.K.A. (dawniej: PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.)	14 564 881,68
P16 Sp. z o.o.	21 171 468,36
Space Investment Sp. z o.o.	422 191,89
Space Investment Strzegomska 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	25 691 405,69
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	35 000,00
Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	11 775 000,00
Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Otyńska S.K.A.	3 929 152,33
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	17 900 000,00
TN Stabłowice Sp. z o.o.	150,88
TN Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	22 429 807,19

Źródło: Emitent

Tabela: Pożyczki aktywne – stan na Datę Prospektu. – kwoty udzielone w 2012 r.

Pożyczkobiorca	łączna kwota pożyczek w PLN	saldo na Datę Prospektu
Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	3 290 000,00	1 457 461,00
Archicom Investment Sp. z o.o.	2 200 000,00	2 200 000,00
Archicom Jagodno Sp. z o.o.	25 000,00	25 000,00
Archicom Marina 2 Sp. z o.o.	45 000,00	45 000,00
Archicom Marina 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	19 020 000,00	19 020 000,00
Archicom Spółka akcyjna S.K.A. (dawniej PD Stabłowice Sp. z o.o. – S.K.A.)	11 845 000,00	11 845 000,00
Archicom Spzoo Jagodno 5 Sp.k.	1 635 000,00	1 635 000,00
Bartoszowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	12 466 939,21	12 466 939,21
Space Investment Sp. z o.o.	340 000,00	340 000,00
Space Investment Strzegomska 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	15 110 000,00	15 110 000,00
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	35 000,00	35 000,00
Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	14 960 000,00	11 775 000,00
TN Stabłowice Sp. z o.o.	60 000,00	0,00
TN Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	14 185 000,00	14 185 000,00

Źródło: Emitent

Tabela: Pożyczki aktywne – stan na Datę Prospektu. – kwoty udzielone w 2013 r.

Pożyczkobiorca	łączna kwota pożyczek w PLN	saldo na Datę Prospektu
Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	4 780 000,00	1 461 321,00
Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Inwestycje S.K.A.	400 000,00	400 000,00
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o.	1 290 000,00	1 240 000,00
Archicom Holding Sp. z o.o.	50 000,00	50 000,00
Archicom Investment Sp. z o.o.	400 000,00	100 000,00
Archicom Lofty Platinum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	2 000 000,00	2 000 000,00
Archicom Marina 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	3 350 000,00	3 350 000,00
Archicom Marina 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	9 240 000,00	9 240 000,00
Archicom Residential 2 Sp. z o.o.	50 000,00	50 000,00
Archicom Spółka akcyjna S.K.A. (dawniej PD Stabłowice Sp. z o.o. – S.K.A.)	1 377 000,00	1 377 000,00
Archicom Spzoo Jagodno 5 Sp.k.	1 790 000,00	990 000,00
Bartoszowice Sp. z o.o.	130 000,00	130 000,00
Bartoszowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	6 661 100,00	6 661 100,00
Space Investment Sp. z o.o.	50 000,00	50 000,00
Space Investment Strzegomska 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	3 820 000,00	3 820 000,00
Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Otyńska S.K.A.	2 160 000,00	2 160 000,00
TN Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	7 260 000,00	6 960 000,00

Źródło: Emitent

Tabela: Pożyczki aktywne – stan na Datę Prospektu – kwoty udzielone w 2014 r.

Pożyczkobiorca	łączna kwota pożyczek w PLN	saldo na Datę Prospektu
Archicom Byczyńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spk.	10 035 000,00	9 701 854,68
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o.	1 900 000,00	1 900 000,00
Archicom Jagodno Sp. z o.o.	60 000,00	60 000,00
Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	2 000 000,00	2 000 000,00
Archicom Lofty Platinum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	400 000,00	400 000,00
Archicom Marina 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	600 000,00	600 000,00
Archicom Marina 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	120 000,00	120 000,00
Archicom Marina 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	18 000 000,00	14 000 000,00
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	5 000 000,00	3 000 000,00
Archicom Residential 2 Sp. z o.o.	30 000,00	30 000,00
Archicom Residential Sp. z o.o.	30 000,00	30 000,00
Archicom Spółka akcyjna S.K.A. (dawniej PD Stabłowice Sp. z o.o. – S.K.A.)	1 230 000,00	1 230 000,00
Space Investment Sp. z o.o.	30 000,00	30 000,00
Space Investment Strzegomska 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	6 060 000,00	6 060 000,00

Źródło: Emitent

Tabela: Pożyczki aktywne – stan na Datę Prospektu – kwoty udzielone w 2015 r.

Pożyczkobiorca	łączna kwota pożyczek w PLN	saldo na Datę Prospektu
AD Management Sp. z o.o.	10 150 000,00	10 150 000,00
P16 Sp. z o.o.	13 000 000,00	12 650 000,00

Źródło: Emitent

Tabela: Pożyczki aktywne – stan na Datę Prospektu – kwoty udzielone w 2016 r.

Pożyczkobiorca	łączna kwota pożyczek w PLN	saldo na Datę Prospektu
Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.	920 000,00	0,00
P16 Sp. z o.o.	8 400 000,00	8 400 000,00

Źródło: Emitent

Umowy pożyczki wskazane w tabeli powyżej zawierane były na jednakowych warunkach. W zależności od daty zawarcia umowy pożyczki lub aneksu do umowy , pożyczki oprocentowane były w wysokości WIBOR 3M+3,5%, WIBOR 1M+2,5%.

19.4.3 Pożyczki udzielone Emitentowi przez członków kluczowego personelu kierowniczego

*Tabela: Pożyczki udzielone Archicom Invest Sp z o.o. * w 2012 roku – stan na Datę Prospektu*

Pożyczkodawca	łączna kwota pożyczek w PLN	saldo na Datę Prospektu
Dorota Jarodzka-Śródka (umowa przeniesienia wierzytelności pomiędzy Archicom Silver Forum a Dorotą Jarodzką Śródka, pożyczka była udzielona w 2010 r.)	23 125 083,27	0,00

** poprzednik prawny Emitenta*

*Tabela: Pożyczki udzielone Archicom Invest Sp z o.o. * w 2013 roku – stan na Datę Prospektu*

Pożyczkodawca	łączna kwota pożyczek w PLN	saldo na Datę Prospektu.
Dorota Jarodzka-Śródka	3 000 000,00	0,00
Kazimierz Śródka	3 000 000,00	0,00
Rafał Jarodzki	4 000 000,00	0,00

** poprzednik prawny Emitenta*

Pożyczki przedstawione w powyższych tabelach zostały spłacone w 2015 roku. W 2014, 2015 oraz 2016 roku członkowie kluczowego personelu kierowniczego nie udzielali pożyczek Emitentowi. W przyszłości Emitent nie zamierza otrzymywać pożyczek od członków kluczowego personelu kierowniczego.

19.4.4 Pożyczki udzielone przez Emitenta członkom kluczowego personelu kierowniczego

Tabela: Pożyczki udzielone przez Space Invest sp. z o.o. w 2012 roku – stan na Datę Prospektu*

Pożyczkodawca	łączna kwota pożyczek w PLN	saldo na Datę Prospektu
Dorota Jarodzka-Śródka	31 636 704,00	0,00
Kazimierz Śródka	18 363 296,00	0,00

** poprzednik prawny Emitenta*

Tabela: Pożyczki udzielone przez Space Invest sp. z o.o. w 2013 roku – stan na Datę Prospektu*

Pożyczkodawca	łączna kwota pożyczek w PLN	saldo na Datę Prospektu
Kazimierz Śródka	13 273 408,00	0,00
Rafał Jarodzki	42 182 272,00	0,00

** poprzednik prawny Emitenta*

Pożyczki udzielone przez Archicom Invest sp. z o.o. w 2013 roku – stan na Datę Prospektu*

Pożyczkodawca	łączna kwota pożyczek w PLN	saldo na Datę Prospektu
Archicom Invest Sp z o.o. do Kazimierza Śródki	493 000,00	0,00

** poprzednik prawny Emitenta*

Pożyczki przedstawione w powyższych tabelach zostały spłacone w 2015 roku. W 2014, 2015 oraz w 2016 roku Emitent nie udzielał pożyczek członkom kluczowego personelu kierowniczego.

W przyszłości Emitent nie zamierza udzielać pożyczek członkom kluczowego personelu kierowniczego.

19.5 Umowy przeniesienia własności udziałów, akcji oraz praw i obowiązków w spółkach osobowych zawarte przez Emitenta z podmiotami powiązanymi z Emitentem

Tabela: Umowy przeniesienia własności udziałów, akcji oraz praw i obowiązków w spółkach osobowych zawarte przez Emitenta z podmiotami powiązanymi z Emitentem

Podmiot powiązany	Kwota transakcji w PLN	Tytuł
Archicom Residental spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	56.804,84	pokrycie przez Emitenta akcji w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Archicom Residental spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA
Dorota Jarodzka-Śródka	1.572.604,00	nabycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting sp. k
	32.129.106,24	nabycie przez Emitenta 1056 akcji serii C w spółce Archicom sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest sp. z o.o.)
Kazimierz Śródka	235.362,68 (172.092,00 – należność główna, 63.270,68 – odsetki)	nabycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting sp. k
	32.129.106,24	nabycie przez Emitenta 1056 akcji serii C w spółce Archicom sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest sp. z o.o.)
Rafał Jarodzki	1.146.735,76 (1.092.939,00 – należność główna, 53.796,76 – odsetki)	nabycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting sp. k
	42.838.808,32	nabycie przez Emitenta 500 akcji serii B oraz 908 akcji serii C w spółce Archicom sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest sp. z o.o.)

Źródło: Emitent

Umowa objęcia akcji i wniesienia wkładu niepieniężnego zawarta 24 grudnia 2014 r. między Emitentem (Obejmujący) a Archicom Residental spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna (Spółka)

Przedmiotem umowy jest objęcie 4 akcji imiennych zwykłych serii B w kapitale zakładowym Spółki. Łączna cena emisyjna obejmowanych akcji wynosi 56.804,84. celem pokrycia akcji Emitent przenosi na rzecz Spółki tytułem wkładu niepieniężnego ogół praw i obowiązków przysługujących mu jako wspólnikowi (wyłącznemu komandytariuszowi) spółki Space Investment Strzegomska 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Umowa została wykonana.

Umowa przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting sp. k. zawarta w dniu 15 maja 2015 r. pomiędzy Emitentem a Dorotą Jarodzką-Śródką (Sprzedający)

Przedmiotem umowy jest zbycie przez Sprzedającego na rzecz Emitenta udziału spółkowego komandytariusza w spółce Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting sp. k. z siedzibą we Wrocławiu. W zamian za ww. udział spółkowy Emitent zobowiązany jest zapłacić Sprzedającemu kwotę 1.572.604,00 zł w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy. Umowa została wykonana.

Umowa sprzedaży akcji zawarta w dniu 01 sierpnia 2013 r. pomiędzy Emitentem a Dorotą Jarodzką-Śródką (Sprzedający)

Przedmiotem umowy jest zbycie przez Sprzedającego na rzecz Emitenta za pośrednictwem domu maklerskiego Noble Securities S.A. 1.056 akcji serii C spółki Archicom sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest sp. z o.o.) każda o wartości nominalnej 100 zł o numerach od 909 do 1964 za wynagrodzenie w wysokości 30.425,29 zł za jedną akcję tj. za łączną cenę sprzedaży 32.129.106,24 zł. Umowa została wykonana. Cena została zapłacona przelewem bankowym.

Umowa przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting sp. k. zawarta w dniu 15maja 2015 r. pomiędzy Emitentem a Kazimierzem Śródką (Sprzedający)

Przedmiotem umowy jest zbycie przez Sprzedającego na rzecz Emitenta udziału spółkowego komandytariusza w spółce Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting sp. k. z siedzibą we Wrocławiu. W zamian za ww. udział spółkowy Emitent zobowiązany jest zapłacić Sprzedającemu kwotę 172.092,00 zł w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy. Umowa została wykonana.

Umowa sprzedaży akcji zawarta w dniu 01 sierpnia 2013 r. pomiędzy Emitentem a Kazimierzem Śródką (Sprzedający)

Przedmiotem umowy jest zbycie przez Sprzedającego na rzecz Emitenta za pośrednictwem domu maklerskiego Noble Securities S.A. 1.056 akcji serii C spółki Archicom sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest sp. z o.o.) każda o wartości nominalnej 100 zł o numerach od 1965 do 3020 za wynagrodzenie w wysokości 30.425,29 zł za jedną akcję tj. za łączną cenę sprzedaży 32.129.106,24 zł. Umowa została wykonana. Cena została zapłacona przelewem bankowym.

Umowa przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting sp. k. zawarta w dniu 15 maja 2015 r. pomiędzy Emitentem a Rafałem Jarodzkim (Sprzedający)

Przedmiotem umowy jest zbycie przez Sprzedającego na rzecz Emitenta udziału spółkowego komandytariusza w spółce Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting sp. k. z siedzibą we Wrocławiu. W zamian za ww. udział spółkowy Emitent zobowiązany jest zapłacić Sprzedającemu kwotę 1.092.939,00 zł w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy. Umowa została wykonana.

Umowa sprzedaży akcji zawarta w dniu 01 sierpnia 2013 r. pomiędzy Emitentem a Rafałem Jarodzkim (Sprzedający)

Przedmiotem umowy jest zbycie przez Sprzedającego na rzecz Emitenta za pośrednictwem domu maklerskiego Noble Securities S.A. 500 akcji serii B oraz 908 akcji serii C spółki Archicom sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest sp. z o.o.) każda o wartości nominalnej 100 zł o numerach odpowiednio od 1 do 500 oraz od 1 do 908 za wynagrodzenie w wysokości 30.425,29 zł za jedną akcję tj. za łączną cenę sprzedaży 42.838.808,32 zł. Umowa została wykonana. Cena została zapłacona przelewem bankowym.

19.6. Transakcje z podmiotami powiązanymi z Emitentem (transakcje różne)

Tabela: Transakcje z podmiotami powiązanymi z Emitentem w 2015 r.

Podmiot powiązany	Kwota transakcji w PLN	Tytuł
Art Hotel Sp. z o.o.	6 582,31	usługi cateringowe – zakup
Archicom Development Sp. z o.o.	7 447,78	rozliczenie z tytułu umów najmu
Art Hotel Sp. z o.o.	370,00	usługi cateringowe – zobowiązanie
SK Inwestycje Sp.z o.o.	209 323,24	koszt – odsetki od spłaconej pożyczki

Źródło: Emitent

W 2016 r. Emitent nie zawierał tego rodzaju transakcji z podmiotami powiązanymi z Emitentem.

19.7. Transakcje z podmiotami powiązanymi zawartymi przez Emitenta z członkami Zarządu oraz Rady Nadzorczej oraz podmiotami powiązanymi osobowo z członkami organów.

W okresie do 01 września 2015 roku jedyny członek Zarządu Emitenta nie pobierał od Emitenta wynagrodzenia z tytułu pełnionej funkcji. W tym okresie Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu Emitenta pobierała wynagrodzenie oraz inne świadczenia od spółek zależnych Emitenta na podstawie umów o pracę, umów o dzieło z tytułu prac nad projektami architektonicznymi.

Od 01 września 2015 r. wszyscy członkowie Zarządu Emitenta pobierają od Emitenta wynagrodzenie z tytułu pełnionej funkcji. Ponadto członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenie od podmiotów zależnych od Emitenta co obrazuje zamieszczona poniżej tabela.

Tabela: Wynagrodzenie członków Zarządu

Członkowie Zarządu	Wynagrodzenie z tytułu powołania do zarządu Emitenta	Wynagrodzenie od podmiotów zależnych od Emitenta	Inne Świadczenia od podmiotów zależnych od Emitenta
od 01.01.2012 do 31.12.2012			
Dorota Jarodzka-Śródka	0	58 500,00*	91 989,00[1]
od 01.01 do 31.12.2013			
Dorota Jarodzka-Śródka	0	48 000,00*	164 000,00[2]
od 01.01.2014 do 31.12.2014			
Dorota Jarodzka-Śródka	0	110 741,93*	53 600,00[3]
od 01.01.2015 do 31.08.2015			
Dorota Jarodzka-Śródka	0	31 546,91*	73 700,00[4]
od 01.09.2015 do 31.12.2015			
Dorota Jarodzka-Śródka	40 000,00	104 645,17*	88500,00[4]
Kazimierz Śródka	40 000,00	22 000,00*	73000,00[5]
Rafał Jarodzki	40 000,00	40 309,16*	0
Tomasz Sujak	40 000,00	13760,00	137680,00[6]
Paweł Ruszczak	40 000,00	12 225,82*	160000,00[7]
od 01.01.2016 do Daty Prospektu			
Dorota Jarodzka-Śródka	10 000,00	4 000,00*	0
Kazimierz Śródka	10 000,00	2 000,00*	0
Rafał Jarodzki	10 000,00	-	0
Tomasz Sujak	10 000,00	3 440,00*	33 800,00[6]
Paweł Ruszczak	10 000,00	2 000,00*	45 000,00[7]

* umowa o pracę

1.koszty wynagrodzeń szczegółowo opisane w *Tabeli: Istotne transakcje ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2012 – przychody i koszty w punkcie 19.9* Prospektu, tj.:

- 81.000 zł – umowa o dzieło koszt w Archicom Studio sp. z o.o. (projekty budynków mieszkalnych na osiedlu Ogrody Hallera faza III i IV, Zachodniego i inwestycji Kościółek ,koncepcja architektoniczna osiedla Słoneczne Stabłowice, projekt wykonawczy wraz z projektem budowlano-zamiennym i projektem sieci budynku biurowo-usługowego West Forum 1 b, nadzór autorski z wprowadzaniem bieżących zmian w projekcie budynku mieszkalnego Tricot przy ul. Inowrocławskiej,)

- 10.989 zł – umowa o dzieło koszt Archciom sp. z o.o. Jagodno 5 Sp.k. .(projekt budynku mieszkalnego J1 przy ul. Klasztornej –Jagodno V we Wrocławiu)2. koszty wynagrodzeń szczegółowo opisane w *Tabeli: Istotne transakcje ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2013 – przychody i koszty w punkcie 19.9* Prospektu, tj.:

- 164.000 zł – umowa o dzieło koszt w Archicom Studio sp. z o.o. .(projekty budynków mieszkalnych na osiedlu Ogrody Hallera, Olipia Port, Słoneczne Stabłowice, Jagodno V, Selenza,Wrocławska Willa,projekt budowlany wykonawczy parkingu dlainwestycji West Forum oraz wykonawczy zamienny West Forum 1B dotyczący aranżacji)

3. koszty wynagrodzeń szczegółowo opisane w *Tabeli: Istotne transakcje ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2014– przychody i koszty w punkcie 19.9* Prospektu, tj.:

- 53.600 zł – umowa o dzieło koszt w Archicom Studio sp. z o.o. (koncepcje urbanistyczno-architektoniczne budynków mieszkalnych na osiedlu Olimpia Port, Na Krzyckiej ,Wzorcowego Osiedla Mieszkaniowego Nowe Żerniki-Wuwa 2,projekt koncepcyjny do oferty przetargowej dla zespołu urbanistycznego mieszkalno-usługowego w rejonie Dworca Świebodzkiego we Wrocławiu, projekty budynków mieszkalnych na osiedlu Olimpia Port, Jagodno V,Ogrody Hallera, Stabłowice, Selenza)

4. koszty wynagrodzeń szczegółowo opisane *Tabeli: Istotne transakcje ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2015– przychody i koszty w punkcie 19.9* Prospektu, tj.:

-162 200,00 zł umowa o dzieło koszt w Archicom Studio Sp..z o.o. (projekty budynków mieszkalnych na osiedlu Ogrody Hallera, Olimpia Port,Zachodnie,WuWa-2,Na Krzyckiej, Kępa Mieszczańska, Jagodno V oraz przy ul. Zakładowej, Róży Wiatrów ,Byczyńska a także projekt wykonawczy zamienny budynku biurowego West Forum 1b etap 2,koncepcja i projekt budowlany do pozwolenia na budowę zespołu budynków biurowych West Forum 2a)

5. koszty wynagrodzeń szczegółowo opisane *Tabeli: Istotne transakcje ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2015– przychody i koszty w punkcie 19.9* Prospektu, tj.:

- 73 000,00 zł umowa o dzieło koszt w Archicom Studio Sp.z o.o. za m-c 09 .2015(projekty budynków mieszkalnych na osiedlu Olimpia Port,Zachodnie,Na Krzyckiej,Kępa Mieszczańska oraz przy ul.Zakładowej,Róży Wiatrów)

6.koszty innych świadczeń Tomasz Sujak:

- 23.000 koszt usługi doradczej w Archicom Sp z o.o. Sp. K. (założenia do oferty marketingowo-sprzedażowej inwestycji na ul. Róży Wiatrów)

-21.200,00 zł koszt usługi doradczej w Archicom Marina 2 Sp z o.o. SK (założenia do oferty marketingowo-sprzedażowej inwestycji Olimpia Port

- 8.000,00 zł koszt usługi doradczej w Archicom Nieruchomości Sp z o.o.-3 Sk (opracowanie strategicznych wytycznych marketingowo-sprzedażowych do projektowania nowej inwestycji przy ul. Opolskiej we Wrocławiu)

- 8.000,00 zł koszt usługi doradczej w Archicom Nieruchomości Sp z o.o. – 1 SK (opracowanie strategicznych wytycznych marketingowo-sprzedażowych do projektowania nowej inwestycji przy ul. Zakładowej we Wrocławiu)

- 4 000,00 zł koszt usługi doradczej w Archicom Sp z o.o.-Jagodno 5 SK (wydanie opinii handlowej do zakupu nowej działki we Wrocławiu nr 11 AM-6 Obręb Jagodno)

-23 000,00 koszt usługi doradczej w Archicom Nieruchomości Sp z o.o. 2 SK (opracowanie strategii sprzedażowo-markietingowej dla Inwestycji Kępa Mieszczańska)

-50 480,00 koszt usługi doradczej w Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 1 SK (opracowanie strategicznych wytycznych marketingowo-sprzedażowych do projektowania nowej inwestycji przy ul. Zakładowej we Wrocławiu oraz doradztwo w zakresie prezentowania tej inwestycji przy negocjacjach i ustaleniu warunków zawarcia listu intencyjnego sprzedaży inwestycji do Funduszu Mieszkań pod Wynajem.)

- 8 000,00 koszt usługi doradczej w Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 1 Sp K (opracowanie strategicznych założeń do oferty marketingowej sprzedażowej inwestycji Zakładowa)_

- 4 400,00 koszt usługi doradczej w Archicom Marina 2 Sp. z o.o. Sp K (opracowanie strategicznych założeń do oferty marketingowej sprzedażowej inwestycji Olimpia Port b M7)_

- 4 400,00 koszt usługi doradczej w Archicom Marina 2 Sp. z o.o. Sp K (opracowanie strategicznych założeń do oferty marketingowej sprzedażowej – inwestycji Olimpia Port b M11)_

- 5 000,00 koszt usługi doradczej w Archicom Marina 2 Sp. z o.o. Sp K (opracowanie wzorca umowy developerskiej inwestycji Olimpia Port b M7, M11)

- 6 000,00 koszt usługi doradczej w Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 3 Sp K (opracowanie analizy rynkowej inwestycji przy ul Opolskiej na potrzeby złożenia wniosku kredytowego)

- 6 000,00 koszt usługi doradczej w Archicom Sp. z o.o. RW Sp K (opracowanie analizy rynkowej inwestycji przy ul. Róży Wiatrów b R1, R2, R3 na potrzeby złożenia wniosku)

7.koszty innych świadczeń Paweł Ruszczak:

- 20 000,00 zł koszt usługi doradczej w Archicom Nieruchomości Sp z o.o.-2 Sk (sporządzenie biznes planu i projekcji finansowej dla inwestycji Kępa Mieszczańska we Wrocławiu)

-15 000,00 zł koszt usługi doradczej w Archicom Cadenza Hallera Sp z o.o. SK (uzyskanie finansowania dla inwestycji Ogrody Hallera bud. B3,B4 wraz z wyborem banku udzielającego kredytu)

-15 000,00 zł koszt usługi doradczej w Space Investment Strzegomska 3 Sp z o.o.- Otyńska SK Sp z o.o. SK (uzyskanie finansowania dla inwestycji Spirala Czasu wraz z wyborem banku udzielającego kredytu)

-15 000,00 zł koszt usługi doradczej w Archicom Sp z o.o. – Jagodno 5 SK (sporządzenie biznes planu do zakupu nowej działki)

-15 000,00 zł koszt usługi doradczej w Archicom Marina 2 Sp z o.o. SK (uzyskanie finansowania dla inwestycji Olimpia Port bud.M7- M11 wraz z wyborem banku udzielającego kredytu)

-15 000,00 zł koszt usługi doradczej w Archicom Sp. z o.o. – RW SK (uzyskanie finansowania dla inwestycji Róża Wiatrów wraz z wyborem banku udzielającego kredytu

-50 000,00 zł koszt usługi doradczej w Archicom Realizacja Inwestycji Sp z o.o. – (uzyskanie finansowania bieżącego spółki, przygotowanie projekcji finansowych, udział w negocjacjach umowy kredytowej i umów zabezpieczeń)

-15 000,00 zł koszt usługi doradczej w Archicom Nieruchomości Sp z o.o.-1 SK (uzyskanie finansowania dla inwestycji Siena wraz z wyborem banku udzielającego kredytu)

- 15 000,00 zł koszt usługi doradczej w Archicom Nieruchomości Sp z o.o.-1 SK (udział w negocjacjach umowy kredytowej i umów zabezpieczeń – projekt Zakładowa)

- 15 000,00 zł koszt usługi doradczej w Archicom Sp. z o.o. RW SK (udział w negocjacjach umowy kredytowej i umów zabezpieczeń – projekt Róży Wiatrów – etap I)

- 15 000,00 zł koszt usługi doradczej w Archicom Marina 2 Sp. z o.o. SK (udział w negocjacjach umowy kredytowej i umów zabezpieczeń – projekt Olimpia Port budynki M1M8M9M10M11)

Tabela: Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej	Wynagrodzenie z tytułu powołania do Rady Nadzorczej Emitenta	Inne Świadczenia Emitenta	Wynagrodzenie od podmiotów zależnych od Emitenta	Inne Świadczenia od podmiotów zależnych od Emitenta
od 13.04.2015 do 31.08.2015				
Joanna Pisula	0	0	0	37 500,00[1]
Agnieszka Mickoś	0	0	0	37 500,00[2]
Jerzy Kozłowski	0	0	46 310,34*	0
od 01.09.2015 do 31.12.2015				
Joanna Pisula	4 000	0	0	37 800,00[1]
Artur Olender	8 809,68	94 000,00[3]	0	0
Konrad Płochocki	7 435,49	0	0	0
od 25.09.2015 do 31-12-2015				
Jędrzej Śródka	3 200,00	0	18.826,00*	0
Konrad Jarodzki	3 200,00	0	0	0
od 01.01.2016 do 10.01.2016				
Joanna Pisula	322,58	0	0	7 500,00[1]
od 11.01.2016 do Daty Prospektu				
Tadeusz Nawracaj	677,42	0	0	0
od 01.01.2016 do Daty Prospektu				
Artur Olender	3 100,00	0	0	0
Konrad Płochocki	2 500,00	0	0	0
Jędrzej Śródka	1 000,00	0	3 950,00*	0
Konrad Jarodzki	1 000,00	0	0	0

** umowa o pracę*

1. Joanna Pisula

- 25.800 koszt usługi prawniczej w Archicom Holding Sp. z o.o.

- 22.500 koszt usługi prawniczej w Archicom AM Sp z o.o.

- 18.000 koszt usługi prawniczej w Archicom RI Sp z o.o.

- 9.000 koszt usługi prawniczej w Archicom Studio Sp. z o.o.

- 2.500 koszt usługi prawniczej w Archicom AM Sp z o.o. w 2016 r.

- 1.000 koszt usługi prawniczej w Archicom Studio Sp. z o.o. w 2016 r.

- 2.000 koszt usługi prawniczej w Archicom Holding Sp. z o.o. w 2016 r.

- 2.000 koszt usługi prawniczej w Archicom RI Sp z o.o. w 2016 r.

2. Agnieszka Mickoś

- 10.000 koszt usługi prawniczej w Archicom Holding Sp z o.o.

- 12.500 koszt usługi prawniczej w Archicom AM Sp.z o.o.

- 10.000 koszt usługi prawniczej w Archicom RI Sp z o.o.

- 5.000 koszt usługi prawniczej w Archicom Studio Sp z o.

3. Artur Olender

- 94.000 koszt wynagrodzenia wypłaconego ADDVENTURE Spółka z o.o. w Krakowie, będącej doradcą finansowym Emitenta w związku z zamiarem przeprowadzenia oferty publicznej i ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym, której wspólnikiem jest Artur Olender

19.8. Transakcje zawarte przez znaczących Akcjonariuszy Emitenta ze spółkami z Grupy Archicom S.A.

Tabela: Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2014

Akcjonariusz	Podmiot powiązany	Kwota transakcji w PLN	Tytuł
DKR Investment sp. z o.o.	Archicom Realizacje Inwestycji Sp. z o.o.	2.500,00	wpłata na kapitał zakładowy DKR Investment
	Archicom Asset Management Sp. z o.o.	9.838,51	usługa księgowa

Źródło: Emitent

Tabela: Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2015

Akcjonariusz	Podmiot powiązany	Kwota przychodu/należności w PLN	Tytuł
DKR Investment sp. z o.o.	Archicom Asset Management Sp. z o.o.	15.689,00	przychód usługi księgowe i administracyjne
		0,00	należności – usługi księgowe i administracyjne
	P16 sp. z o.o.	1.518,37	przychód odsetki od pożyczki
DKR Invest S.A.	Archicom Asset Management Sp. z o.o	9.119,00	przychód usługi księgowe i administracyjne
		0,99	należności – usługi księgowe i administracyjne

Źródło: Emitent

Tabela: Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2016 do Daty Prospektu

Akcjonariusz	Podmiot powiązany	Kwota przychodu/należności w PLN	Tytuł
DKR Investment sp. z o.o.	Archicom Asset Management Sp. z o.o.	2.498,00	przychód usługi księgowe i administracyjne
		1.536,27	należności – usługi księgowe i administracyjne
DKR Invest S.A.	Archicom Asset Management Sp. z o.o	2.498,00	przychód usługi księgowe i administracyjne
		1.536,27	należności – usługi księgowe i administracyjne

Źródło: Emitent

Tabela: Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2016 do Daty Prospektu– przychody i koszty

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota przychody/koszty w PLN	Tytuł
DKR Holding Sp. z o.o. – Property Sp. K.*	Archicom Marina 2 sp. z o.o.-SK	221.300,00	przychód z tytułu sprzedaży barki

Źródło: Emitent

Tabela: Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2016 do Daty Prospektu – zobowiązania i należności

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota zobowiązania/należności w PLN	Tytuł
DKR Holding Sp. z o.o. – Property Sp. K.*	Archicom Marina 2 sp. z o.o.-SK	272.199,00	należność z tytułu sprzedaży barki

**Komplementariuszem spółki jest spółka DKR Holding sp. z o.o., która posiada 21% udziałów w kapitale zakładowym akcjonariusza spółki – DKR Investment sp. z o.o.*

Źródło: Emitent

19.9. Transakcje pozostałe zawarte przez członków organów zarządzających i członków ich rodzin

Tabela: Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2012 – przychody i koszty

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota przychody/koszty w PLN	Tytuł
Dorota Jarodzka-Śródka	Archicom Investment Sp. z o.o.	489,43	przychód z tytułu korzystania z samochodu służbowego
	Archicom Lofty Platinum sp. z o.o. SKA	724.741,88	przychód z tytułu sprzedaży mieszkania inwestycja Lofty Platinium[1]
	Archicom Studio Sp. z o.o.	81.000,00	koszt z tytułu umowy o dzieło za projekty
	Space Invest Sp z o.o.	135.708,04	Przychód –odsetki od pożyczki[2]
	Archicom Sp z o.o.-5 Sp.k.	10.989,00	Koszt z tytułu umowy o dzieło za projekty architektoniczne
	Archicom Holding sp. z o.o.	29.619,94	umowa najmu – mieszkanie wzorcowe Lofty Platinum (koszt)
	Archicom Invest Sp. z o.o.	2.102.062,92	koszt – odsetki od pożyczki[3]
Kazimierz Śródka	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	5.179,00	przychód z tytułu usług montażowych
	Space Invest Sp z o.o.	49.772,67	Przychód –odsetki od pożyczki[4]
	Archicom Studio Sp. z o.o.	90.850,00	koszt z tytułu umowy o dzieło za projekty architektoniczne
Rafał Jarodzki	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o	816,67	przychód z tytułu korzystania z samochodu służbowego
	Archicom Invest Sp. z o.o.	1.136.812,42	koszt – odsetki od pożyczki[5]
Renata Jarodzka	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o	857,67	przychód z tytułu korzystania z samochodu służbowego
	P 16 Inowrocławska sp. z o.o.	5.557,98	przychód z czynszu za mieszkanie
	Archicom Invest Sp. z o.o.	559.270,67	koszt – odsetki od pożyczki[6]

Źródło: Emitent

1 Zakup mieszkania przez Dorotę Jarodzką-Śródka (umowa ostateczna sprzedaży zawarta w 2012 roku), wartość transakcji 724.741,88 zł, wielkość mieszkania 103,9 m2,komórka lokatorska 3,3 m2, miejsce parkingowe w budynku

Powyższa tabela pokazuje stan pożyczki na ostatni dzień danego roku obrotowego. Odsetki (przychód lub koszt) danego roku liczone są zgodnie z oprocentowaniem wskazanym w przypisach do tabeli, od stanu niespłaconego kapitału pożyczki w poszczególnych miesiącach danego roku.

2 pożyczka udzielona przez Space Invest Sp. z o.o. Dorocie Jarodzkiej-Śródka w wysokości 31,8 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2016 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2015 r. (uruchamiano kolejne transze pożyczki). W przypadku salda i odsetek od pożyczki otrzymanej przez Dorotę Jarodzką-Śródkę należy zwrócić uwagę na wysokość pożyczki w ciągu 2012 r. Na początku 2012 r. kapitał pożyczki wynosił 10 mln zł natomiast na koniec roku 2012 r. saldo pożyczki wynosiło 31.636.704,00 zł. W poniższej tabeli przedstawiono jak zmieniał się kapitał pożyczki w trakcie roku 2012.

Saldo pożyczki (bez odsetek)	Okres
10 000 000,00	07.12.2012-11.12.2012
20 000 000,00	12.12.2012-13.12.2012
30 000 000,00	14.12.2012-17.12.2012
31 636 704,00	18.12.2012-31.12.2012

3 pożyczki otrzymane przez Archicom Invest Sp. z o.o. od Doroty Jarodzkiej-Śródka, których kapitał na koniec roku 2012 wynosił wraz z odsetkami 3,8 mln zł (termin spłaty został ustalony do 31.12.2017.., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR 1M +2,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2015 r., W przypadku salda i odsetek od pożyczki udzielonej przez Dorotę Jarodzką-Śródkę należy zwrócić uwagę na wysokość pożyczki w ciągu 2012 r. Na początku 2012 r. kapitał pożyczek wynosił 19mln zł natomiast na koniec roku 2012 r. saldo pożyczek wynosiło 3 303 083,27 zł. W poniższej tabeli przedstawiono jak zmieniał się kapitał pożyczek w trakcie roku 2012.

Saldo pożyczki (bez odsetek)	Okres
19 100 000,00	01.01.2012-27.03.2012
42 225 083,27	28.03.2012-23.04.2012
39 625 083,27	24.04.2012-28.10.2012
32 625 083,27	29.10.2012-30.10.2012
12 625 083,27	31.10.2012-31.10.2012
3 525 083,27	1.11.2012-12.11.2012
3 411 083,27	13.11-2012-6.12.2012
3 303 083,27	7.12.2012-31.12.2012

4 pożyczka udzielona przez Space Invest Sp. z o.o. Kazimierzowi Śródka w wysokości 18,4 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2016 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2015 r. W przypadku salda i odsetek od pożyczki otrzymanej przez Kazimierza Śródkę należy zwrócić uwagę, że saldo pożyczki na początek roku 2012 wynosiło 0,00 zł. W poniższej tabeli przedstawiono jak zmieniał się kapitał pożyczki w trakcie roku 2012 (uruchamiano kolejne transze pożyczki)..

Saldo pożyczki (bez odsetek)	Okres
8 363 296,00	17.12.2013-19.12.2012
18 363 296,00	20.12.2012-31.12.2012

5 pożyczki otrzymane przez Archicom Invest Sp. z o.o. od Rafała Jarodzkiego, których kapitał na koniec roku 2012 wynosił wraz z odsetkami 3,2 mln zł (termin spłaty został ustalony do 31.12.2017., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR 1M+2,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2015 r. W przypadku salda i odsetek od pożyczki udzielonej przez Rafała Jarodzkiego należy zwrócić uwagę, że saldo pożyczki na początek roku 2012 wynosiło 0,00 zł. W poniższej tabeli przedstawiono jak zmieniał się kapitał pożyczki w trakcie roku 2012.

Saldo pożyczki (bez odsetek)	Okres
19 000 000,00	01.01.2012-18.04.2012
17 250 000,00	19.04.2012-5.11.2012
3 160 000,00	6.11.2012-12.11.2012
3 012 000,00	13.11.2012-29.11.2012

6 pożyczki otrzymane przez Archicom Invest Sp. z o.o. od Renaty Jarodzkiej w wysokości 9.000.000(pożyczki udzielone w 2010, termin spłaty został ustalony na 31.12.2017 , a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR 1 M + 2,5 % marży, przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2015 r. W przypadku salda i odsetek od pożyczki otrzymanej przez Renatę Jarodzką należy zwrócić uwagę na wysokość pożyczki w ciągu 2012 r. Na początku 2012 r. kapitał pożyczek wynosił 9 mln zł, spłata 8,5 mln zł kapitału nastąpiła 05 listopada 2012 r. W poniższej tabeli przedstawiono jak zmieniał się kapitał pożyczek w trakcie roku 2012.

Saldo pożyczki (bez odsetek)	Okres
9 000 000,00	01.01.2012-5.11.2012
500 000,00	6.12.2012-31.12.2012

Tabela: Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2012 – zobowiązania i należności

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota zobowiązania/należności w PLN	Tytuł
Dorota Jarodzka-Śródka	AD Management Sp. z o.o.	45,45	należność z tytułu rozliczeń kapitałowych z właścicielami dotyczące dopłaty do kapitału
	Archicom Investment Sp. z o.o	553,00	należność z tytułu korzystania ze samochodu służbowego
	SIS 3 Otyńska Sp.k.	12.500,00	nadpłata środków na kapitał zakładowy spółki SIS 3 Otyńska Sp. k. (zobowiązanie)
	P 16 Sp. z o.o.	12.500,00	nadpłata środków na kapitał zakładowy spółki P 16 Sp. z o.o. (zobowiązanie)
	Archicom Studio Sp. z o.o.	30.000,00	zobowiązanie z tytułu umowy o dzieło za projekty architektoniczne
	Space Invest Sp. z o.o.	31.772.412,04	saldo pożyczki udzielonej narastająco (saldo pożyczki otrzymanej w 2012 r. w kwocie: 31.636.704,00zł)[2]
	Archicom Invest Sp. z o.o.	3.838.959,08	saldo pożyczki otrzymanej narastająco (saldo pożyczki przeniesionej w 2012 r. wynosiło 23 125 083,27 zł)[3]
Kazimierz Śródka	SIS 3 Otyńska Sp.k.	12.500,00	Nadpłata środków na kapitał podstawowy spółki SIS 3 Otyńska Sp.k. (zobowiązanie)
	AD Management Sp. z o.o.	300,00	należność z tytułu rozliczeń kapitałowych z właścicielami
	P 16 Sp. z o.o.	12.500,00	Nadpłata środków na kapitał podstawowy spółki P 16 Sp. z o.o.(zobowiązanie)
	Archicom Studio Sp. z o.o.	19.000,00	zobowiązanie z tytułu umowy o dzieło za projekty architektoniczne
	Space Invest Sp. z o.o.	18.413.068,67	saldo pożyczki udzielonej narastająco (saldo pożyczki udzielonej w 2012 r. w kwocie 18.363.296,00 zł)[4]

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota zobowiązania/należności w PLN	Tytuł
Rafał Jarodzki	P 16 Sp. z o.o.	16.500,00	Nadpłata środków na kapitał podstawowy spółki P 16 Sp. z o.o.(zobowiązanie)
	SIS 3 Otyńska Sp.k.	16.500,00	Nadpłata środków na kapitał podstawowy spółki SIS 3 Otyńska Sp.k. (zobowiązanie)
	AD Management Sp. z o.o.	400,00	należność z tytułu rozliczeń kapitałowych z właścicielami z tytułu dopłaty do kapitału
	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o	122,50	należność z tytułu korzystania ze samochodu służbowego
	Archicom Investment Sp. z o.o.	899,32	należność z tytułu składki zdrowotnej
	Archicom Marina Sp. z o.o.	509,10	należność z tytułu składki zdrowotnej
	Archicom Invest Sp. z o.o.	3.198.593,84	saldo pożyczki otrzymanej narastająco (saldo pożyczki otrzymanej w 2012 r. wynosi 0,00 zł)[5]
Renata Jarodzka	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o	147,00	zobowiązanie z tytułu korzystania z samochodu służbowego
	Archicom Invest Sp. z o.o.	565.061,93	saldo pożyczki otrzymanej narastająco (saldo pożyczki otrzymanej w 2012 r. wynosi 0,00 zł)[6]

Tabela: Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2013 – przychody i koszty

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota przychody/koszty w PLN	Tytuł
Dorota Jarodzka-Śródka	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	9.800,00	przychód z tytułu sprzedaży wyposażenia mieszkania
	Archicom Studio Sp. z o.o..	164.000,00	koszt z umowy o dzieło, projekty architektoniczne
	Archicom Residential Sp. z o.o. S.K.A.	15.000,00	koszt zakupu udziałów w spółce SK Inwestycje sp. z o.o.
	Archicom Invest Sp. z o.o.	1.086,98	przychód z tytułu korzystania z samochodu służbowego
	Archicom Invest Sp. z o.o.	134.845,79	koszty – odsetki od pożyczki[1]
	Space Invest Sp. z o.o.	1.280.578,92	przychód – odsetki od pożyczki[2]
Kazimierz Śródka	Archicom Realizacja Inwestycji sp. z o.o.	45.585,00	przychód z tytułu prac remontowych
	Archicom Invest sp. z o.o.	10.030,06	przychód-odsetki od pożyczki[4]
	Archicom Invest Sp. z o.o.	12.725,92	koszty – odsetki od pożyczki[3]
	Space Invest Sp. z o.o.	1.263.213,62	przychód – odsetki od pożyczki[5]
	Archicom Studio Sp. z o.o.	96.650,00	koszt z umowy o dzieło, projekty architektoniczne
Rafał Jarodzki	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o	26.928,66	przychód z tytułu korzystania z samochodu służbowego– 395,53 przychód z tytułu sprzedaży usługi remontowo-transportowej – 26.533,13
	Archicom Invest Sp. z o.o.	28.355,17	koszty – odsetki od pożyczki[6]
	Space Invest Sp. z o.o.	1.706.390,70	przychód – odsetki od pożyczki[7]
	Archicom Residential Sp. z o.o. S.K.A.	20.000,00	zakup udziałów
Renata Jarodzka	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o	1.015,87	przychód z tytułu korzystania z samochodu służbowego
	Archicom Invest Sp. z o.o.	13.987,54	koszty – odsetki od pożyczki[8]
	P 16 – Inowrocławska Sp. z o.o.	5.977,63	przychód z czynszu za mieszkanie + media
Łukasz Śródka	Archicom Residential Sp. z o.o. SKA	15.000,00	zakup udziałów w spółce SK Inwestycje sp. z o.o.

Źródło: Emitent

Powyższa tabela pokazuje stan pożyczki na ostatni dzień danego roku obrotowego. Odsetki (przychód lub koszt) danego roku liczone są zgodnie z oprocentowaniem wskazanym w przypisach do tabeli, od stanu niespłaconego kapitału pożyczki w poszczególnych miesiącach danego roku.

1 pożyczki otrzymane przez Archicom Invest Sp. z o.o. od Doroty Jarodzkiej-Śródka w wysokości 3 mln zł (wskazana wysokość pożyczki dotyczy pożyczek udzielonych w 2013 r. natomiast w saldzie pożyczek zostały ujęte pożyczki udzielone w latach wcześniejszych, termin spłaty został ustalony do 31.12.2017.., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR 1M +2,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2015 r. W przypadku salda i odsetek od pożyczki udzielonej przez Dorotę Jarodzką-Śródkę należy zwrócić uwagę na wysokość pożyczki w ciągu 2013 r. (udzielono kolejnej pożyczki). Na początku 2013 r. kapitał pożyczki wynosił 3.303.083,27 zł natomiast na koniec roku 2013 r. saldo pożyczek wynosiło 4.099.386,07zł. W poniższej tabeli przedstawiono jak zmieniał się kapitał pożyczekw trakcie roku 2013.

Saldo pożyczki (bez odsetek)	Okres
3 303 083,27	01.01.2013-11.01.2013
2 703 083,27	12.01.2013-08.04.2013
1 803 083,27	09.04.2013-23.07.2013
1 310 083,27	24.07.2013-28.10.2013
1 099 386,07	29.10.2013-3.12.2013
4 099 386,07	4.12.2013-31.12.2013

2 pożyczka udzielona przez Space Invest Sp. z o.o. Dorocie Jarodzkiej-Śródka w wysokości 31,8 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2016 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), przy czym całość kapitału ww. pożyczki została spłacona w 2015 r. W przypadku salda i odsetek od pożyczki otrzymanej przez Dorotę Jarodzką-Śródkę należy zwrócić uwagę na wysokość pożyczki w ciągu 2013 r. (spłacano kolejne transze pożyczki). Na początku 2013 r. kapitał pożyczki wynosił 31.636.704,00 zł natomiast na koniec roku 2013 r. saldo pożyczki wynosiło 0,00 zł. W poniższej tabeli przedstawiono jak zmieniał się kapitał pożyczki w trakcie roku 2013.

Saldo pożyczki (bez odsetek)	Okres
31 636 704,00	01.01.2013-06.08.2013
21 636 704,00	07.08.2013-07.08.2013
11 636 704,00	08.08.2013-08.08.2013
1 636 704,00	09.08.2013-09.08.2013
0,00	10.08.2013

3 pożyczka otrzymana przez Archicom Invest Sp. z o.o. od Kazimierza Śródki w wysokości 3 mln zł (termin spłaty został ustalony do 31.12.2017.., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR 3M… +3,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2015r. W przypadku salda i odsetek od pożyczki udzielonej przez Kazimierza Śródkę należy zwrócić uwagę na wysokość pożyczki w ciągu 2013 r. (spłacano kolejne transze pożyczki). Na początku 2013 r. kapitał pożyczki wynosił 3 mln zł natomiast na koniec roku 2013 r. saldo pożyczki wynosiło 2.689.725,42 zł. W poniższej tabeli przedstawiono jak zmieniał się kapitał pożyczki w trakcie roku 2013.

Saldo pożyczki (bez odsetek)	Okres
3 000 000,00	03.12.2013-30.12.2013
2 689 725,42	31.12.2013-31.12.2013

4 pożyczka udzielona przez Archicom Invest Sp z o.o. Kazimierzowi Śródka w wysokości 493 tys. zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2016 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2013 r.

5 pożyczka udzielona przez Space Invest Sp. z o.o. Kazimierzowi Śródka w wysokości 31,6 mln zł (18,4 mln wypłacono w 2012 r. a 13,3 mln wypłacono w 2013 r., termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2016 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2013 r.

W przypadku salda i odsetek od pożyczek udzielonych przez Kazimierza Śródkę należy zwrócić uwagę na wysokość pożyczek w ciągu 2013 r. Na początku 2013 r. kapitał pożyczek wynosił 18.363.296,00 zł natomiast na koniec roku 2013 r. saldo pożyczek wynosiło 0,00 zł. W poniższej tabeli przedstawiono jak zmieniał się kapitał pożyczek w trakcie roku 2013. Należy zauważyć, że kwota 18,4 mln została wypłacona w 2012 r. wobec czego sposób w jaki zmieniał się kapitał pożyczek w tym okresie został przedstawiony w pkt. 19.4 pod tabelą – Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2012 – przychody i koszty.

Saldo pożyczki (bez odsetek)	Okres
18 363 296,00	01.01.2013-03.01.2013
28 363 296,00	04.01.2013-07.01.2013
31 636 704,00	08.01.2013-22.07.2013
32 129 704,00	23.07.2013-12.08.2013
22 129 704,00	12.08.2013-12.08.2013
12 129 704,00	13.08.2013-13.08.2013
3 129 704,00	14.08.2013-16.08.2013
493 000,00	17.08.2013-30.10.2013
300 244,52	1.11.2013-30.12.2013
0,00	31.12.2013

6 pożyczki otrzymane przez Archicom Invest Sp. z o.o. od Rafała Jarodzkiego w wysokości 4 mln zł (wskazana wysokość pożyczek dotyczy pożyczek udzielonych w 2013 r. natomiast w saldzie pożyczek zostały ujęte pożyczki udzielone w latach wcześniejszych, termin spłaty został ustalony do 31.12.2017., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR 1M+2,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2015 r. W przypadku salda i odsetek od pożyczki udzielonej przez Rafała Jarodzkiego należy zwrócić uwagę na wysokość pożyczki w ciągu 2013 r. (udzielono kolejnej pożyczki). Na początku 2013 r. kapitał pożyczek wynosił 2.869.225,26 zł natomiast na koniec roku 2013 r. saldo pożyczek wynosiło 4.493.413,01 zł. W poniższej tabeli przedstawiono jak zmieniał się kapitał pożyczek w trakcie roku 2013.

Saldo pożyczki (bez odsetek)	Okres
2 869 225,26	01.01.2013-11.01.2013
2 469 225,26	12.01.2013-04.04.2013
1 869 225,26	05.04.2013-23.07.2013
1 212 225,26	24.07.2013-28.10.2013
1 193 413,01	29.10.2013-26.11.2013
493 413,01	27.11.2013-03.12.2013
4 493 413,01	04.12.2013-31.12.2013

7 pożyczka udzielona przez Space Invest Sp. z o.o. Rafałowi Jarodzkiemu w wysokości 42,2 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2016 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2015 r. W przypadku salda i odsetek od pożyczki otrzymanej przez Rafała Jarodzkiego należy zwrócić uwagę na wysokość pożyczki w ciągu 2013 r. (uruchamiano kolejne transze pożyczki). Na początku i na koniec roku 2013 r. saldo pożyczki wynosiło 0,00 zł. W poniższej tabeli przedstawiono jak zmieniał się kapitał pożyczki w trakcie roku 2013.

Saldo pożyczki (bez odsetek)	Okres
0,00	01.01.2013-07.01.2013
6 726 592,00	08.01.2013-08.01.2013
16 726 592,00	09.01.2013-09.01.2013
26 726 592,00	10.01.2013-10.01.2013
36 726 592,00	11.01.2013-11.01.2013
42 182 272,00	12.01.2013-09.08.2013
34 311 378,24	10.08.2013-16.08.2013
26 440 484,48	17.08.2013-19.08.2013
16 440 484,48	20.08.2013-20.08.2013
6 440 484,48	21.08.2013-21.08.2013
0,00	22.08.2013

8 pożyczka otrzymana przez Archicom Invest Sp. z o.o. od Renaty Jarodzkiej w wysokości 565 tys. zł (termin spłaty został ustalony na 31.12.2017 , a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR 1 M + 2,5 % marży, przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2015 r. Na początku roku 2013 wynosiło 500.000,00 a na koniec roku 2013 r. saldo pożyczki wynosiło200.000,00 zł.

Tabela: Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2013 – zobowiązania i należności

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota zobowiązania/należności w PLN	Tytuł
Dorota Jarodzka-Śródka	Archicom Studio Sp. z o.o.	64.000,00	zobowiązanie z umowy o dzieło, projekty architektoniczne
	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o	12.054,00	należność za sprzedane wyposażenie mieszkania
	AD Management Sp. z o.o.	45,45	należność z tytułu rozliczeń kapitałowych z właścicielami dotyczące dopłaty na kapitał zakładowy
	Archicom Invest Sp. z o.o	224,00	należność z tytułu korzystania ze samochodu służbowego
	Archicom Residential Sp. z o.o. SKA	15.000,00	zakup udziałów w spółce SK Inwestycje sp. z o.o. (zobowiązanie)
	P 16 sp. z o.o.	12.500,00	nadpłata środków na kapitał zakładowy spółki P 16 sp. z o.o. (zobowiązanie)
	SIS 3 Otyńska Sp.k.	12.500,00	nadpłata środków na kapitał zakładowy spółki SIS 3 Otyńska Sp.k (zobowiązanie)
	Space Invest Sp. z o.o.	430.884,72	saldo pożyczki udzielonej narastająco (saldo pożyczki udzielonej w 2013 r. wynosiło 0,00 zł)[2]
	Archicom Invest Sp. z o.o.	4.770.107,67	saldo pożyczki otrzymanej narastająco (saldo pożyczki otrzymanej w 2013 r. wynosiło 3.000.000,00 zł)[1]

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota zobowiązania/należności w PLN	Tytuł
Kazimierz Śródka	Archicom Studio Sp. z o.o.	41.000,00	zobowiązanie z umowy o dzieło, projekty architektoniczne
	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o	63,00	należność z tytułu prac remontowych
	AD Management Sp. z o.o.	300,00	należność z tytułu rozliczeń kapitałowych z właścicielami z tytułu dopłaty do kapitału
	SIS 3 Otyńska Sp.k.	12.500,00	nadpłata środków na kapitał zakładowy spółki SIS 3 Otyńska Sp.k
	P 16 Sp. z o.o.	12.500,00	nadpłata środków na kapitał zakładowy spółki P 16 Sp. z o.o.
	Archicom Invest Sp z o.o.	0,00	Saldo pożyczki udzielonej narastająco (saldo pożyczki udzielonej w 2013 wynosiło 493.000 zł)[3]
	Space Invest Sp. z o.o.	327.584,05	saldo pożyczki udzielonej narastająco (saldo pożyczki udzielonej w 2013 r. wynosiło 13.273.408,00 zł)[4]
	Archicom Invest Sp. z o.o.	2.702.451,34	saldo pożyczki otrzymanej narastająco (saldo pożyczki otrzymanej w 2013 r. wynosiło 3.000.000 zł)[4]
Rafał Jarodzki	AD Management Sp. z o.o.	400,00	należność z tytułu rozliczeń kapitałowych z właścicielami dotyczące dopłaty na kapitał zakładowy
	Archicom Marina Sp. z o.o.	523,46	należność z tytułu składki zdrowotnej
	Archicom Residential Sp. z o.o. S.K.A.	20.000,00	zakup udziałów w spółce SK Inwestcje sp. z o.o.
	P 16 Sp. z o.o.	16.500,00	nadpłata środków na kapitał zakładowy spółki P 16 Sp. z o.o.(zobowiązanie)
	SIS 3 Otyńska Sp.k.	16.500,00	nadpłata środków na kapitał zakładowy spółki SIS 3 Otyńska Sp.k.
	Space Invest Sp. z o.o.	392.854,38	saldo pożyczki udzielonej narastająco (saldo pożyczki udzielonej w 2013 r. wynosiło 42.182.272,00 zł)[7]
	Archicom Marina Sp.zo.o. 3 SK	455.464,51	Zobowiązanie z tytułu otrzymanej zaliczki na zakup mieszkania Olimpia Port (akt przenoszący własność zawarty w 2014r)
	Archicom Invest Sp. z o.o.	4.851.136,76	saldo pożyczki otrzymanej narastająco (saldo pożyczki otrzymanej w 2013 r. wynosiło 4.000.000,00 zł)[6]
Renata Jarodzka	P 16 – Inowrocławska Sp. z o.o.	511,96	należność z tytułu czynszu
	Archicom Invest Sp. z o.o.	235.180,63	saldo pożyczki otrzymanej narastająco (saldo pożyczki otrzymanej w 2013 r. wynosiło 0,00 zł)[8]
	P 16 – Inowrocławska Sp. z o.o.	265.878,75	Zobowiązanie z tytułu otrzymanej zaliczki na zakup mieszkania. Renata Jarodzka zapłaciła cenę za mieszkanie, akt notarialny przenoszący własność lokalu został podpisany w maju 2015 roku.
	Archicom Marina Sp. z o.o. 3 SK	455.464,51	Zobowiązanie z tytułu otrzymanej zaliczki na zakup mieszkania Olimpia Port (akt przenoszący własność zawarty w 2014r)
Łukasz Śródka	Archicom Residential Sp. z o.o. S.K.A.	15.000,00	zakup udziałów w spółce SK Inwestycje sp. z o.o. (zobowiązanie)

Tabela: Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2014-przychody i koszty

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota przychodów/kosztów w PLN	Tytuł
Dorota Jarodzka-Śródka	Archicom Invest Sp. z o.o.	806,28	użytkowanie samochodu służbowego (przychód)
	Archicom Studio Sp. z o.o..	53.600,00	umowa o dzieło, projekty architektoniczne (koszt)
	Archicom Invest Sp. z o.o.	71.604,73	2.671,63 – paliwo do samochodu 68.933,10 – odsetki od pożyczki[1]
Kazimierz Śródka	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	11.948,00	Przychód – prace wykończeniowe mieszkania
	Archicom Marina 3 Sp. z o.o. Sp.k.	2.298,86	czynsz mieszkanie (przychód)
	Archicom Studio Sp. z o.o.	84.100,00	umowa o dzieło, projekty architektoniczne
	Archicom Invest Sp. z o.o.	83.536,73	koszt – odsetki od pożyczki[2]
Rafał Jarodzki	Archicom Realizacja InwestycjiSp. z o.o	50.332,55	prace wykończeniowe mieszkania i wyposażenie mieszkania (przychód)
	Archicom Marina 3 Sp. z o.o. Sp.k.	453.937,86	przychód – sprzedaż mieszkania Olimpia Port budynek S6 oraz opłaty z tytułu czynszu 5.371,48zł[3]
	Archicom Holding Sp. z o.o.	10.620,54	umowa najmu – mieszkanie wzorcowe Olimpia Port
	Archicom Invest Sp. z o.o.	135.182,75	koszt – odsetki od pożyczki[4]
Jędrzej Śródka	Archicom Studio Sp. z o.o.	10.606,00	umowa o dzieło za projekty architektoniczne (koszty)
Renata Jarodzka	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o	1.280,50	użytkowanie samochodu służbowego (przychód)
	Archicom Marina 3 Sp. z o.o. Sp.k.	453.937,86	sprzedaż dwóch mieszkań oraz opłaty z tytułu czynszu 5.371,48 zł (przychód) Olimpia Port budynek S6[3]
	P 16 – Inowrocławska Sp. z o.o.	5.017,56	czynsz (przychód)
	Archicom Holding Sp. z o.o.	10.620,54	koszt umowa najmu – mieszkanie wzorcowe Olimpia Port
	Archicom Invest Sp. z o.o.	9.272,86	koszt – odsetki od pożyczki[8]

Źródło: Emitent

Powyższa tabela pokazuje stan pożyczki na ostatni dzień danego roku obrotowego. Odsetki (przychód lub koszt) danego roku liczone są zgodnie z oprocentowaniem wskazanym w przypisach do tabeli, od stanu niespłaconego kapitału pożyczki w poszczególnych miesiącach danego roku.

1 pożyczki otrzymane przez Archicom Invest Sp. z o.o. od Doroty Jarodzkiej-Śródka – kwota 3 mln zł udzielona w 2013 roku (termin spłaty został ustalony do 31.12.2017.., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR 1M+2,5 % marży), przy czym tabela poniżej obrazuje również saldo pożyczek udzielonych przed 2013 r., a całość ww. pożyczek została spłacona w 2015 r. W przypadku salda i odsetek od pożyczki udzielonej przez Dorotę Jarodzką-Śródkę należy zwrócić uwagę na wysokość pożyczki w ciągu 2014 r. Na początku 2014 r. kapitał pożyczki wynosił 4.099.386,07 zł natomiast na koniec roku 2014 r. saldo pożyczki wynosiło 0,00 zł. W poniższej tabeli przedstawiono jak zmieniał się kapitał pożyczek w trakcie roku 2014. Saldo początkowe pożyczek wskazane w tabeli poniżej odpowiada saldu końcowemu pożyczek na dzień 31 grudnia 2013 r.

Saldo pożyczki (bez odsetek)	Okres
4 099 386,07	01.01.2014-30.04.2014
0,00	01.05.2014

2 pożyczka otrzymana przez Archicom Invest Sp. z o.o. od Kazimierza Śródki w wysokości 3 mln zł (termin spłaty został ustalony do 31.12.2017.., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR 3M… +3,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2015r. W przypadku salda i odsetek od pożyczki udzielonej przez Kazimierza Śródkę należy zwrócić uwagę na wysokość pożyczki w ciągu 2014 r. Na początku 2014 r. kapitał pożyczki wynosił 2.689.725,42 zł natomiast na koniec roku 2014 r. saldo pożyczki wynosiło 2.589.111,49 zł. W poniższej tabeli przedstawiono jak zmieniał się kapitał pożyczki w trakcie roku 2014. Saldo początkowe pożyczki wskazane w tabeli poniżej odpowiada saldu końcowemu pożyczki na dzień 31 grudnia 2013 r.

Saldo pożyczki (bez odsetek)	Okres
2 689 725,42	01.01.2014-30.04.2014
2 589 111,49	01.05.2014-31.12.2014

3 Zakup mieszkań przez Rafała Jarodzkiego i Renatę Jarodzką (umowa ostateczna sprzedaży zawarta w 2014 roku), wartość transakcji 897 132,76 zł, wielkość mieszkania 89,82 m2 i 55,14 m2, komórki lokatorskie 4,2 m2 i 4,58 m2, 2 miejsca parkingowe w budynku , 1 miejsce parkingowe naziemne.

4 pożyczka otrzymana przez Archicom Invest Sp. z o.o. od Rafała Jarodzkiego w wysokości 4 mln zł (termin spłaty został ustalony do 31.12.2017.., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR 1M +2,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2015 r. W przypadku salda i odsetek od pożyczki udzielonej przez Rafała Jarodzkiego należy zwrócić uwagę na wysokość pożyczki w ciągu 2014 r. Na początku 2014 r. kapitał pożyczki wynosił 4.493.413,01 zł natomiast na koniec roku 2014 r. saldo pożyczki wynosiło 2.693.413,01 zł. W poniższej tabeli przedstawiono jak zmieniał się kapitał pożyczki w trakcie roku 2014. Saldo początkowe pożyczki wskazane w tabeli poniżej odpowiada saldu końcowemu pożyczki na dzień 31 grudnia 2013 r.

Saldo pożyczki (bez odsetek)	Okres
4 493 413,01	01.01.2014-30.04.2014
2 693 413,01	01.05.2014-31.12.2014

5 pożyczka udzielona przez Space Invest Sp. z o.o. Dorocie Jarodzkiej-Śródka w wysokości 31,8 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2016 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), przy czym całość kapitału ww. pożyczki została spłacona w 2013 r. wobec czego kapitał pożyczki w 2014 r. wynosił 0,00 zł – odsetki zostały spłacone w 2015 r.

6 pożyczka udzielona przez Space Invest Sp. z o.o. Kazimierzowi Śródka w wysokości 13,3 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2016 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), przy czym całość Kapitału ww. pożyczki została spłacona w 2013 r. wobec czego kapitał pożyczki w 2014 r. wynosił 0,00 zł,-odsetki zostały spłacone w 2015

7 pożyczka udzielona przez Space Invest Sp. z o.o. Rafałowi Jarodzkiemu w wysokości 42,2 mln zł (termin spłaty został ustalony do końca grudnia 2016 r., a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR3M + 3,5 % marży), przy czym całość kapitału ww. pożyczki została spłacona w 2013 r. wobec czego kapitał pożyczki w 2014 r. wynosił 0,00 zł – odsetki zostały spłacone w 2015

8 pożyczka otrzymana przez Archicom Invest Sp. z o.o. od Renaty Jarodzkiej w wysokości 565 tys. zł (termin spłaty został ustalony na 31.12.2017 , a oprocentowanie na poziomie średni WIBOR 1 M + 2,5 % marży, przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2015 r. poziomie średni WIBOR 1M +2,5 % marży), przy czym całość ww. pożyczki została spłacona w 2015 r. Na początku i na końcu 2014 r. kapitał pożyczki wynosił 200.000,00 zł.

Tabela: Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2014 –należności i zobowiązania

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota należności/zobowiąznia w PLN	Tytuł
Dorota Jarodzka-Śródka	Archicom Studio Sp. z o.o..	9.000,00	Zobowiązanie umowa o dzieło, projekty architektoniczne
	AD Management Sp. z o.o.	45,45	Należność z tytułu rozliczeń kapitałowych z właścicielami dotyczące dopłat na kapitał zakładowy
	Archicom Residential sp. z o.o. S.K.A.	15.000,00	zobowiązanie z tytułu nabycia udziałów SK Inwestycje Sp. z o.o. od osób fizycznych
	SIS 3 Otyńska Sp.k.	12.500,00	nadpłata środków na kapitał zakładowy spółki SIS 3 Otyńska Sp.k
	P 16 Sp. z o.o.	12.500,00	nadpłata środków na kapitał zakładowy spółki Projekt 16 Sp. z o.o. (zobowiązanie)
	Emitent	430.884,72	saldo pożyczki udzielonej narastająco (saldo pożyczki udzielonej w 2014 r. wynosiło 0,00 zł[5]
	Emitent	739.654,69	Saldo pożyczki otrzymanej narastająco (saldo pożyczki otrzymanej w 2014 wynosiło 0,00 zł[1]
Kazimierz Śródka	Archicom Studio Sp. z o.o.	2.500,00	Zobowiązanie umowa o dzieło, projekt architektoniczny
	AD Management Sp. z o.o.	300,00	Należność z tytułu rozliczeń kapitałowych z właścicielami dotyczące dopłat na kapitał zakładowy
	SIS 3 Otyńska Sp.k.	12.500,00	nadpłata środków na kapitał zakładowy spółki SIS 3 Otyńska Sp.k
	P 16 Sp. z o.o.	12.500,00	nadpłata środków na kapitał zakładowy spółki Projekt 16 Sp. z o.o.
	Emitent	330.852,39	saldo pożyczki udzielonej narastająco (saldo pożyczki udzielonej w 2014 r. wynosiło 0,00 zł[6]
	Emitent	2.759.174,98	Saldo pożyczki otrzymanej narastająco (saldo pożyczki otrzymanej w 2014 wynosiło 0,00 zł[2]

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota należności/zobowiąznia w PLN	Tytuł
Rafał Jarodzki	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o	147,00	należności z tytułu korzystania z samochodu służbowego
	AD Management Sp. z o.o.	400,00	należności z tytułu rozliczeń kapitałowych z właścicielami dotyczące dopłat na kapitał zakładowy
	Archicom Marina 3 Sp. z o.o. Sp.k.	572,49	należności z tytułu czynszu za mieszkanie
	Archicom Residential Sp. z o.o. S.K.A.	20.000,00	zobowiązanie z tytułu nabycia udziałów SK Inwestycje sp. z o.o. od osób fizycznych
	SIS 3 Otyńska Sp.k.	16.500,00	nadpłata środków na kapitał zakładowy spółki SIS 3 Otyńska Sp.k
	P 16 Sp. z o.o.	16.500,00	nadpłata środków na kapitał zakładowy spółki Projekt 16 sp. z o.o.
	Emitent	392.854,38	saldo pożyczki udzielonej narastająco (saldo pożyczki udzielonej w 2014 r. wynosiło 0,00 zł[7]
	Emitent	3.361.590,84	Saldo pożyczki otrzymanej narastająco (saldo pożyczki otrzymanej w 2014 wynosiło 0,00 zł[4]
Renata Jarodzka	P 16 Sp. z o.o.	971,30	czynsz mieszkanie Olimpia Port
	Emitent	245.175,04	Saldo pożyczki otrzymanej narastająco (saldo pożyczki otrzymanej w 2014 wynosiło 0,00 zł[8]
Łukasz Śródka	Archicom Residential Sp. z o.o. S.K.A.	15.000,00	zakup udziałów w spółce SK Inwestycje sp. z o.o.(zobowiązanie)

Źródło: Emitent

Tabela: Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2015– przychody i koszty

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota przychodów/]kosztów w PLN	Tytuł
Dorota Jarodzka-Śródka	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o	10,00	sprzedaż udziałów (przychód)
	Archicom Studio Sp. z o.o.	162.200,00	umowa o dzieło za projekty (koszty)
	Archicom Holding sp. z o.o.	187,80	korzystanie z samochodu służbowego (przychód)
	Emitent	1.572.604,00	Koszt zakupu wkładu komandytariusza Archicom Sp. z o.o. Consulting SK
	Camera Nera Sp. z o. o.	13.000,00	Darowizna pieniężna na realizację filmu
Kazimierz Śródka	Archicom Marina 3 Sp. z o.o. Sp.k.	294.256,28	zakup mieszkania i opłata za mieszkanie i czynsz 84,98 zł (przychód)[1]
	Archicom Studio Sp. z o.o.	157.000,00	umowa o dzieło za projekty (koszty)
	Emitent	63.270,68	koszt – odsetki od pożyczki
	Emitent	172.092,00	Koszt zakupu wkładu komandytariusza Archicom Sp. z o.o. Consulting SK
Rafał Jarodzki	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o	1.555,33	użytkowanie samochodu służbowego (przychód)
	Archicom Holding Sp. z o.o.	11.577,03	umowa najmu mieszkanie wzorcowe Olimpia Port (koszt mediów i czynszu)
	Emitent	1.092.939,00	Koszt zakupu wkładu komandytariusza Archicom Sp. z o.o. Consulting SK
	Emitent	53.796,76	koszt – odsetki od pożyczki
	Camera Nera Sp. z o. o.	13.000,00	Darowizna pieniężna na realizację filmu
Renata Jarodzka	P 16 – Inowrocławska Sp. z o.o.	267.980,81	sprzedaż mieszkania, czynsz i media(przychód)[2]
	Emitent	31.010,67	koszt – odsetki od pożyczki
	Archicom Holding Sp. z o.o.	11.577,03	umowa najmu mieszkanie wzorcowe Olimpia Port (koszt mediów i czynszu)
Jędrzej Śródka	Archicom Studio sp. z o.o.	9.348,00	umowa o dzieło za projekty (koszty)

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota przychodów/]kosztów w PLN	Tytuł
Addventure sp. z o.o. (podmiot powiązany poprzez Artura Olendra)	Emitent	94.000,00	Koszt usługi doradztwa finansowego (wynagrodzenie wypłacone Addventure sp. z o.o., której Artur Olender, Przewodniczący Rady Nadzorczej jest wspólnikiem)
Agnieszka Mickoś	Archicom Holding Sp z o.o.	10.000,00	Koszt za usługi prawnicze
	Archicom AM Sp z o.o.	12.500,00	Koszt za usługi prawnicze
	Archicom RI Sp. z o.o.	10.000,00	Koszt za usługi prawnicze
	Archicom Studio Sp. z o.o.	5.000,00	Koszt za usługi prawnicze
Joanna Pisula	Archicom Holding Sp z o.o.	25.800,00	Koszt za usługi prawnicze
	Archicom AM Sp z o.o.	22.500,00	Koszt za usługi prawnicze
	Archicom RI Sp. z o.o.	18.000,00	Koszt za usługi prawnicze
	Archicom Studio Sp. z o.o.	9.000,00	Koszt za usługi prawnicze

Źródło: Emitent

1 Zakup mieszkania przez Kazimierza Śródka (umowa ostateczna sprzedaży zawarta w 2015 roku), wartość transakcji 294.256,28171,30 , wielkość mieszkania 52,5 m2,komórka lokatorska 3,06 m2,

2. Zakup mieszkania przez Renatę Jarodzką wartość transakcji 265.878,75 , wielkość mieszkania 56 m2,komórka lokatorska 3,8 m2,2 miejsca postojowe w budynku.

Tabela: Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2015– zobowiązania i należności

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota zobowiązania/należności w PLN	Tytuł
Dorota Jarodzka-Śródka	Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o	0,00	Należność (sprzedaż udziałów)
	Archicom Studio Sp. z o.o.	0,00	Zobowiązanie (umowa o dzieło)
	Archicom Holding sp. z o.o.	0,00	należności z tytułu korzystania z samochodu służbowego
	AD Management sp. z o.o.	45,45	należność z tytułu rozliczeń kapitałowych z właścicielami dotyczących dopłat na kapitał zakładowy
	Archicom Residential sp. z o.o. SKA	0,00	zobowiązanie z tytułu zakupu udziałów SK Inwestycje sp. z o.o.
	Archicom Marina Sp. z o.o. – 3 Sp. K	0,00*	Zobowiązanie z tytułu otrzymanej zaliczki na zakup mieszkań Olimpia Port
Kazimierz Śródka	Archicom Studio Sp. z o.o.	0,00	Zobowiązania (umowa o dzieło)
	AD Management sp. z o.o.	300,00	należność z tytułu rozliczeń kapitałowych z właścicielami dotyczących dopłat na kapitał zakładowy
	Archicom Marina Sp. z o.o. – 3 Sp. K	117.511,00**	Zobowiązanie z tytułu otrzymanej zaliczki na zakup mieszkań Olimpia Port
Rafał Jarodzki	Archicom Realizacja Inwestycji sp. z o.o	402,52	Należność (użytkowanie samochodu służbowego)
	AD Management sp. z o.o.	400,00	należność z tytułu rozliczeń kapitałowych z właścicielami dotyczących dopłat na kapitał zakładowy
	Archicom Residential sp. z o.o. SKA	0,00	zobowiązanie z tytułu zakupu udziałów SK Inwestycje sp. z o.o.
Renata Jarodzka	P 16 – Inowrocławska Sp. z o.o.	0,00	nadpłata za czynsz (zobowiązanie)
Łukasz Śródka	Archicom Residential sp. z o.o. SKA	0,00	zobowiązanie z tytułu zakupu udziałów SK Inwestycje sp. z o.o.

Źródło: Emitent

*Zobowiązania wynikają z następujących umów:

- umowa deweloperska nr 6864/15/S/Olimpia Port S18, S19, S20/000 z dnia 02 listopada 2015 r. zawarta z Archicom Marina Sp. z o.o. – 3 Sp. K (Sprzedający). Na podstawie umowy Sprzedający zobowiązał się m.in. do wybudowania na wskazanej w umowie nieruchomości budynku, wyodrębnienia w nim odrębnej własności lokalu oraz sprzedania lokalu o powierzchni 88,10 m^2 w stanie wolnym od obciążeń Dorocie Jarodzkiej-Śródce. Sprzedający zobowiązał się również do zawarcia umowy przyrzeczonej. Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 623.850,00 zł brutto. Cena zostanie zapłacona w ratach wskazanych w umowie. Do dnia 17 grudnia 2015 r. Dorota Jarodzka-Śródka zobowiązana była do zapłaty zaliczki w wysokości 62.385,00 zł. Zaliczka nie została uiszczona.

- umowa deweloperska nr 6865/15/S/Olimpia Port S18, S19, S20/000 z dnia 02 listopada 2015 r. zawarta z Archicom Marina Sp. z o.o. – 3 Sp. K (Sprzedający). Na podstawie umowy Sprzedający zobowiązał się m.in. do wybudowania na wskazanej w umowie nieruchomości budynku, wyodrębnienia w nim odrębnej własności lokalu oraz sprzedania lokalu o powierzchni 69,70 m^2 w stanie wolnym od obciążeń Dorocie Jarodzkiej-Śródce. Sprzedający zobowiązał się również do zawarcia umowy przyrzeczonej. Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 486.990,00 zł brutto. Cena zostanie zapłacona w ratach wskazanych w umowie. Do dnia 17 grudnia 2015 r. Dorota Jarodzka-Śródka zobowiązana była do zapłaty zaliczki w wysokości 48.699,00 zł. Zaliczka nie została uiszczona.

*** Zobowiązania wynikają z następujących umów:

- umowa deweloperska nr 6856/15/S/Olimpia Port S18, S19, S20/000 z dnia 02 listopada 2015 r. zawarta z Archicom Marina Sp. z o.o. – 3 Sp. K (Sprzedający). Na podstawie umowy Sprzedający zobowiązał się m.in. do wybudowania na wskazanej w umowie nieruchomości budynku, wyodrębnienia w nim odrębnej własności lokalu oraz sprzedania lokalu o powierzchni 45,10 m^2 w stanie wolnym od obciążeń Kazimierzowi Śródce. Sprzedający zobowiązał się również do zawarcia umowy przyrzeczonej. Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 322.170,00 zł brutto. Cena zostanie zapłacona w ratach wskazanych w umowie. Kazimierz Śródka uiścił zaliczkę w wysokości 32.217,00 zł brutto.

- umowa deweloperska nr 6862/15/S/Olimpia Port S18, S19, S20/000 z dnia 02 listopada 2015 r. zawarta z Archicom Marina Sp. z o.o. – 3 Sp. K (Sprzedający). Na podstawie umowy Sprzedający zobowiązał się m.in. do wybudowania na wskazanej w umowie nieruchomości budynku, wyodrębnienia w nim odrębnej własności lokalu oraz sprzedania lokalu o powierzchni 51,10 m^2 w stanie wolnym od obciążeń Kazimierzowi Śródce. Sprzedający zobowiązał się również do zawarcia umowy przyrzeczonej. Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 368.750,00 zł brutto. Cena zostanie zapłacona w ratach wskazanych w umowie. Kazimierz Śródka uiścił zaliczkę w wysokości 36.875,00 zł brutto.

- umowa deweloperska nr 6863/15/S/Olimpia Port S18, S19, S20/000 z dnia 02 listopada 2015 r. zawarta z Archicom Marina Sp. z o.o. – 3 Sp. K (Sprzedający). Na podstawie umowy Sprzedający zobowiązał się m.in. do wybudowania na wskazanej w umowie nieruchomości budynku, wyodrębnienia w nim odrębnej własności lokalu oraz sprzedania lokalu o powierzchni 68,10 m^2 w stanie wolnym od obciążeń Kazimierzowi Śródce. Sprzedający zobowiązał się również do zawarcia umowy przyrzeczonej. Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 484.190,00 zł brutto. Cena zostanie zapłacona w ratach wskazanych w umowie. Kazimierz Śródka uiścił zaliczkę w wysokości 48.419,00 zł brutto.

Tabela: Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2016 do Daty Prospektu – przychody i koszty

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota przychodów/]kosztów w PLN	Tytuł
Joanna Pisula	Archicom Holding Sp z o.o.	2.000,00	Koszt za usługi prawnicze
	Archicom AM Sp z o.o.	2.500,00	Koszt za usługi prawnicze
	Archicom RI Sp. z o.o.	2.000,00	Koszt za usługi prawnicze
	Archicom Studio Sp. z o.o.	1.000,00	Koszt za usługi prawnicze

Źródło: Emitent

Tabela: Istotne transakcje zawarte ze spółkami z Grupy Archicom w roku 2016 do Daty Prospektu – zobowiązania i należności

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota zobowiązania/należności w PLN	Tytuł
Rafał Jarodzki	Archicom Cadenza Hallera Sp z o.o. SK	10.000,00	Zobowiązanie z tytułu otrzymanej zaliczki na zakup mieszkań Ogrody Hallera*

Źródło: Emitent

* Zobowiązania wynikają z następujących umów:

- umowa rezerwacyjna nr 6372/15/S/Hallera B3, B4 z dnia 03 czerwca 2015 r. zawarta z Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. (Sprzedający). Na podstawie umowy Sprzedający dokonał rezerwacji na rzecz klienta lokalu mieszkalnego wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oraz komórki lokatorskiej na okres do dnie 29 lutego 2016 r. W okresie rezerwacji Sprzedający zobowiązuje się nie oferować do sprzedaży ani nie zawierać żadnych umów z osobami trzecimi, które dotyczyłyby sprzedaży lokalu. W dniu 11 lutego 2016 r. Rafał Jarodzki wpłacił na rzecz Sprzedającego zaliczkę w wysokości 5.000,00 zł. Całkowita cena sprzedaży wynosi 287.840,00 zł brutto. Inwestycja powinna zostać zrealizowana w pierwszej połowie 2017 roku.

- umowa rezerwacyjna nr 6371/15/S/Hallera B3, B4 z dnia 03 czerwca 2015 r. zawarta z Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. (Sprzedający). Na podstawie umowy Sprzedający dokonał rezerwacji na rzecz klienta lokalu mieszkalnego wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oraz komórki lokatorskiej na okres do dnie 29 lutego 2016 r. W okresie rezerwacji Sprzedający zobowiązuje się nie oferować do sprzedaży ani nie zawierać żadnych umów z osobami trzecimi, które dotyczyłyby sprzedaży lokalu. W dniu 11 lutego 2016 r. Rafał Jarodzki wpłacił na rzecz Sprzedającego zaliczkę w wysokości 5.000,00 zł. Całkowita cena sprzedaży wynosi 937.360,00 zł brutto. Inwestycja powinna zostać zrealizowana w pierwszej połowie 2017 roku.

Tabela: Umowy przeniesienia własności udziałów, akcji oraz praw i obowiązków w spółkach osobowych zawarte ze spółkami z Grupy Archicom

Podmiot spoza Grupy Kapitałowej Emitenta	Podmiot powiązany	Kwota transakcji w PLN	Tytuł
Dorota Jarodzka-Śródka	P 16 sp. z o.o.	3.630.238,50	nabycie udziałów w celu umorzenia
	Archicom sp. z o.o. Consulting Sp.k.	1.629.551,00	aport udziałów i akcji spółek z Grupy Archicom wniesiony do Archicom sp. z o.o. Consulting Sp.k. w związku z przystąpieniem do spółki w roli komandytariusza na pokrycie kapitału zakładowego podwyższonego uchwałą z dnia 30 kwietnia 2015 r.
	Space Investement Sp. z o.o. S.K.A.	31.636.704,00	należność ze sprzedaży przez Space Investment Sp. z o.o. S.K.A. akcji Archicom SKA za pośrednictwem DM Noble S.A.
Kaziemierz Śródka	Archicom sp. z o.o. Consulting Sp.k.	145.508,00	aport udziałów i akcji spółek z Grupy Archicom wniesiony do Archicom sp. z o.o. Consulting Sp.k. w związku z przystąpieniem do spółki w roli komandytariusza na pokrycie kapitału zakładowego podwyższonego uchwałą z dnia 30 kwietnia 2015 r.
	Space Investment Sp. z o.o. S.K.A.	31.636.704,00	należność ze sprzedaży przez Space Investment Sp. z o.o. S.K.A. akcji Archicom SKA za pośrednictwem DM Noble S.A.
Rafał Jarodzki	P 16 sp. z o.o.	82.976,88	nabycie udziałów w celu umorzenia
	Archicom sp. z o.o. Consulting Sp.k.	1.108.994,00	aport udziałów i akcji spółek z Grupy Archicom wniesiony do Archicom sp. z o.o. Consulting Sp.k. w związku z przystąpieniem do spółki w roli komandytariusza na pokrycie kapitału zakładowego podwyższonego uchwałą z dnia 30 kwietnia 2015 r.
	Space Investment Sp. z o.o. S.K.A.	42.182.272,00	należność ze sprzedaży przez Space Investment Sp. z o.o. S.K.A. akcji Archicom SKA za pośrednictwem DM Noble S.A.
Renata Jarodzka	P 16 sp. z o.o.	1.044.125,74	nabycie udziałów w celu umorzenia

Umowa nabycia udziałów w celu umorzenia zawarta w dniu 23 kwietnia 2015 r. pomiędzy Dorota Jarodzka-Śródka (Zbywca) a P16 sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest zbycie przez Zbywcę na rzecz spółki 525 udziałów w kapitale zakładowym spółki o łącznej wartości 52.500,00 zł w celu ich umorzenia.

Z tytułu umorzenia udziałów Zbywcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości 6.914,74 zł za 1 umorzony udział tj. łączne wynagrodzenie w wysokości 3.630.238,50 zł. Udziały uległy umorzeniu z chwilą zawarcia umowy. Umowa została wykonana. Cena została zapłacona przelewem bankowym.

Umowa nabycia udziałów w celu umorzenia zawarta w dniu 23 kwietnia 2015 r. pomiędzy Rafałem Jarodzkim (Zbywca) a P16 sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest zbycie przez Zbywcę na rzecz spółki 12 udziałów w kapitale zakładowym spółki o łącznej wartości 1.200,00 zł w celu ich umorzenia.

Z tytułu umorzenia udziałów Zbywcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości 6.914,74 zł za 1 umorzony udział tj. łączne wynagrodzenie w wysokości 82.976,88zł. Udziały uległy umorzeniu z chwilą zawarcia umowy. Umowa została wykonana. Cena została zapłacona przelewem bankowym.

Umowa nabycia udziałów w celu umorzenia zawarta w dniu 23 kwietnia 2015 r. pomiędzy Renatą Jarodzką (Zbywca) a P16 sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest zbycie przez Zbywcę na rzecz spółki 151 udziałów w kapitale zakładowym spółki o łącznej wartości 15.100,00 zł w celu ich umorzenia.

Z tytułu umorzenia udziałów Zbywcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości 6.914,74 zł za 1 umorzony udział tj. łączne wynagrodzenie w wysokości 1.044.125,74 zł. Udziały uległy umorzeniu z chwilą zawarcia umowy. Umowa została wykonana. Cena została zapłacona przelewem bankowym.

Umowa sprzedaży akcji zawarta w dniu 07 grudnia 2012 r. pomiędzy Dorotą Jarodzką-Śródką (Kupujący) a Space Investment sp. z o.o. SKA (Sprzedający)

Przedmiotem umowy jest zbycie przez Sprzedającego na rzecz Kupującego za pośrednictwem domu maklerskiego Noble Securities S.A. 1.056 akcji serii C spółki Archicom sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest sp. z o.o.) każda o wartości nominalnej 100 zł o numerach od 909 do 1964 za wynagrodzenie w wysokości 29.959,00 zł za jedną akcję tj. za łączną cenę sprzedaży 31.636.704,00 zł. Umowa została wykonana. Cena została zapłacona przelewem bankowym.

Umowa sprzedaży akcji zawarta w dniu 07 grudnia 2012 r. pomiędzy Kazimierzem Śródką (Kupujący) a Space Investment sp. z o.o. SKA (Sprzedający)

Przedmiotem umowy jest zbycie przez Sprzedającego na rzecz Kupującego za pośrednictwem domu maklerskiego Noble Securities S.A. 1.056 akcji serii C spółki Archicom sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest sp. z o.o.) każda o wartości nominalnej 100 zł o numerach od 1965 do 3020 za wynagrodzenie w wysokości 29.959,00 zł za jedną akcję tj. za łączną cenę sprzedaży 31.636.704,00 zł. Umowa została wykonana. Cena została zapłacona przelewem bankowym.

Umowa sprzedaży akcji zawarta w dniu 07 grudnia 2012 r. pomiędzy Rafałem Jarodzkim (Kupujący) a Space Investment sp. z o.o. SKA (Sprzedający)

Przedmiotem umowy jest zbycie przez Sprzedającego na rzecz Kupującego za pośrednictwem domu maklerskiego Noble Securities S.A. 500 akcji serii B oraz 908 akcji serii C spółki Archicom sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest sp. z o.o.) każda o wartości nominalnej 100 zł o numerach odpowiednio od 1 do 500 oraz od 1 do 908 za wynagrodzenie w wysokości 29.959,00 zł za jedną akcję tj. za łączną cenę sprzedaży 42.182.272,00 zł. Umowa została wykonana. Cena została zapłacona przelewem bankowym.

20. Informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat

20.1. Historyczne informacje finansowe

Emitent prezentuje, zgodnie z wymogami załącznika XXV do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004, sprawozdania finansowe za lata 2013-2014 r. oraz dodatkowo za 2012 r. Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2012-2014 r. zostały przygotowane zgodnie z MSR oraz zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

Proporcjonalny schemat minimalnego zakresu informacji w odniesieniu do prospektu dla akcji w przypadku MŚP i spółek o obniżonej kapitalizacji rynkowej, pkt 20.1, stanowi załącznik XXV do Rozporządzenia Komisji (WE) Nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r., wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych. Schemat minimalnego zakresu informacji, jakim powinien odpowiadać prospekt emisyjny, sposób jego sporządzania dotyczy emitenta będącego małym lub średnim przedsiębiorcą oraz zakłada, że zbadane zostaną historyczne informacje finansowe obejmujące dwa ostatnie lata obrotowe.

Zgodnie z artykułem 25 ust. 2 Ustawy o Ofercie, MŚP to spółka handlowa, która zgodnie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym lub rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spełnia co najmniej dwa z następujących warunków: 1) średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty wynosiło mniej niż 250 osób; 2) suma aktywów bilansu nie przekracza 43.000.000 euro na dzień bilansowy sprawozdania finansowego; 3) przychody netto ze sprzedaży nie przekraczają 50.000.000 euro.

Historyczne informacje finansowe zostały przedstawione w formie zgodnej z tą, jaka zostanie przyjęta w kolejnym opublikowanym sprawozdaniu Emitenta za rok kończący się 31 grudnia 2015 r., z uwzględnieniem standardów i zasad rachunkowości oraz przepisów prawnych mających zastosowanie do takiego sprawozdania finansowego.

W związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcji Emitenta, w dniu 1 września 2015 r. Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło Uchwałę nr 3 w przedmiocie przejścia na Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) oraz Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Emitenta w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności.

Historyczne informacje finansowe wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta z badania historycznych informacji finansowych przedstawiono w Części Finansowej Prospektu.

20.2. Informacje finansowe pro forma

Emitent nie jest zobowiązany do sporządzenia danych finansowych pro forma ani nie sporządzał takich danych. Nie nastąpiła znacząca zmiana brutto wielkości Emitenta.

20.3. Badanie historycznych rocznych informacji finansowych

20.3.1. Oświadczenie stwierdzające, że historyczne informacje finansowe zostały zbadane przez biegłego rewidenta

Historyczne informacje finansowe zamieszczone w punkcie 1 Części Finansowej Prospektu zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Opinia biegłego rewidenta została zamieszczona w punkcie 1.1 Części Finansowej Prospektu.

20.3.2. Wskazanie innych informacji w dokumencie rejestracyjnym, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów

Poza historycznymi informacjami finansowymi oraz śródrocznymi informacjami finansowymi wskazanymi w Części Finansowej Prospektu żadne inne informacje zamieszczone w Prospekcie Emisyjnym nie były badane przez biegłego rewidenta.

20.3.3. Informacje finansowe w Prospekcie nie pochodzące ze sprawozdań finansowych Emitenta zbadanych przez biegłego rewidenta

Wszystkie zamieszczone w Prospekcie informacje dotyczące okresu po 30 czerwca 2015 r., w szczególności: w punkcie 5.2 (inwestycje w 2015 r. oraz w 2016 r. do Daty Prospektu), w punkcie 10 (informacje o skonsolidowanych zobowiązaniach finansowych Emitenta w Dacie Prospektu), w punkcie 17.1 (dane w 2015 r. oraz w Dacie Prospektu), punkcie 19 (dane

dotyczące 2015 r. oraz w 2016 r. do Daty Prospektu) oraz w punkcie 3.2 Części IV Prospektu (kapitały i zadłużenie na dzień 31.12.2015 r., zadłużenie netto na 31.12.2015 r. oraz informacje dotyczące zadłużenia pośredniego i warunkowego na 31.12.2015 r.) nie pochodzą ze sprawozdań finansowych badanych przez biegłego rewidenta i zostały sporządzone przez Emitenta na podstawie ksiąg rachunkowych na potrzeby niniejszego Prospektu.

20.4. Data najnowszych informacji finansowych

Najnowsze sprawozdanie finansowe zamieszczone w Prospekcie zostało sporządzone za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. i zostało poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta.

20.5. Śródroczne i inne informacje finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r. wraz z danymi porównywalnymi za analogiczny okres roku poprzedniego, wraz z raportem z przeglądu biegłego rewidenta zostało przedstawione w punkcie 2 Części Finansowej Prospektu.

20.6. Polityka dywidendy

20.6.1. Polityka Zarządu w zakresie wypłaty dywidendy

Nadrzędną zasadą Zarządu Emitenta odnośnie polityki dywidendy jest realizowanie wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku i bieżących możliwości Emitenta. Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, kieruje się koniecznością zapewnienia Emitentowi płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności, w tym do zakupu nieruchomości, na których Grupa Emitenta realizować będzie kolejne projekty deweloperskie.

Należy zaznaczyć, iż Zarząd Emitenta, przy podejmowaniu decyzji odnośnie do rekomendacji wypłaty dywidendy w przyszłości będzie brał pod uwagę w szczególności bieżącą i przyszłą sytuację finansową Grupy Emitenta, cele strategiczne oraz efektywność planowanych przez Grupę Emitenta projektów inwestycyjnych.

Uchwałę w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy podejmuje zwyczajne Walne Zgromadzenie, biorąc pod uwagę m.in. rekomendację Zarządu w tym zakresie, przy czym rekomendacja Zarządu nie ma wiążącego charakteru dla zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. W 2016 r. Emitent planuje wypłacić dywidendę na poziomie 50 % zysku netto wykazanego w 2015 r., natomiast w kolejnych latach Emitent planuje wypłaty dywidendy na poziomie co najmniej 50 % zysku netto za dany rok obrotowy, uwzględniając płynność finansową Emitenta oraz jego plany rozwoju.

Nie istnieją jakiekolwiek ograniczenia Emitenta w zakresie wypłaty dywidendy. Ograniczenia spółek zależnych w zakresie wypłaty dywidendy zostały przedstawione w pkt. 22 Części III Prospektu.

20.6.2. Wartość dywidendy za każdy rok obrotowy w latach 2012 – 2014

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz w 2015 r. Emitent nie wypłacał dywidendy.

20.7. Postępowania sądowe i arbitrażowe

Według oświadczenia Zarządu Emitenta w Dacie Prospektu toczą się następujące postępowania sądowe, których stroną są spółki zależne Emitenta:

- postępowanie przed Sądem Okręgowym w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy z powództwa spółki zależnej Emitenta – P16 Inowrocławska sp. z o.o. przeciwko mBank S.A. z siedzibą w Warszawie o zapłatę odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy, sygn. akt XX GC 807/13, wartość przedmiotu sporu: 2.941.737,92 zł;
- postępowanie przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu, I Wydział Cywilny z powództwa Marii Noculak – Morawskiej przeciwko spółce zależnej Emitenta – Archicom Invest sp. z o.o. o nakazania usunięcia wad lokalu, sygn. akt I C 930/11, wartość przedmiotu sporu: 120.200,00 zł;
- postępowanie przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu, X Wydział Gospodarczy z powództwa Andrzej Malik – Emal przeciwko ARKOP Krzysztof Pianowski i S-ka Sp. j. oraz spółce zależnej Emitenta – Archicom Realizacja Inwestycji sp. z o.o. o zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane Lofty Platinum, sygn. akt X GC 454/14, wartość przedmiotu sporu: 193.153,64 zł;
- postępowanie przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu, X Wydział Gospodarczy z powództwa Beaty Obały – Standbud przeciwko spółce zależnej Emitenta – Archicom Realizacja Inwestycji sp. z o.o. o zwrot kaucji gwarancyjnej za roboty budowlane, sygn. akt X GC 511/15, wartość przedmiotu sporu: 100.000 zł;
- postępowanie egzekucyjne z wniosku spółki zależnej Emitenta – Archicom Invest sp. z o.o. przeciwko Emilii Juralewicz prowadzone na podstawie wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu, wartość egzekwowanego świadczenia: 246.098,92 zł;
- postępowanie egzekucyjne z wniosku spółki zależnej Emitenta – P16 Inowrocławska sp. z o.o. przeciwko Emilii Juralewicz prowadzone na podstawie wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu, wartość egzekwowanego świadczenia: 2.941.409,22 zł;
- postępowanie upadłościowe spółki TRIAS sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VIII Wydział Gospodarczy; wierzycielem upadłego jest spółka zależna Emitenta – Archicom Realizacja Inwestycji sp. z o.o., dochodzona wierzytelność w kwocie 2.330.049,24 zł wynika z umowy o wykonanie robót budowlanych.

Według oświadczenia Zarządu Emitenta oprócz wyżej wymienionych, na dzień zatwierdzenia Prospektu nie toczą się i w okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły się żadne postępowania przed organami rządowymi ani inne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta.

Według oświadczenia Zarządu Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu nie istnieją podstawy do ewentualnego wszczęcia innych postępowań w przyszłości.

20.8. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta

W ocenie Zarządu Emitenta od daty zakończenia ostatniego okresu obrachunkowego, za który opublikowano dane finansowe poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta (tj. 30 czerwca 2015 roku), nie zaszły inne istotne zmiany w sytuacji finansowej ani pozycji handlowej Emitenta, poza tym, iż Grupa Emitenta zakupiła grunt pod przyszłe projekty deweloperskie (Jagodno we Wrocławiu) o powierzchni 1,4 ha za 6 mln zł.

21. Informacje dodatkowe

21.1. Kapitał zakładowy

21.1.1. Wielkość wyemitowanego kapitału dla każdej klasy kapitału akcyjnego

W Dacie Prospektu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 186.225.050 złotych i dzieli się na 18.622.505 w pełni opłaconych akcji o wartości nominalnej 10 złotych każda, tj. na:

1) 130.200 (sto trzydzieści tysięcy dwieście) zwykłych akcji na okaziciela serii A, o numerach od A-00000001 do A-00130.200;
2) 6.207.502 (sześć milionów dwieście siedem tysięcy pięćset dwie) uprzywilejowane akcje imienne serii B1 o numerach B1-00.131.201 do B1-06.338.702;
3) 10.801.821 (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) zwykłych akcji na okaziciela serii B2 o numerach od B2-06.338.703 do B2-17.140.523;
4) 1.481.982 (jeden milion czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa) zwykłych akcji na okaziciela serii C, o numerach od C-17.140.524 do C-18.622.505;
5) 1.000 (jeden tysiąc) zwykłych akcji na okaziciela serii D, o numerach od D-18.622.506 do D-18.623.505.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. kapitał zakładowy Emitenta, działającego podówczas w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, wynosił 1.312.000 złotych i dzielił się na 2.624 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy.

Na dzień 1 stycznia 2014 r., na dzień 31 grudnia 2014 r., ani w Dacie Prospektu akcje (udziały) Emitenta nie były przedmiotem obrotu na rynku regulowanym ani w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi więcej niż 10% kapitału zakładowego Emitenta nie zostało opłacone w postaci aktywów innych niż gotówka. Od dnia 1 stycznia 2015 r. do Daty Prospektu więcej niż 10% kapitału zakładowego Emitenta zostało opłacone w postaci aktywów innych niż gotówka. Szczegółowy opis wnoszonych aportów zawarto w punkcie 5.1.5. części III Prospektu.

21.1.2. Akcje, które nie reprezentują kapitału (nie stanowią udziału w kapitale)

Na dzień 31 grudnia 2014 r. ani w Dacie Prospektu nie istniały akcje Emitenta, które nie reprezentowały kapitału (nie stanowiły udziału w kapitale).

21.1.3. Liczba, wartość księgowa i wartość nominalna akcji emitenta w posiadaniu emitenta, innych osób w imieniu emitenta lub przez podmioty zależne emitenta

Na dzień 31 grudnia 2014 r. ani w Dacie Prospektu akcje Emitenta nie były w posiadaniu Emitenta, innych osób w imieniu Emitenta ani przez podmioty zależne Emitenta, z zastrzeżeniem, że 10 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 złotych należało do Archicom Sp. z o.o. oraz 10 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 złotych należało do Space Investment Sp. z o.o.

21.1.4. Liczba zamiennych papierów wartościowych, wymiennych papierów wartościowych lub papierów wartościowych z warrantami, ze wskazaniem zasad i procedur, którym podlega ich zamiana, wymiana lub subskrypcja

Na dzień 31 grudnia 2014 r. ani w Dacie Prospektu Emitent nie wyemitował zamiennych papierów wartościowych, wymiennych papierów wartościowych ani papierów wartościowych z warrantami.

21.1.5. Informacje o wszystkich prawach nabycia lub zobowiązaniach w odniesieniu do kapitału autoryzowanego (docelowego), ale niewyemitowanego, lub zobowiązaniach do podwyższenia kapitału, a także o ich warunkach

Na dzień 31 grudnia 2014 r. ani w Dacie Prospektu Emitent nie posiadał informacji o prawach nabycia lub zobowiązaniach w odniesieniu do kapitału autoryzowanego (docelowego), ale niewyemitowanego, lub zobowiązaniach do podwyższenia kapitału, a także o ich warunkach. Walne Zgromadzenie Emitenta do dnia 31 grudnia 2014 r. oraz do Daty Prospektu nie podjęło uchwały w sprawie zmiany Statutu przewidującej upoważnienie Zarządu Emitenta do podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w granicach kapitału docelowego, za wyjątkiem podwyższenia kapitału zakładowego w celu emisji Akcji serii E oferowanych na podstawie niniejszego Prospektu.

21.1.6. Informacje o kapitale dowolnego członka grupy, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji, a także szczegółowy opis takich opcji włącznie z opisem osób, których takie opcje dotyczą

Emitent na dzień 31 grudnia 2014 r. nie posiadał ani w Dacie Prospektu nie posiada informacji o kapitale dowolnego członka Grupy, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji.

21.1.7. Dane historyczne na temat kapitału akcyjnego (podstawowego, zakładowego), z podkreśleniem informacji o wszelkich zmianach, za okres objęty historycznymi danymi finansowymi

Dane historyczne na temat kapitału zakładowego Emitenta, wraz z informacjami o wszelkich jego zmianach, za okres objęty historycznymi danymi finansowymi zostały zawarte w punkcie 5.1.5. części III Prospektu. W 2012 r. nie były dokonywane zmiany w kapitale zakładowym Emitenta.

21.2. Statut

21.2.1. Opis przedmiotu i celu działalności Emitenta ze wskazaniem miejsca w Statucie Spółki, w którym są one określone

Zgodnie z odpisem z rejestru przedsiębiorców, przedmiotem przeważającej działalności Emitenta jest działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z).

Grupa Emitenta jako deweloper, realizuje projekty mieszkaniowe i biurowe. Szczegółowe informacje na temat działalności Grupy Emitenta zostały przedstawione w punkcie 6.1 Prospektu.

Zgodnie z § 4 ust. 1 Statutu przedmiotem działalności Spółki jest :

1. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, [41]
2. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, [41.10.Z]
3. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, [41.20.Z]
4. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, [68.10.Z]
5. działalność w zakresie architektury, [71.11.Z]
6. działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, [71.12.Z]
7. działalność firm centralnych (Head Offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych, [70.10.Z]
8. pozostała działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, [64.9]
9. pozostałe pośrednictwo pieniężne, [64.19.Z]
10. pozostałe formy udzielania kredytów, [64.92.Z]
11. pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, [64.99.Z]
12. pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,[66.19.Z]
13. pozostała działalność wspomagająca ubezpieczenia i fundusze emerytalne,[66.29.Z]
14. działalność holdingów finansowych, [64.20.Z]
15. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, [68.20.Z]
16. działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie, [68.3]
17. działalność rachunkowo – księgowa; doradztwo podatkowe,[69.20.Z]
18. badania rynku i opinii publicznej,[73.20.Z]
19. pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, [70.22.Z]
20. reklama [73.1.]
21. działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników,[78.10. Z]
22. roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej [42]
23. roboty związane z budową dróg i autostrad [42.11.Z]
24. roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej [42.12.Z]
25. roboty związane z budową mostów i tuneli [42.13.Z]
26. roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych [42.21]
27. roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych[42.22]
28. roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej [42.91]
29. roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane [42.99]
30. roboty budowlane specjalistyczne [43]
31. rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych [43.11.Z]
32. przygotowanie terenu pod budowę [43.12.Z]
33. wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich [43.13.Z]
34. wykonywanie instalacji elektrycznych [43.21.Z]
35. wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych [43.22.Z]
36. wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych [43.29.Z]

37. wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych [43.3]
38. wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych [43.91.Z]
39. pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane [43.99.Z]
40. sprzedaż hurtowa realizowana na zlecenie, [46.1]
41. sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,[46.73.Z]
42. sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach, [47.1]
43. sprzedaż detaliczna pozostałych nowych wyrobów prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach, [47.78.Z]
44. pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami, [47.99.Z]
45. badania i analizy techniczne, [71.20.]
46. wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek, [77.11.Z]
47. działalność wydawnicza w zakresie oprogramowania, [58.2]
48. sprzątanie obiektów, [81.2]
49. działalność komercyjna gdzie indziej niesklasyfikowana, [82.9]
50. wynajem pozostałych środków transportu lądowego [77.12.Z]
51. wynajem i dzierżawa środków transportu wodnego [77.34.Z]
52. wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane [77.39.Z]
53. wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych [77.31.Z]
54. wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych [77.32.Z]
55. wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery [77.33.Z]
56. działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki [62.02.Z]
57. działalność obiektów kulturalnych [90.04.Z]
58. pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana [74.90.Z]
59. działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach [81.10]
60. działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni, [81.30.Z]
61. działalność związana z oprogramowaniem [62.01.Z].

W rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego jako przedmiot przeważającej działalności wpisano: działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych [70.10.Z]. Jako przedmiot pozostałej działalności wpisano natomiast:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków [41]
- roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej [42]
- roboty budowlane specjalistyczne [43]
- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych [64.9]
- działalność holdingów finansowych [64.20.Z]
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek [68.10.Z]
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie [68.3]
- działalność w zakresie architektury [71.11.Z]

Cyfry i litery w nawiasach kwadratowych powyżej stanowią nawiązanie do Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) przyjętej na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz. U. z 2007 r. Nr 251, poz. 1885 z późn. zm.).

21.2.2. Podsumowanie wszystkich postanowień Statutu Spółki lub regulaminów Emitenta odnoszących się do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych

21.2.2.1. Zarząd Emitenta

Funkcjonowanie Zarządu, jego skład oraz kompetencje normowane są postanowieniami Statutu, regulaminu Zarządu i Kodeksu spółek handlowych.

Zarząd składa się od 1 do 7 członków. W przypadku Zarządu wieloosobowego spośród jego członków mogą zostać wyłonieni Prezes Zarządu i Wiceprezesi. Rada Nadzorcza ustala liczbę członków Zarządu, a także powołuje i odwołuje członków Zarządu, z zastrzeżeniem, że pierwszy Zarząd jest powoływany przez założycieli Emitenta (wymienionych w § 1 ust. 4 Statutu), którzy ustalają również liczbę jego członków. Kadencja Zarządu trwa 5 lat i jest wspólna. W przypadku powołania nowego członka Zarządu w trakcie trwania kadencji, mandat nowo powołanego członka Zarządu wygasa z dniem wygaśnięcia mandatów wszystkich członków Zarządu. Mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka zarządu.

Mandat członka Zarządu wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania go ze składu Zarządu. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany. Rada Nadzorcza może w każdej chwili, z ważnych powodów, zawiesić w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu. Ponadto członek Zarządu może być odwołany lub zawieszony w czynnościach także przez Walne Zgromadzenie.

Członek Zarządu nie może bez zgody Emitenta zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej, w przypadku posiadania w niej przez członka zarządu co najmniej 10% udziałów albo akcji bądź prawa do powołania co najmniej jednego członka zarządu. O zaistnieniu powyżej wspomnianych okoliczności oraz o zaistniałym lub możliwym do powstania konflikcie interesów członek Zarządu zobowiązany jest powiadomić Radę Nadzorczą. W takim wypadku członek Zarządu powinien wstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad uchwałą, w której zaistniał konflikt interesów. Członek Zarządu powinien zachować pełną lojalność wobec Emitenta i uchylać się od działań, które mogłyby prowadzić wyłącznie do realizacji jego własnych korzyści materialnych.

Zarząd prowadzi sprawy Emitenta oraz reprezentuje go na zewnątrz, w szczególności w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, a także w postępowaniu przed sądami oraz organami i urzędami państwowymi. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy Emitenta niezastrzeżone przepisami prawa, Statutem lub uchwałą Walnego Zgromadzenia do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

Wszyscy członkowie Zarządu są obowiązani i uprawnieni do prowadzenia spraw Emitenta. Każdy członek Zarządu bez uprzedniej uchwały Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Emitenta nieprzekraczających zakresu zwykłych czynności. Jeżeli przed załatwieniem sprawy nieprzekraczającej zakresu zwykłych czynności Emitenta, choćby jeden z pozostałych członków Zarządu sprzeciwi się jej przeprowadzeniu lub jeżeli sprawa przekracza zakres zwykłych czynności Emitenta, wymagana jest uprzednia uchwała Zarządu. Uchwały Zarządu wymagają także następujące sprawy:

1) przyjęcie rocznego sprawozdania z działalności Emitenta,
2) przyjęcie rocznego sprawozdania finansowego Emitenta,
3) przyjęcie propozycji dotyczącej podziału zysku lub pokrycia straty,
4) przyjęcie rocznego konsolidacyjnego sprawozdania z działalności i sprawozdania finansowego Grupy Emitenta,
5) przyjęcie wieloletniego i rocznego planu działalności Emitenta,
6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń i przyjmowanie proponowanego porządku ich obrad,
7) zaciąganie zobowiązań, rozporządzanie prawami majątkowymi oraz jakakolwiek formy zbycia lub obciążenia majątku Emitenta, których wartość przekracza 1.000.000 złotych,
8) zaciągnięcie kredytu lub pożyczki o wartości przekraczającej kwotę 1.000.000 złotych,
9) zbywanie i nabywanie nieruchomości oraz ustanowienie na nieruchomościach ograniczonego prawa rzeczowego bez względu na ich wartość,
10) emisja przez Emitenta papierów wartościowych,
11) zbywanie, nabywanie oraz obciążanie przez Emitentów udziałów, akcji lub innych tytułów uczestnictwa w innych podmiotach, w tym także akcji na rynku regulowanym, bez względu na ich wartość,
12) przyjęcie regulaminu Zarządu,
13) inne sprawy, których rozstrzygnięcia w formie uchwały zażąda co najmniej jeden z członków Zarządu.

Czynności należące do kompetencji Zarządu a podjęte bez wymaganej uchwały Zarządu, mogą zostać przez Zarząd zatwierdzone. Zatwierdzenie czynności nie uchyla jednak odpowiedzialności członka Zarządu za przekroczenie kompetencji. Zarząd jest też zobowiązany uzyskać zgodę innych organów Emitenta na określone czynności, jeśli Statut, regulaminy organów Emitenta lub przepisy Kodeksu spółek handlowych tak stanowią. W trakcie wykonywania swoich obowiązków członkowie Zarządu są zobowiązani działać zgodnie z przyjętymi procedurami oraz zasadami ładu korporacyjnego, do których stosowania Emitent się zobowiązał. Dotyczy to w szczególności zapewnienia wywiązywania się przez Emitenta z obowiązków informacyjnych wynikających z przepisów prawa. Obowiązek składania oświadczeń w powyższym celu ciąży również na byłych członkach Zarządu za okres pełnienia przez nich funkcji w Zarządzie. Zarząd przed zawarciem umowy z podmiotem powiązanym zobowiązany jest zwrócić się do Rady Nadzorczej o aprobatę takiej umowy, przy czym obowiązkowi temu nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Emitenta z podmiotem zależnym, w którym Emitent posiada większościowy udział kapitałowy.

W przypadku, gdy Zarząd jest wieloosobowy, do składania oświadczeń w imieniu Emitenta upoważniony jest Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu – każdy z nich samodzielnie, dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.

Oświadczenia składane Emitentowi, jak również doręczenia pism Emitentowi, mogą być dokonywane wobec jednego członka Zarządu. Zarząd może ustanowić prokurentów, przy czym powołanie prokurenta wymaga zgody wszystkich członków Zarządu. Odwołać prokurę może każdy członek Zarządu.

Członkowie Zarządu powinni uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia. W przypadku otrzymania przez Zarząd informacji o zwołaniu Walnego Zgromadzenia na podstawie art. 399 2-4 Ksh lub na podstawie upoważnienia wydanego przez sąd rejestrowy, Zarząd zobowiązany podjąć wszelkie czynności celem organizacji i przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia. Miejsce i termin Walnego Zgromadzenia ustalone powinno być tak, aby umożliwić udział w jego obradach jak największej liczbie akcjonariuszy.

Rada Nadzorcza może określać organizację Zarządu i zakres odpowiedzialności i kompetencji poszczególnych członków Zarządu w ramach Zarządu. Rada Nadzorcza zatwierdza także regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd.

Członkowie Zarządu mają prawo i obowiązek osobistego uczestniczenia w posiedzeniach Zarządu. Nie mogą uczestniczyć w posiedzeniach Zarządu ani głosować przez pełnomocników. W posiedzeniu Zarządu mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej, pracownicy Emitenta lub inne osoby, jeśli zostały zaproszone przez zwołującego posiedzenie. Ich obecność może zostać ograniczona do części posiedzenia.

Posiedzenia Zarządu odbywają się tak często, jak to jest niezbędne dla prawidłowego prowadzenia spraw Emitenta. Zarząd może ustalić terminy odbywania stałych posiedzeń Zarządu. Posiedzenia zwoływane są przez Prezesa Zarządu, a w razie jego nieobecności przez Wiceprezesa Zarządu lub upoważnionego przez Prezesa lub Wiceprezesa Zarządu członka Zarządu. Ponadto Prezes Zarządu zwołuje posiedzenia Zarządu na pisemne żądanie każdego z członków Zarządu w terminie 14 dni od daty otrzymania żądania. W przypadku niezwołania posiedzenia Zarządu w tym terminie, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie. Zawiadomienia o posiedzeniach Zarządu powinny być doręczone do wszystkich członków Zarządu nie później niż na 1 dzień przed terminem posiedzenia. Zawiadomienie może nastąpić m.in. pisemnie, faksem lub za pośrednictwem poczty elektronicznej. Posiedzenie Zarządu może się także odbyć bez formalnego zwołania, jeżeli obecni na nim są wszyscy członkowie Zarządu, a żaden z nich nie zgłosił sprzeciwu co do odbycia posiedzenia i proponowanego porządku obrad. Posiedzenie może odbyć się także przy użyciu środków porozumiewania się na odległość, w szczególności w formie wideokonferencji lub telekonferencji. Prezes Zarządu może z ważnych powodów odwołać posiedzenie Zarządu. Przewodniczącym posiedzenia Zarządu jest Prezes Zarządu, a w razie jego nieobecności – wyznaczony członek Zarządu. Do obowiązków przewodniczącego posiedzenia należy w szczególności zapewnienie prawidłowego i sprawnego przebiegu posiedzenia, zarządzanie głosowań i stwierdzenia ich wyników.

Uchwały Zarządu mogą być podejmowane na posiedzeniach Zarządu, w trybie obiegowym lub pisemnym, a także przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Zarząd podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu obecna jest co najmniej połowa jego członków, a wszyscy członkowie zostali zaproszeni. Do ważności uchwał Zarządu podejmowanych w trybie obiegowym lub pisemnym wymagany jest udział co najmniej połowy członków Zarządu przy podejmowaniu uchwały. Zarząd może przy tym podejmować uchwały tylko w sprawach wymienionych w dołączonym do zawiadomienia porządku obrad, chyba że wszyscy członkowie Zarządu obecni są na posiedzeniu i wszyscy wyrazili zgodę na podjęcie uchwały. O ile przepisy prawa nie wymagają większej liczby głosów, uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się na wniosek każdego z członków Zarządu. Treść podjętych uchwał ujawnia się w protokole z posiedzenia Zarządu. Członek Zarządu, który nie zgadza się z treścią podjętej uchwały lub z treścią protokołu może zgłosić umotywowane zdanie odrębne podlegające zaprotokołowaniu. Oryginały protokołów wraz z załącznikami przechowywane są w siedzibie Emitenta i są udostępniane członkom Zarządu.

Członkowie Zarządu odpowiadają względem Emitenta za szkody, jakie Emitent poniósł z tytułu zaniedbania obowiązków wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, Statutu lub regulaminów uchwalonych przez organy Emitenta.

21.2.2.2. Rada Nadzorcza Emitenta

Funkcjonowanie Rady Nadzorczej, jej skład oraz kompetencje normowane są postanowieniami Statutu, regulaminu Rady Nadzorczej oraz Kodeksu spółek handlowych.

Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 3 (trzech) członków i nie więcej niż 5 (pięciu) członków. W przypadku uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej, Rada Nadzorcza będzie liczyć nie mniej niż 5 (pięciu) i nie więcej niż 7 (siedmiu) członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej określi Walne Zgromadzenie, przy czym w przypadku wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami Rada Nadzorcza będzie liczyć 5 (pięciu) członków.

Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie spośród kandydatów, których kandydatury zostały zgłoszone na piśmie nie później niż na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie kandydata powinno obok danych personalnych, zawierać umotywowanie zgłoszenia wraz z opisem jego kwalifikacji i doświadczenia zawodowego. Do zgłoszenie nalezy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie do Rady Nadzorczej. W przypadku nie wpłynięcia zgłoszeń kandydatów, kandydatów do Rady Nadzorczej zgłasza Zarząd lub Rada Nadzorcza. Kadencja Rady Nadzorczej jest wspólna i trwa 5 lat, z zastrzeżeniem, że kadencja pierwszej Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania go ze składu Rady Nadzorczej. Członek Rady Nadzorczej nie powinien rezygnować z pełnienia funkcji w sytuacji, gdy mogłoby to negatywnie wpłynąć na możliwość działania Rady Nadzorczej, w tym podejmowania przez nią uchwał. Niezwłocznie po otrzymaniu informacji o odwołaniu, rezygnacji lub śmierci członka Rady Nadzorczej, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie, umieszczając w porządku obrad wybór następcy odwołanego, ustępującego lub zmarłego członka. Zmniejszenie się liczby członków Rady Nadzorczej, będące następstwem odwołania, rezygnacji lub śmierci członka Rady Nadzorczej nie wpływa na zdolność podejmowania przez Radę Nadzorczą ważnych uchwał, pod warunkiem, że liczba członków nie spadnie poniżej liczby minimalnej wymaganej przepisami Kodeksu spółek handlowych.

Członkiem Rady Nadzorczej nie może być członek Zarządu, prokurent, likwidator, kierownik oddziału lub zakładu Emitenta oraz zatrudniony przez Emitenta główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się również do innych osób, które podlegają bezpośrednio członkowi Zarządu albo likwidatorowi Emitenta oraz do członków Zarządu i likwidatorów spółki lub spółdzielni zależnej. Członek Rady Nadzorczej powinien posiadać należytą wiedzę i doświadczenie w zakresie umożliwiającym mu należyte wykonywanie swoich obowiązków. Jest zobowiązany do sumiennego wykonywania swoich obowiązków, a swoim postępowaniu winien kierować się interesem Emitenta i niezależnością opinii i sądów. Nie powinien przy tym przyjmować nieuzasadnionych korzyści, które mogłoby negatywnie rzutować na ocenę niezależności jego opinii i sądów oraz wyraźnie zgłaszać swój przeciw i zdanie odrębne w przypadku uznania, że decyzja Rady Nadzorczej stoi

w sprzeczności z interesem Emitenta. Członek Rady Nadzorczej powinien przekazać Zarządowi informację na temat swoich powiązań, w tym natury ekonomicznej i rodzinnej, z akcjonariuszem dysponującym akcjami uprawniającymi do co najmniej 5% głosów z ogólnej liczby głosów. Członek Rady Nadzorczej powinien poinformować Radę Nadzorczą o zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstanie i powstrzymać się zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów. Członkowie Rady Nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej mogą wykonywać swoje praw i obowiązki tylko osobiście.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. W wykonaniu swoich obowiązków Rada Nadzorcza może kontrolować każdą dziedzinę działalności Emitenta, żądać od Zarządu i pracowników Emitenta przedstawiania sprawozdań i wyjaśnień, dokonywać inspekcji majątku Emitenta oraz badać jego księgi i dokumenty. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, może jednak delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych. Zasady wykonywania takiego nadzoru określa uchwała Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza ma prawo zwrócić się do Zarządu z wnioskiem o opracowanie dla jej potrzeb ekspertyz i opinii lub o zatrudnienie doradcy. Jeżeli Rada Nadzorcza została wybrana w drodze głosowania oddzielnymi grupami, każda grupa ma prawo delegować jednego spośród wybranych przez siebie członków Rady Nadzorczej do stałego indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych. Członkowie ci mają prawo uczestniczenia w posiedzeniach Zarządu z głosem doradczym. Zarząd obowiązany jest zawiadomić ich uprzednio o każdym swoim posiedzeniu. Członkowie Rady Nadzorczej, delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru, otrzymują osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie może powierzyć to uprawnienie Radzie Nadzorczej. Do członków takich stosuje się zakaz konkurencji, polegający na tym, że członek taki nie może bez zgody Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej, w przypadku posiadania w niej przez członka Rady Nadzorczej co najmniej 10% udziałów albo akcji bądź prawa do powołania co najmniej jednego członka zarządu.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

1) ocena sprawozdania finansowego Emitenta, zarówno co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;
2) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta za ubiegły rok obrotowy;
3) ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty;
4) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników powyższej oceny;
5) wyrażanie zgody na tworzenie oddziałów i przedstawicielstw Emitenta;
6) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu;
7) rozpatrywanie wszelkich wniosków wniesionych przez Zarząd lub członków Rady Nadzorczej;
8) wybór biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Emitenta;
9) przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu wniosków o udzielenie członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
10) wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członków Zarządu działalnością konkurencyjną;
11) wyznaczanie poszczególnym członkom Rady Nadzorczej indywidualnych obowiązków nadzorczych oraz wyznaczanie ich do stałego pełnienia obowiązków nadzorczych;
12) zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu, jak również delegowanie członków Rady Nadzorczej na okres nie dłuższy niż trzy miesiące do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację lub z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności. W przypadku trwałej niemożności sprawowania czynności przez członka Zarządu, Rada Nadzorcza powołuje nowego członka Zarządu;
13) zwoływanie zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przypadku niezwołania go przez Zarząd w wyznaczonym terminie;
14) zwoływanie nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła go w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą;
15) reprezentowanie Emitenta w umowach między nim a członkami Zarządu, w szczególności zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę lub stosunku powołania z członkami Zarządu, przy czym w imieniu Rady Nadzorczej umowę tę podpisuje upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej;
16) reprezentowanie Emitenta w sporach między nim a członkami Zarządu;
17) zatwierdzanie planów finansowych i planów rozwoju i działalności Emitenta;
18) ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu;
19) udzielenie zgody na złożenie wniosku o dopuszczenie akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym;
20) zatwierdzanie regulaminu Zarządu;
21) zatwierdzanie strategii działania Emitenta;
22) wyrażanie zgody na zawarcie przez Emitenta umowy o subemisję akcji;

23) ustalanie jednolitego tekstu zmienionego Statutu i wprowadzanie innych zmian Statutu o charakterze redakcyjnym, określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza może w drodze uchwały zwolnić Zarząd z obowiązku uzyskania zgody Rady Nadzorczej na wykonywanie określonej czynności, lub wykonywanie określonego typu czynności, o ile nie sprzeciwia się to bezwzględnie obowiązującym przepisom prawa.

Członkowie Rady Nadzorczej wybierają spośród swego grona przewodniczącego oraz mogą wybrać jednego lub dwóch wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej. Przewodniczący Rady Nadzorczej reprezentuje Radę Nadzorczą, kieruje jej pracami, koordynuje jej działania, podpisuje w imieniu Rady Nadzorczej pisma oraz jest odpowiedzialny za kontakty z Zarządem. W sytuacji, gdy przewodniczący Rady Nadzorczej nie może wykonywać swoich obowiązków, jego kompetencje i uprawnienia przejmuje wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Wszelkie oświadczenia i pisma kierowane do Rady Nadzorczej przez Emitenta, jego organy, akcjonariuszy lub członków Zarządu lub Rady Nadzorczej powinny być doręczane przewodniczącemu lub wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej, chyba że Statut wymaga zawiadomienia wszystkich członków Rady Nadzorczej. Wszelkie doręczenia dla każdego z członków Rady Nadzorczej dokonywane są na piśmie na adres wskazany przez danego członka Rady Nadzorczej lub do rąk własnych za pisemnym potwierdzeniem odbioru, lub za pośrednictwem poczty elektronicznej, na adres wskazany przez członka Rady Nadzorczej. O każdej zmianie adresu członkowie Rady Nadzorczej informują przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Emitenta.

Rada Nadzorcza jest zobowiązana podejmować odpowiednie działania w celu uzyskiwania od Zarządu regularnych i wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Emitenta oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością i sposobach zarządzania tym ryzykiem. Rada Nadzorcza przedkłada corocznie Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Emitenta (z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Emitenta) w takim terminie, aby akcjonariusze Emitenta mogli się z nią zapoznać przez zwyczajnym Walnym Zgromadzeniem. Rada Nadzorcza powinna rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. Może także wyrażać opinię we wszystkich sprawach związanych z działalnością Emitenta. W przypadku przedstawienia przez Radę Nadzorczą Zarządowi stosownych wniosków i propozycji, Zarząd jest zobowiązany złożyć w ciągu 21 dni na ręce przewodniczącego Rady Nadzorczej informację o sposobie ich realizacji.

Rada Nadzorcza jest zwoływana w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym. Posiedzenia zwoływane są przez przewodniczącego Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, na żądanie członka Rady Nadzorczej lub Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania wniosku. W przypadku niezwołania posiedzenia Rady Nadzorczej w tym terminie, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie. Zawiadomienia o posiedzeniach Rady Nadzorczej powinny być doręczone z zachowaniem zasad określonych powyżej do wszystkich członków Rady Nadzorczej nie później niż na 7 dni przed terminem posiedzenia. Do zawiadomień o posiedzeniu powinny zostać dołączone materiały dotyczące spraw objętych porządkiem obrad. Zawiadomienie należy przesłać także Zarządowi. Zawiadomienie dotyczące kolejnego posiedzenia nie jest wymagane, jeżeli na posiedzeniu Rady Nadzorczej są obecni wszyscy jej członkowie i wszyscy jej członkowie wyrazili zgodę na zwołanie kolejnego posiedzenia Rady Nadzorczej, ustalając jednocześnie porządek jego obrad i termin. W nagłych wypadkach przewodniczący Rady Nadzorczej może zarządzić inny sposób i termin zawiadomienia członków Rady Nadzorczej o posiedzeniu. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą też odbywać się bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej są obecni i wyrażają zgodę na odbycie posiedzenia i umieszczenie określonych spraw w porządku obrad. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczyć członkowie Zarządu (z wyjątkiem spraw dotyczących bezpośrednio Zarządu lub jego członków, w tym ich odwoływania, odpowiedzialności i wynagradzania) oraz inne osoby zaproszone przez przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w siedzibie Emitenta lub w innym miejscu wskazanym w zawiadomieniu. Członkowie Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w posiedzeniu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w szczególności poprzez wykorzystanie łącza telefonicznego lub każdego innego sposobu umożliwiającego wzajemne porozumiewanie się wszystkich uczestniczących w takim posiedzeniu członków Rady Nadzorczej.

Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich członków Rady Nadzorczej na posiedzenie i obecność co najmniej połowy z nich, w tym przewodniczącego lub wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów oddanych w obecności przynajmniej połowy członków Rady. Przy równej ilości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego Rady Nadzorczej. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne zarządza się na wniosek każdego członka Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może również podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, o ile wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali poinformowani o treści uchwały. Na przeprowadzenie głosowania w trybie pisemnym wszyscy członkowie Rady Nadzorczej muszą wyrazić zgodę. Nie jest przy tym dopuszczalne podejmowanie uchwał, które dotyczą wyborów przewodniczącego i wiceprzewodniczącego rady nadzorczej, powołania członka zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób, poprzez głosowanie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej, trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Porządek obrad Rady Nadzorczej ustala osoba zwołująca jej posiedzenie, z uwzględnieniem przyjętego planu pracy Rady Nadzorczej i wniosków o zwołanie posiedzenia i umieszczenie określonych spraw w porządku obrad. Porządek obrad może być zmieniony w drodze zawiadomień wysłanych na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. Ustalony w zawiadomienia porządek obrad nie może być zmieniany w trakcie posiedzenia, chyba że w posiedzeniu uczestniczą wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i wszyscy wyrażą zgodę na proponowaną zmianę oraz gdy w ocenie Rady Nadzorczej podjęcie określonych działań jest konieczne dla uchronienia Emitenta przed szkodą. Uchwały mogą być podejmowane wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.

Przewodniczący Rady Nadzorczej kieruje posiedzeniem Rady Nadzorczej, udziela głosu, zarządza głosowanie i ogłasza jego wynik, a także zamyka posiedzenie. Osoba przewodnicząca posiedzeniu prowadząc obrady powinna dążyć do osiągnięcia zgodności stanowisk członków Rady Nadzorczej w sprawach podlegających rozpatrzeniu. Posiedzenia Rady Nadzorczej są

protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Rady Nadzorczej obecni na posiedzeniu. Nieobecni na posiedzeniu członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do zapoznania się z treścią protokołu i potwierdzenia tego faktu na piśmie. Podczas posiedzenia, po podjęciu każdej uchwały, przewodniczący zarządza sporządzenie treści uchwały na piśmie. Członek Rady Nadzorczej głosujący przeciwko uchwale ma prawo złożyć pod treścią uchwały zdanie odrębne. Projekt protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej jest przesyłany członkom Rady Nadzorczej (w tym byłym członkom Rady Nadzorczej), którzy brali udział w danym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej nieobecni na posiedzeniu, którego projekt protokołu dotyczy, na kolejnym posiedzeniu i do chwili jego rozpoczęcia mogą zgłaszać swoje uwagi do projektu protokołu z poprzedniego posiedzenia. Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej przechowywane są w siedzibie Emitenta. Dostęp do protokołów mają członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu oraz inne osoby upoważnione na podstawie przepisów prawa. Decyzję w sprawie dostępu innych osób do protokołów podejmuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za pełnienie swoich obowiązków ustalone przez Walne Zgromadzenie.

21.2.3. Opis praw, przywilejów i ograniczeń związanych z każdym rodzajem istniejących akcji

21.2.3.1. Prawo do dywidendy, prawo głosu, prawo do udziału w zyskach Emitenta, prawo do udziału w nadwyżkach w przypadku likwidacji, postanowienia w sprawie umorzenia akcji

Prawo do dywidendy i prawo do udziału w zyskach Emitenta

Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom. Czysty zysk dzieli się według zasad ustalonych w uchwale Walnego Zgromadzenia. Czysty zysk może być wyłączony od podziału i przeznaczony na tworzony w Spółce kapitał zapasowy, rezerwowy lub rezerwę utworzoną w celu umorzenia akcji. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Jeżeli akcje nie są całkowicie pokryte, zysk rozdziela się w stosunku do dokonanych wpłat na akcje.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustala dzień dywidendy (dzień, na który ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy) oraz termin wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień powzięcia uchwały albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od tego dnia. Dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez Radę Nadzorczą.

Wypłata dywidendy spółki publicznej w odniesieniu do akcji zdematerializowanych następuje za pośrednictwem KDPW, który realizuje zobowiązania Emitenta wobec akcjonariuszy w ten sposób, że organizuje i koordynuje proces spełniania przez Emitenta świadczeń pieniężnych na rzecz akcjonariuszy. Szczegółowe zasady wypłaty dywidendy określają postanowienia Szczegółowych Zasad Działania KDPW oraz Regulaminu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

Ilekroć przy tym poniżej jest mowa o:

1) dniu D – rozumie się przez to taki dzień, że konta ewidencyjne i stany kont istniejące z upływem tego dnia są podstawą dla ustalenia osób uprawnionych do otrzymania dywidendy. Dni poprzedzające lub następujące po tym dniu oznacza się odpowiednio jako D-n lub D+n, gdzie n oznacza liczbę dni poprzedzających lub następujących,
2) dniu W – rozumie się przez to, odpowiednio, dzień otrzymania przez uczestnika, dla którego Krajowy Depozyt prowadzi konto ewidencyjne, świadczenia w papierach wartościowych, lub dzień, w którym środki pieniężne będące przedmiotem świadczenia zostały przeniesione na rachunek pieniężny uczestnika. Dni poprzedzające lub następujące po tym dniu oznacza się odpowiednio jako W-n lub W+n, gdzie n oznacza liczbę dni poprzedzających lub następujących.

Dzień W może przypadać najwcześniej dziesiątego dnia po dniu D.

W celu realizacji za pośrednictwem KDPW wypłaty dywidendy akcjonariuszom, Emitent informuje KDPW o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję oraz o terminach D i W nie później niż 5 dni przed dniem D. Przekazanie tych informacji następuje poprzez wypełnienie i wysłanie poprzez dedykowaną stronę internetową zamieszczonego na niej formularza zgłoszeniowego. Emitent ponosi odpowiedzialność za prawidłowość tych informacji oraz ich zgodność z uchwałą właściwego organu Spółki w sprawie wypłaty dywidendy. KDPW przekazuje informacje, o których mowa powyżej wszystkim uczestnikom bezpośrednim. W powyższym terminie Emitent przekazuje ponadto KDPW, poprzez dedykowaną stronę internetową– informację określającą liczbę akcji własnych, na które dywidenda nie będzie wypłacana, oraz kod uczestnika, na którego kontach w KDPW rejestrowane są te akcje, a uczestnikom prowadzącym rachunki papierów wartościowych dla akcji własnych Emitenta, na które dywidenda nie będzie wypłacana – informację określającą liczbę tych akcji. Jeżeli w powyższym terminie Emitent nie będzie w stanie określić liczby akcji własnych, na które dywidenda nie będzie wypłacana, wówczas jest on zobowiązany przekazać KDPW oraz właściwym uczestnikom informacje, o których mowa powyżej, najpóźniej do dnia D.

Następnie uczestnicy ustalają liczbę papierów wartościowych dających prawo do dywidendy, zapisanych na prowadzonych przez nich rachunkach papierów wartościowych lub rachunkach zbiorczych według stanu na koniec dnia D. Uczestnicy w typie uczestnictwa depozytariusz zagraniczny nie są zobowiązani do dokonywania takich ustaleń w ramach prowadzonej przez nich ewidencji papierów wartościowych. KDPW ustala liczbę papierów wartościowych, których właściciele mają prawo do dywidendy, rejestrowanych na kontach ewidencyjnych prowadzonych w KDPW dla poszczególnych uczestników

bezpośrednich. W terminie D+1 KDPW informuje uczestników bezpośrednich o wyniku tych ustaleń. W razie rozbieżności pomiędzy wynikami ustaleń dokonanymi przez uczestnika i KDPW, uczestnik zobowiązany jest do ich wyjaśnienia i usunięcia. Nie później niż w dniu D+4 uczestnicy w typie uczestnictwa depozytariusz zagraniczny mogą dokonać korekty w odniesieniu do stanów kont ewidencyjnych, ze skutkiem dla ustaleń dokonywanych przez KDPW, o którym mowa powyżej.

W terminie D+4 uczestnicy bezpośredni, z wyjątkiem uczestników w typie uczestnictwa depozytariusz zagraniczny, przesyłają do KDPW informacje wskazujące wysokość środków pieniężnych, które powinny zostać im przekazane w związku z wypłatą dywidendy, przy czym określenie wysokości tych środków powinno nastąpić z uwzględnieniem obowiązków uczestnika wynikających z wykonywania funkcji płatnika podatków dochodowych od przychodów z dywidendy, łączną kwotę należnego podatku dochodowego od osób prawnych (krajowych i zagranicznych), który powinien zostać pobrany przez Emitenta od tej części dywidendy, która ma zostać wypłacona za ich pośrednictwem, liczbę podatników podatku określonego powyżej, którym przysługuje prawo do wypłacanej dywidendy z wyłączeniem tych, których tożsamość nie została ujawniona (podatnicy anonimowi).

W terminie D+4 uczestnicy bezpośredni, z wyjątkiem uczestników w typie uczestnictwa depozytariusz zagraniczny, przesyłają ponadto bezpośrednio do Emitenta informacje wskazujące liczbę papierów wartościowych będących w dniu D własnością Skarbu Państwa lub osób krajowych zwolnionych od opodatkowania podatkiem dochodowym od przychodów z dywidend, imienną listę krajowych osób prawnych oraz innych krajowych jednostek organizacyjnych, do których stosuje się przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, będących w dniu D właścicielami akcji, wraz ze wskazaniem liczby akcji będących własnością każdej z nich, imienną listę osób zagranicznych niebędących osobami fizycznymi, w tym również takich, które na podstawie właściwych przepisów prawa, a w szczególności na podstawie obowiązujących umów międzynarodowych o zapobieżeniu podwójnemu opodatkowaniu, podlegają zwolnieniu od podatku dochodowego od przychodów z dywidend lub w stosunku do których stosuje się inną niż podstawowa stawkę tego podatku, wraz ze wskazaniem liczby akcji będących w dniu D własnością każdej z nich oraz właściwej stawki podatku, inne informacje umożliwiające Emitentowi wykonanie obowiązków płatnika podatku dochodowego od osób prawnych, w tym także informacje o należnym podatku dochodowym od przychodu z dywidendy w sposób umożliwiający Emitentowi naliczenie i odprowadzenie tego podatku.

Nie później niż w dniu D+4 uczestnicy w typie uczestnictwa depozytariusz zagraniczny dostarczają KDPW imienną listę osób uprawnionych do dywidendy z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych prowadzonych dla nich w KDPW, zawierającą wszystkie dane dotyczące tych osób, niezbędne do prawidłowego wykonania obowiązków, jakie przepisy prawa nakładają na płatnika należnego od nich podatku dochodowego od przychodów z dywidend, oraz wskazującą liczbę akcji będących w dniu D własnością każdej z nich. Jeżeli na podstawie właściwych przepisów prawa, a w szczególności na podstawie obowiązujących umów międzynarodowych o zapobieżeniu podwójnemu opodatkowaniu, osoby te podlegają zwolnieniu od podatku dochodowego od przychodów z dywidend lub w stosunku do nich należy zastosować inną niż podstawowa, stawkę podatku dochodowego, do listy tej powinny zostać załączone odpowiednie dokumenty potwierdzające możliwość niepobrania podatku albo zastosowania stawki podatku innej niż podstawowa, sporządzone w formie wymaganej przez właściwe przepisy prawa podatkowego. W terminie D+7 KDPW przesyła Emitentowi informacje i dokumenty otrzymane od depozytariusza zagranicznego.

Po sprawdzeniu zgodności informacji uzyskanych od uczestników zaangażowanych w obsługę wypłaty dywidendy, ze stanami kont prowadzonych w KDPW, KDPW udostępnia Emitentowi, poprzez dedykowaną stronę internetową, wezwanie do wniesienia środków pieniężnych przeznaczonych na realizację prawa do dywidendy. Wezwanie dokonywane jest najpóźniej w terminie W-2.

W terminie W do godz. 11.30 Emitent jest zobowiązany postawić do dyspozycji KDPW środki przeznaczone na realizację prawa do dywidendy na wskazanym przez KDPW rachunku pieniężnym lub rachunku bankowym. KDPW rozdziela środki otrzymane od Emitenta na poszczególne rachunki pieniężne uczestników bezpośrednich po pobraniu z nich należnych podatków dochodowych, w zakresie których KDPW wykonuje obowiązki płatnika. Jeżeli Emitent przekazuje tytułem realizacji prawa do dywidendy kwotę inną, aniżeli kwota wynikająca z otrzymanego przez niego wezwania, wówczas jest on zobowiązany do wskazania szczegółowego sposobu rozdziału przekazanej kwoty.

Do dnia W uczestnicy, którzy otrzymali oświadczenia, o których mowa w art. 26 ust. 1a ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, złożone przez uprawnione osoby, przekazują te oświadczenia Emitentowi. W dniu W uczestnicy, o których mowa powyżej, przesyłają do KDPW informacje wskazujące liczbę papierów wartościowych posiadanych w dniu D przez osoby, które złożyły oświadczenia, oraz wysokość środków podlegających zwrotowi na rzecz tych osób.

W terminie W+1 KDPW udostępnia Emitentowi, poprzez dedykowaną stronę internetową, informacje o wysokości kwoty podatku podlegającej zwróceniu uprawnionym do dywidendy w konsekwencji złożenia oświadczenia, o którym mowa powyżej. W terminie W+3 Emitent przekazuje na wskazany rachunek pieniężny lub rachunek bankowy KDPW kwotę podatku podlegającą zwróceniu uprawnionym do dywidendy. Jeżeli Emitent kwestionuje skuteczność któregokolwiek z przesłanych mu zgodnie oświadczeń w zakresie nabycia w drodze jego złożenia prawa do ulgi podatkowej, wówczas, w tym samym terminie, informuje o tym KDPW wskazując uczestnika, przed którym oświadczenie to zostało złożone, oraz przekazuje kwotę podatku podlegającą zwrotowi, wynikającą z uznanych przez Emitenta oświadczeń. W tym samym terminie Emitent zawiadamia o tym uczestnika, przed którym zakwestionowane oświadczenie zostało złożone. Dalsze przekazanie kwoty, o której mowa powyżej następuje przy odpowiednim stosowaniu przepisów dotyczących wypłaty dywidendy.

Zarząd Spółki jest uprawniony do wypłacenia akcjonariuszom zaliczek na poczet spodziewanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na jej wypłatę. Spółka może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli jej zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy wykazuje zysk. Zaliczka może stanowić najwyżej połowę zysku osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, powiększonego o kapitały rezerwowe utworzone z zysku, którymi w celu wypłaty zaliczek może dysponować Zarząd, oraz pomniejszonego o niepokryte straty i akcje własne. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. We wniosku o wyrażenie zgody na wypłatę zaliczki Zarząd Spółki określa warunki i terminy wypłaty zaliczki. O planowanej wypłacie zaliczek Zarząd jest zobowiązany ogłosić co najmniej na cztery tygodnie

przed rozpoczęciem wypłat, podając dzień, na który zostało sporządzone sprawozdanie finansowe, wysokość kwoty przeznaczonej do wypłaty, a także dzień, według którego ustala się uprawnionych do zaliczek. Dzień ten powinien przypadać w okresie siedmiu dni przed dniem rozpoczęcia wypłat. Zaliczkę rozdziela się w stosunku do liczby akcji.

W przypadku wypłaty zaliczki na poczet dywidendy postanowienia Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych oraz Regulaminu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych opisane powyżej stosuje się odpowiednio, przy czym dzień W może przypadać najwcześniej piątego dnia po dniu D.

Roszczenia o wypłatę dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy przedawniają się z upływem okresu przedawnienia określonego w przepisach Kodeksu cywilnego.

Emitent nie wydał imiennych świadectw założycielskich dla celów wynagrodzenia usług świadczonych przy powstaniu Emitenta, które dawałyby ich posiadaczom prawo uczestnictwa w podziale zysku Spółki.

Prawo głosu

Zgodnie z art. 412 § 1 Kodeksu spółek handlowych, akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

Nie można ograniczać prawa ustanawiania pełnomocnika na Walnym Zgromadzeniu i liczby pełnomocników. Pełnomocnik wykonuje wszystkie uprawnienia akcjonariusza na Walnym Zgromadzeniu, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnik może udzielić dalszego pełnomocnictwa, jeżeli wynika to z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza i głosować odmiennie z akcji każdego akcjonariusza. Akcjonariusz posiadający akcje zapisane na rachunku zbiorczym może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na tym rachunku. Akcjonariusz posiadający akcje zapisane na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na każdym z rachunków.

Pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w postaci elektronicznej nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu. W takiej samej formie powinno zostać dokonane odwołanie pełnomocnictwa.

Jeżeli pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu jest członek Zarządu, członek Rady Nadzorczej, likwidator, pracownik spółki publicznej lub członek organów lub pracownik spółki lub spółdzielni zależnej od tej spółki, pełnomocnictwo może upoważniać do reprezentacji tylko na jednym Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnik ma obowiązek ujawnić akcjonariuszowi okoliczności wskazujące na istnienie bądź możliwość wystąpienia konfliktu interesów. Udzielenie dalszego pełnomocnictwa jest wyłączone. Pełnomocnik, będący jedną z osób wskazanych powyżej, głosuje zgodnie z instrukcjami udzielonymi przez akcjonariusza.

Akcjonariusz nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika, ani jako pełnomocnik innej osoby głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec Spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec spółki oraz sporu pomiędzy nim a spółką. Akcjonariusz może jednakże głosować jako pełnomocnik innego akcjonariusza przy powzięciu uchwał dotyczących jego osoby, o których mowa powyżej. W takim jednak przypadku akcjonariusz winien ujawnić swemu mocodawcy okoliczności wskazujące na istnienie bądź możliwość wystąpienia konfliktu interesów. Nie może również udzielić dalszego pełnomocnictwa oraz ma obowiązek głosować zgodnie z instrukcjami udzielonymi przez swego mocodawcę.

W Dacie Prospektu 6.207.502 akcji serii B1 jest uprzywilejowane w ten sposób, że na każdą z akcji uprzywilejowanych przypadają 2 głosy.

Prawo do udziału w nadwyżkach w przypadku likwidacji

Zgodnie z art. 474 Kodeksu spółek handlowych majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się między akcjonariuszy w stosunku do dokonanych przez każdego z nich wpłat na kapitał zakładowy. Podział tego majątku między akcjonariuszy nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli.

Statut Emitenta nie zawiera postanowień co do uprzywilejowania określonych akcji w zakresie przyznania im prawa pierwszeństwa przy podziale majątku.

Postanowienia w sprawie umorzenia akcji

Akcje Spółki mogą być umorzone wyłącznie za zgodą akcjonariusza, którego akcje mają być umorzone (tzw. umorzenie dobrowolne). Akcjonariusz, którego akcje mają być umorzone otrzyma wynagrodzenie w zamian za umorzone akcje, chyba że zgodzi się na umorzenie bez wynagrodzenia. Umorzenie dobrowolne nie może być dokonane częściej niż raz w roku obrotowym. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego. Uchwała o umorzeniu akcji podlega ogłoszeniu. Uchwała o zmianie statutu w sprawie umorzenia akcji powinna być umotywowana. Umorzenie akcji wymaga obniżenia kapitału zakładowego. Uchwała o obniżeniu kapitału zakładowego powinna być powzięta na Walnym Zgromadzeniu, na którym powzięto uchwałę o umorzeniu akcji. O uchwalonym obniżeniu kapitału zakładowego Zarząd niezwłocznie ogłasza, wzywając wierzycieli do zgłoszenia roszczeń wobec Spółki w terminie trzech miesięcy od dnia ogłoszenia. Powyższego obowiązku nie stosuje się do umorzenia w pełni pokrytych akcji:

1) gdy Spółka umarza akcje własne nabyte nieodpłatnie w celu ich umorzenia lub

2) jeżeli wynagrodzenie akcjonariuszy akcji umorzonych ma być wypłacone wyłącznie z kwoty, która zgodnie z art. 348 § 1 Ksh może być przeznaczona do podziału, lub

3) gdy umorzenie następuje bez jakichkolwiek świadczeń na rzecz akcjonariuszy, z wyjątkiem przyznania im świadectw użytkowych, o ile Statut będzie dopuszczać ich wydanie.

Umorzenie akcji następuje z chwilą obniżenia kapitału zakładowego. Jednakże w przypadku określonym w punkcie 2 powyżej, od chwili spełnienia świadczenia przez Spółkę na rzecz akcjonariusza, z umarzanych akcji nie można wykonywać praw udziałowych. W zamian za akcje umorzone Spółka może wydawać świadectwa użytkowe imienne lub na okaziciela, bez określonej wartości nominalnej.

21.2.3.2. Rezerwy lub rezerwy na fundusz amortyzacyjny

Zgodnie z § 12 Statutu Emitent tworzy następujące kapitały i fundusze: kapitał zakładowy, kapitał zapasowy oraz inne kapitały lub fundusze, określone w uchwale Walnego Zgromadzenia. Kapitał zapasowy tworzy się na podstawie art. 396 §1 Ksh z odpisów z czystego zysku za dany rok obrotowy. Odpis na ten kapitał nie może być mniejszy niż 8% zysku do podziału. Odpisu na kapitał zapasowy można zaniechać, gdy kapitał ten osiągnie przynajmniej jedną trzecią części kapitału zakładowego.

21.2.3.3. Zobowiązanie do dalszego wezwania kapitałowego (capital call) przez Emitenta

Statut nie zawiera zobowiązania do dalszego wezwania kapitałowego.

21.2.3.4. Wszelkie postanowienia faworyzujące lub dyskryminujące obecnych lub potencjalnych posiadaczy takich papierów wartościowych w wyniku posiadania przez takich akcjonariuszy znacznej liczby akcji

Statut nie zawiera postanowień faworyzujących lub dyskryminujących obecnych lub potencjalnych posiadaczy akcji w wyniku posiadania przez takich akcjonariuszy znacznej liczby akcji.

21.2.4. Opis działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji, ze wskazaniem tych zasad, które mają bardziej znaczący zakres niż jest to wymagane przepisami prawa

Zgodnie ze Statutem Emitenta, dla zmiany praw posiadaczy akcji Emitenta nie jest wymagane podjęcie działań o bardziej znaczącym zakresie niż jest to wymagane przepisami prawa.

21.2.5. Opis zasad określających sposób zwoływania zwyczajnych dorocznych walnych zgromadzeń akcjonariuszy oraz nadzwyczajnych walnych zgromadzeń akcjonariuszy, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich

21.2.5.1. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie może być zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd i odbywa się w terminie do 30 czerwca każdego roku obrotowego.

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym powyżej, oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego zgromadzenia.

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego zgromadzenia. W zawiadomieniu o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, o którym mowa powyżej, należy powołać się na postanowienie sądu rejestrowego.

Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia oraz powinno zawierać co najmniej:

1) datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad;

2) precyzyjny opis procedur dotyczących uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu, w szczególności informacje o:

   a) prawie akcjonariusza do żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

   b) prawie akcjonariusza do zgłaszania projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem Walnego Zgromadzenia,

   c) prawie akcjonariusza do zgłaszania projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad podczas Walnego Zgromadzenia,

   d) sposobie wykonywania prawa głosu przez pełnomocnika, w tym w szczególności o formularzach stosowanych podczas głosowania przez pełnomocnika, oraz sposobie zawiadamiania Spółki przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej o ustanowieniu pełnomocnika,

e) możliwości i sposobie uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej,

f) sposobie wypowiadania się w trakcie Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej,

g) sposobie wykonywania prawa głosu drogą korespondencyjną lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej;

3) dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, o którym mowa w art. 406^1 Ksh;

4) informację, że prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu;

5) wskazanie, gdzie i w jaki sposób osoba uprawniona do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może uzyskać pełny tekst dokumentacji, która ma być przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu, oraz projekty uchwał lub, jeżeli nie przewiduje się podejmowania uchwał, uwagi Zarządu lub Rady Nadzorczej, dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem Walnego Zgromadzenia;

6) wskazanie adresu strony internetowej, na której będą udostępnione informacje dotyczące Walnego Zgromadzenia.

Spółka z chwilą uzyskania statusu spółki publicznej jest zobowiązana prowadzić własną stronę internetową i zamieszczać na niej od dnia zwołania Walnego Zgromadzenia ogłoszenie o jego zwołaniu, informację o ogólnej liczbie akcji w Spółce i liczbie głosów z tych akcji w dniu ogłoszenia, a jeżeli akcje są różnych rodzajów – także o podziale akcji na poszczególne rodzaje i liczbie głosów z akcji poszczególnych rodzajów, dokumentację, która ma być przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu, projekty uchwał lub, jeżeli nie przewiduje się podejmowania uchwał, uwagi Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółki, dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem Walnego Zgromadzenia, formularze pozwalające na wykonywanie prawa głosu przez pełnomocnika lub drogą korespondencyjną, jeżeli nie są one wysyłane bezpośrednio do wszystkich akcjonariuszy. Jeżeli formularze, o których mowa powyżej, z przyczyn technicznych nie mogą zostać udostępnione na stronie internetowej, Spółka wskazuje na tej stronie sposób i miejsce uzyskania formularzy. W takim przypadku Spółka wysyła formularze nieodpłatnie pocztą każdemu akcjonariuszowi na jego żądanie.

Walne Zgromadzenie może również podejmować uchwały mimo braku formalnego zwołania Walnego Zgromadzenia, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Walnego Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

21.2.5.2. Prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu

Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu). Dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu jest jednolity dla uprawnionych z akcji na okaziciela i akcji imiennych. Uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Akcje na okaziciela mające postać dokumentu dają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli dokumenty akcji zostaną złożone w Spółce nie później niż w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu i nie będą odebrane przed zakończeniem tego dnia. Zamiast akcji może być złożone zaświadczenie wydane na dowód złożenia akcji u notariusza, w banku lub firmie inwestycyjnej mających siedzibę lub oddział na terytorium Unii Europejskiej lub państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, wskazanych w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. W zaświadczeniu wskazuje się numery dokumentów akcji i stwierdza, że dokumenty akcji nie będą wydane przed upływem dnia rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Na żądanie uprawnionego ze zdematerializowanych akcji Spółki na okaziciela zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Na żądanie uprawnionego ze zdematerializowanych akcji na okaziciela w treści zaświadczenia powinna zostać wskazana część lub wszystkie akcje zarejestrowane na jego rachunku papierów wartościowych. Przepisy o obrocie instrumentami finansowymi mogą wskazywać inne dokumenty równoważne zaświadczeniu, pod warunkiem, że podmiot wystawiający takie dokumenty został wskazany podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych dla Spółki.

Listę uprawnionych z akcji na okaziciela do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu Spółka ustala na podstawie akcji złożonych w spółce oraz wykazu sporządzonego przez podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi. Podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych sporządza wykaz, o którym mowa powyżej, na podstawie wykazów przekazywanych nie później niż na dwanaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia przez podmioty uprawnione zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi. Podstawą sporządzenia wykazów przekazywanych podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych są wystawione zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych udostępnia Spółce wykaz, o którym mowa powyżej, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nie później niż na tydzień przed datą Walnego Zgromadzenia. Jeżeli z przyczyn technicznych wykaz nie może zostać udostępniony w taki sposób, podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych wydaje go w postaci dokumentu sporządzonego na piśmie nie później niż na sześć dni przed datą Walnego Zgromadzenia, przy czym wydanie następuje w siedzibie organu zarządzającego tym podmiotem.

Lista akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, podpisana przez Zarząd, zawierająca nazwiska i imiona albo firmy (nazwy) uprawnionych, ich miejsce zamieszkania (siedzibę), liczbę, rodzaj i numery akcji oraz liczbę przysługujących im głosów, powinna być wyłożona w lokalu Zarządu przez trzy dni powszednie przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Osoba fizyczna może podać adres do doręczeń zamiast miejsca zamieszkania. Akcjonariusz może przeglądać listę akcjonariuszy w lokalu Zarządu oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia. Akcjonariusz może żądać przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna być wysłana. Akcjonariusz ma też prawo żądać wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem. Jeżeli prawo głosu z akcji przysługuje zastawnikowi lub użytkownikowi, okoliczność tę zaznacza się na liście akcjonariuszy na wniosek uprawnionego.

21.2.5.3. Otwarcie Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenia Spółki odbywają się w siedzibie Spółki lub w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. W przypadku, gdy Spółka uzyska status spółki publicznej, Walne Zgromadzenia mogą odbywać się także w miejscowości będącej siedzibą spółki prowadzącej giełdę, na której akcje Spółki są przedmiotem obrotu.

Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący lub wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba upoważniona przez Zarząd. Osoba otwierająca obrady powinna, nie podejmując innych rozstrzygnięć, doprowadzić do niezwłocznego wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, chyba że Przewodniczący został wyznaczony przez sąd rejestrowy w wypadku, o których mowa w art. 400 § 3 Ksh. Wyboru Przewodniczącego dokonuje się w głosowaniu tajnym.

Niezwłocznie po wyborze Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia sporządza się listę obecności zawierającą spis uczestników Walnego Zgromadzenia z wymienieniem liczby akcji, które każdy z nich przedstawia, i służących im głosów, podpisaną przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i wykłada się ją podczas obrad tego Zgromadzenia. Zgodnie z Regulaminem Wlanego Zgromadzenia Akcjonariusz uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy składa, w obecności osoby wyznaczonej do nadzorowania czynności rejestracyjnych, własnoręczny podpis na wyłożonej liście obecności. Jeśli zostały przygotowane (przez Zarząd lub podmiot wyznaczony przez Zarząd do obsługi technicznej), akcjonariusz odbiera karty do głosowania lub urządzenia elektroniczne służące oddawaniu głosu. Pełnomocnik akcjonariusza powinien, przed podpisaniem listy obecności, złożyć osobie wyznaczonej do nadzorowania czynności rejestracyjnych dokument pełnomocnictwa udzielonego pisemnie lub odpis pełnomocnictwa udzielonego w postaci elektronicznej. Ponadto, jeśli akcjonariuszem nie jest osoba fizyczna pełnomocnik powinien złożyć aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) odpis z właściwego rejestru wykazujący prawo reprezentacji osób udzielających pełnomocnictwa. Osoba reprezentująca akcjonariusza w innym charakterze (wspólnik, członek organu) powinna złożyć odpis z właściwego rejestru. W przypadku zagranicznych jednostek organizacyjnych, w których państwie siedziby nie są prowadzone stosowne rejestry, należy złożyć odpowiedni dokument, z którego będzie wynikało istnienie takiego podmiotu oraz prawo reprezentowania przysługujące osobie reprezentującej lub udzielającej pełnomocnictwa. Na żądanie osoby wyznaczonej do nadzorowania czynności rejestracyjnych akcjonariusz lub osoba reprezentująca akcjonariusza obowiązani są do przedstawienia dokumentu potwierdzającego tożsamość danej osoby.

Po dokonaniu wyboru i podpisaniu listy obecności Przewodniczący stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolność do podejmowania uchwał, na podstawie dowodów zwołania Walnego Zgromadzenia, listy obecności oraz dokumentów potwierdzających umocowanie osób reprezentujących akcjonariuszy, przedstawia porządek obrad oraz zarządza, stosownie do potrzeb wybór komisji pomocniczych, w tym komisji skrutacyjnej. Zadaniem komisji skrutacyjnej jest czuwanie nad prawidłowym przebiegiem głosowania, sprawdzanie i ustalanie wyników głosowania, podawanie ich Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z prowadzeniem głosowania. Członkowie komisji powoływanych przez Walne Zgromadzenie są wybierani spośród akcjonariuszy, zaproszonych gości i osób obsługi technicznej.

Na wniosek akcjonariuszy, posiadających jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym Walnym Zgromadzeniu, lista obecności powinna być sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji.

Walne Zgromadzenie jest władne do podejmowania wiążących uchwał, jeśli reprezentowane na nim jest więcej niż 30% kapitału zakładowego, o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie wymagają większego kworum. Jeśli Walne Zgromadzenie nie może podejmować uchwał z braku kworum, niezwłocznie zwołane będzie następne Walne Zgromadzenie z tym samym porządkiem obrad, lecz bez obowiązywania wskazanego powyżej wymogu co do kworum.

21.2.5.4. Obrady Walnego Zgromadzenia

Zapewnianie sprawnego przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia oraz poszanowania praw i interesów akcjonariuszy i innych uczestników Walnego Zgromadzenia należy do Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie może zarządzać przerwy w obradach większością dwóch trzecich głosów, przy czym łącznie przerwy nie mogą trwać dłużej niż trzydzieści dni. Ponadto Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zarządzać krótkie przerwy w obradach, nie stanowiące przerwy w rozumieniu w powyższym rozumieniu, co nie powinno jednakże prowadzić do utrudnień w wykonywaniu przez akcjonariuszy ich praw.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia nie ma prawa, bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać kolejności spraw zamieszczonych w porządku obrad. W sprawach nieobjętych porządkiem obrad nie można powziąć uchwały, chyba że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. Wniosek o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz wnioski o charakterze porządkowym mogą być uchwalone, mimo że nie były umieszczone w porządku obrad. Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki

reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Ponadto każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad. Akcjonariusz zgłaszający wniosek do porządku obrad powinien przedstawić uzasadnienie umożliwiające podjęcie uchwały z należytym rozeznaniem.

Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Poza tym tajne głosowanie zarządza się także na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie może powziąć uchwałę o uchyleniu tajności głosowania w sprawach dotyczących wyboru komisji powoływanej przez Walne Zgromadzenie.

Jeżeli w Spółce istnieją akcje o różnych uprawnieniach, uchwały o zmianie Statutu, obniżeniu kapitału zakładowego i umorzeniu akcji, mogące naruszyć prawa akcjonariuszy danego rodzaju akcji, powinny być powzięte w drodze oddzielnego głosowania w każdej grupie (rodzaju) akcji. W każdej grupie akcjonariuszy uchwała powinna być powzięta większością głosów, jaka jest wymagana do powzięcia tego rodzaju uchwały na Walnym Zgromadzeniu. Powyższe zasady stosuje się również do emisji nowych akcji uprzywilejowanych, które przyznają uprawnienia tego samego rodzaju, jakie służą dotychczasowym akcjom uprzywilejowanym, albo przyznają inne uprawnienia, mogące naruszyć prawa dotychczasowych akcjonariuszy uprzywilejowanych. Nie dotyczy to przypadku, gdy Statut przewiduje emisję nowych akcji uprzywilejowanych.

Każdy z akcjonariuszy może zgłosić sprzeciw wobec danej uchwały.

Uchwały Walnego Zgromadzenia są umieszczane w protokole sporządzanym przez notariusza. W protokole stwierdza się prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolność do powzięcia uchwał oraz wymienia się powzięte uchwały, a przy każdej uchwale: liczbę akcji, z których oddano ważne głosy, procentowy udział tych akcji w kapitale zakładowym, łączną liczbę ważnych głosów, liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz zgłoszone sprzeciwy. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników Walnego Zgromadzenia oraz listę akcjonariuszy głosujących korespondencyjnie lub w inny sposób przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Dowody zwołania Walnego Zgromadzenia Zarząd dołącza do księgi protokołów. Wypis z protokołu wraz z dowodami zwołania Walnego Zgromadzenia oraz z pełnomocnictwami udzielonymi przez akcjonariuszy zarząd dołącza do księgi protokołów. Akcjonariusze mogą przeglądać księgę protokołów, a także żądać wydania poświadczonych przez zarząd odpisów uchwał. Ponadto w terminie tygodnia od zakończenia Walnego Zgromadzenia Spółka ujawnia na swojej stronie internetowej wyniki głosowań w zakresie wskazanym powyżej. Wyniki głosowań powinny być dostępne do dnia upływu terminu do zaskarżenia uchwały Walnego Zgromadzenia.

21.2.6. Krótki opis postanowień umowy Statutu lub regulaminów Emitenta, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem

Akcjonariuszom Emitenta, którzy są posiadaczami akcji imiennych, przysługuje prawo pierwokupu zbywanych przez innych akcjonariuszy akcji imiennych. Akcjonariusz Emitenta może zbyć akcje imienne osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że inni akcjonariusze Emitenta nie wykonają swojego prawa pierwokupu w terminie 14 dni od daty pisemnego zawiadomienia ich przez akcjonariusza o zamiarze zbycia. Zawiadomienie powinno wskazywać liczbę akcji imiennych podlegających zbyciu, nabywcę akcji, oraz cenę, albo sposób jej określenia oraz ewentualnie inne warunki transakcji.

Powyżej opisane postanowienia Statutu oraz Kodeksu spółek handlowych mogą spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem.

Akcje Emitenta na okaziciela są zbywane bez ograniczeń.

21.2.7. Wskazanie postanowień umowy Statutu lub regulaminów, jeżeli takie istnieją, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza

Statut oraz regulaminy Emitenta nie zawierają postanowień regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza.

21.2.8. Opis warunków nałożonych zapisami Statutu, jej regulaminami, którym podlegają zmiany kapitału, jeżeli zasady te są bardziej rygorystyczne niż określone wymogami obowiązującego prawa

Statut ustanawia bardziej rygorystyczne niż określone wymogami obowiązującego prawa warunki dla zmiany wysokości kapitału zakładowego Emitenta. Walne Zgromadzenie jest władne do podejmowania wiążących uchwał, jeśli reprezentowane na nim jest więcej niż 30% kapitału zakładowego, o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie wymagają większego kworum. Jeśli Walne Zgromadzenie nie może podejmować uchwał z braku kworum, niezwłocznie zwołane będzie następne Walne Zgromadzenie z tym samym porządkiem obrad, lecz bez obowiązywania wskazanego powyżej wymogu co do kworum.

22. Istotne umowy

Za istotne zostały uznane te umowy, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta. Na dzień 31 grudnia 2015 r. kapitały własne Emitenta wynoszą 287.619 tys. PLN.

Umowa sprawowania kontroli zawarta w dniu 17 grudnia 2014 r. pomiędzy Emitentem a Archicom Development sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest określenie zasad współpracy stron w procesie nabycia przez Emitenta udziałów posiadanych przez Archicom Development w spółce P16 Inowrocławska sp. z o.o.

Archicom Development udzieliła pełnomocnictwa Emitentowi do wykonywania prawa głosu z przysługujących jej udziałów w spółce P16 Inowrocławska sp. z o.o. do czasu finalizacji procesu nabycia przez Emitenta ww. udziałów. Emitent nabył 1.000 udziałów w spółce o łącznej wartości nominalnej 100.000 zł. Pozostałe udziały w spółce nabyły spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta. Umowa o współpracy została rozwiązana w dniu 30 czerwca 2015 r.

Umowa wspólnej realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych i sprawowania wspólnej kontroli zawarta w dniu 17 grudnia 2014 r. pomiędzy Emitentem a Dorotą Jarodzką–Śródką, Rafałem Jarodzkim, Kazimierzem Śródką (Wspólnicy) oraz pomiędzy Archicom S.A. a Archicom Development Sp. z o.o. (Wspólnik 2)

Na podstawie umowy udzielono Emitentowi nieodwołalnego pełnomocnictwa, z pełnym prawem substytucji, do wykonywania prawa głosu zarówno z tytułu udziałów lub akcji, znajdujących się w posiadaniu Wspólników oraz Wspólnika 2, jak również z tytułu wkładu wniesionego przez Wspólników oraz Wspólnika 2 do spółek w sposób, jaki Emitent uzna za odpowiedni, w tym także do wstrzymania się od wykonywania prawa głosu, zarówno podczas zgromadzeń wspólników tych spółek, jak i w innym przypadku. W wyniku umowy Emitent przejął kontrolę na spółkami Wspólników oraz Wspólnika 2 i stał się dla nich jednostką dominującą. Na stronie F-12 zamieszczono tabelę uwzględniającą kontrolę wynikającą z umowy.

Umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w dniu 25 lutego 2015 r. pomiędzy Space Investment Strzegomska 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (Sprzedający 1) oraz Space Investment Strzegomska 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (Sprzedający 2) a GNT Ventures Wrocław sp. z o.o. (Kupujący) – Umowa sprzedaży budynku West Forum 1B

Przedmiotem umowy jest zbycie przez Sprzedającego 1 oraz Sprzedającego 2 na rzecz Kupującego:

- użytkowania wieczystego nieruchomości o łącznym obszarze 9.019 m^2 zabudowanej, stanowiącymi odrębny przedmiot własności: budynkiem biurowym o 6 kondygnacjach naziemnych z garażami podziemnymi (Budynek1), budynkiem stacji transformatorowej drogami wewnętrznymi oraz parkingami wraz z infrastrukturą (Budowle 1), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00289293/9 (Grunt 1);

- prawa własności Budynku 1, stacji transformatorowej, Budowli 1;

(Nieruchomość 1)

- prawa własności ruchomości niezbędnych dla funkcjonowania Nieruchomości 1;

- pozostałych praw związanych z Nieruchomością 1;

- użytkowania wieczystego nieruchomości o łącznym obszarze 6.578 m^2 zabudowanej, stanowiącymi odrębny przedmiot własności urządzeniami w postaci parkingu wraz z infrastruktura oraz dróg wewnętrznych, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00274957/4 (Grunt2);

- prawo własności budowli związanych z Gruntem 2;

(Nieruchomość 2)

- prawo własności ruchomości niezbędnych dla funkcjonowania Nieruchomości 2;

- prawo własności nakładów poniesionych przez Sprzedającego 1 na Grunt 2;

- pozostałych praw związanych z Nieruchomością 2;

Cena nabycia płatna przez Kupującego na rzecz Sprzedającego 1 za prawa do Nieruchomości 1 oraz związane z Nieruchomością 1 opisane powyżej wynosi 21.656.519,00 EUR netto (Cena 1). Podatek VAT od Ceny 1 wynosi 20.802.147,67 PLN. W odniesieniu do obowiązku zapłaty Ceny 1 oraz podatku VAT Kupujący poddał się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 KPC co do pełnej wysokości Ceny 1 + VAT.

Cena nabycia płatna przez Kupującego na rzecz Sprzedającego 2 za prawa do Nieruchomości 2 oraz związane z Nieruchomością 2 opisane powyżej wynosi 2.050.597,00 EUR netto (Cena 2). Podatek VAT od Ceny 2 wynosi 1.969.968,00 PLN. W odniesieniu do obowiązku zapłaty Ceny 2 oraz podatku VAT Kupujący poddał się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 KPC co do pełnej wysokości Ceny 2 + VAT.

Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2 zostały wydane Kupującemu w dniu zawarcia Umowy. Cena została uiszczona przez Kupującego w całości.

UMOWY KREDYTOWE

Umowy kredytowe zostały zakwalifikowane jako znaczące, z uwagi na łączną wartość zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie.

Umowa kredytowa nr 09/005/15/Z/OB o kredyt obrotowy zawarta w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Emitentem (Kredytobiorca) a mBank S.A. (Bank).

Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu w wysokości 13.000.000 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy – realizacja inwestycji Słoneczne Stabłowice (budynki Z12 ab).

Termin spłaty – 30 czerwca 2016 r.

Oprocentowanie – stawka WIBOR 1M powiększona o marżę Banku.

Zabezpieczenia:

- pierwszorzędna hipoteka umowna łączna na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych we Wrocławiu przy ul. Stabłowickiej, wpisanych do ksiąg wieczystych KW nr WR1K/00158136/4, WR1K/00158137/1, WR1K/00297335/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, Wydział IV Ksiąg Wieczystych, których użytkownikiem wieczystym jest Kredytobiorca oraz na budynku stanowiącym przedmiot jego odrębnej własności

- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w TN Stabłowice sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu

- pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania przez Bank środkami na rachunku powierniczym Kredytobiorcy

- cesja praw na rzecz Banku praw, wierzytelności i roszczeń należnych Kredytobiorcy powstałych z tytułu umowy z generalnym wykonawcą na podstawie umowy o cesję globalną z dnia 28 stycznia 2015 r.

Emitent zobowiązał się niedokonywania bez zgody Banku wypłat dywidend, zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy ani też innych pobrań w ciężar zysku (dotyczy wypłaty zysku przez spółkę celową tj. TN Stabłowice Sp.zo.o. SK do wspólników w tym do Emitenta).

Emitent złożył oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

Stan zadłużenia na Datę Prospektu 3.817 tys. PLN.

Umowa kredytowa nr 09/006/15/Z/OB o kredyt obrotowy zawarta w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Emitentem (Kredytobiorca) a mBank S.A. (Bank).

Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu w wysokości 12.900.000 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy – realizacja inwestycji Słoneczne Stabłowice (budynki Z11 /Z13).

Termin spłaty – 30 kwietnia 2017 r.

Oprocentowanie – stawka WIBOR 1M powiększona o marżę Banku.

Zabezpieczenia:

- pierwszorzędna hipoteka umowna łączna na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych we Wrocławiu przy ul. Stabłowickiej, wpisanych do ksiąg wieczystych KW nr WR1K/00158136/4, WR1K/00158137/1, WR1K/00297335/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, Wydział IV Ksiąg Wieczystych, których użytkownikiem wieczystym jest Kredytobiorca oraz na budynku stanowiącym przedmiot jego odrębnej własności

- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w TN Stabłowice sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu

- pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania przez Bank środkami na rachunku powierniczym Kredytobiorcy

- cesja praw na rzecz Banku praw, wierzytelności i roszczeń należnych Kredytobiorcy powstałych z tytułu umowy z generalnym wykonawcą na podstawie umowy o cesję globalną z dnia 28 stycznia 2015 r.

Emitent zobowiązał się niedokonywania bez zgody Banku wypłat dywidend, zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy ani też innych pobrań w ciężar zysku (dotyczy wypłaty zysku przez spółkę celową tj. TN Stabłowice Sp.zo.o. SK do wspólników w tym do Emitenta).

Emitent złożył oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

Stan zadłużenia na Datę Prospektu: 0,00 PLN.

Umowa kredytowa nr 09/007/15/Z/OB o kredyt obrotowy zawarta w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Emitentem (Kredytobiorca) a mBank S.A. (Bank).

Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu w wysokości 3.000.000 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy – realizacja inwestycji Słoneczne Stabłowice (budynki Z12ab, Z11/Z13).

Termin spłaty – 30 kwietnia 2017 r.

Oprocentowanie – stawka WIBOR 1M powiększona o marżę Banku.

Zabezpieczenie:

- pełnomocnictwo do dysponowania przez Bank środkami na rachunku zwrotu VAT Kredytobiorcy.

Na żądanie Banku Kredytobiorca dokona zabezpieczenia kredytu w innej zaakceptowanej przez Bank formie.

Emitent zobowiązał się niedokonywania bez zgody Banku wypłat dywidend, zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy ani też innych pobrań w ciężar zysku (dotyczy wypłaty zysku przez spółkę celową tj. TN Stabłowice Sp.zo.o. SK do wspólników w tym do Emitenta).

Emitent złożył oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

Stan zadłużenia na Datę Prospektu : 0,00 PLN.

Umowa kredytowa nr CRD/24135/07 zawarta w dniu 15 marca 2007 r. pomiędzy spółką zależną Emitenta – Strzegomska Nowa sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (Kredytobiorca) a Raiffeisen Bank Polska S.A. (Bank) zmieniana aneksami (ostatni z dnia 15 lipca 2014 r.)

Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu do wysokości 33.000.000 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy.

Termin spłaty – 31 grudnia 2019 r.

Oprocentowanie – stawka EURIBOR 1M powiększona o marżę Banku.

Zabezpieczenie:

- hipoteka kaucyjna do wysokości 50.000.000 EUR na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Strzegomskiej 140-146, wpisanej do księgi wieczystej KW nr WR1K/00055393/1 prowadzonych przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, Wydział IV Ksiąg Wieczystych, której użytkownikiem wieczystym jest Kredytobiorca (Nieruchomość)

- pełnomocnictwo dla Banku do regulowania zobowiązań Kredytobiorcy wynikających z umowy kredytowej w ciężar rachunku bieżącego

- cesja wszystkich obecnych i przyszłych wierzytelności należnych kredytobiorcy od najemców budynku położonego na Nieruchomości z tytułu umów najmu na warunkach określonych w umowie cesji

- cesja praw z umów ubezpieczenia robót budowlanych przy realizacji projektu lub budynku położonego na Nieruchomości, na warunkach określonych w umowie cesji oraz cesja praw z przyszłych umów ubezpieczenia budynku i Nieruchomości

- cesja praw na rzecz Banku praw, wierzytelności i roszczeń należnych Kredytobiorcy powstałych z tytułu umowy z generalnym wykonawcą na podstawie umowy o cesję globalną z dnia 28 stycznia 2015 r.

- rezerwa obsługi kredytu utworzona na zasadach i warunkach określonych w umowie kredytowej.

Kredytobiorca zobowiązał się do spłaty kredytu, naliczonych odsetek, prowizji i ew. innych kosztów przed innymi płatnościami z wyłączeniem płatności publicznoprawnych oraz innych płatności, którym przysługuje pierwszeństwo zaspokojenia z mocy przepisów prawa.

Kredytobiorca zobowiązał się do nie zaciągania oraz nie udzielania bez zgody Banku jakichkolwiek pożyczek, kredytów i innych zobowiązań, za wyjątkiem bieżących zobowiązań Kredytobiorcy oraz za wyjątkiem pożyczek podporządkowanych.

Kredytobiorca zobowiązał się do nie dokonywania bez zgody Banku spłaty jakichkolwiek zobowiązań Kredytobiorcy wobec swoich wspólników oraz wobec podmiotów z grupy kapitałowej Kredytobiorcy.

Kredytobiorca złożył oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

Stan zadłużenia na Datę Prospektu: 50.534 tys. PLN (równowartość w EUR).

Umowa kredytu nr 14/0083 zawarta 16 października 2014 r. między Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (Kredytobiorca) a mBankiem Hipotecznym Spółka Akcyjna (Bank)

Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu budowlano-hipotecznego do kwoty 35.098.629,48 (trzydzieści pięć milionów dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset dwadzieścia dziewięć 48/100) złotych. Celem kredytu jest finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z budową budynków obejmujących lokale mieszkalne oraz użytkowe – Ogrody Hallera – budynki B.1, B.2 (Projekt). Bank nalicza odsetki ustalone dla kwoty wykorzystanego kredytu na każdy okres odsetkowy według zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M. Dzień ostatecznej spłaty kredytu strony ustaliły na 15 października 2018 r.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 63.177.533,06 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu;

- przelew na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej Projektu;

- zastaw rejestrowy na wierzytelnościach na rachunku deweloperskim oraz pozostałych rachunkach bankowych Kredytobiorcy;

- zastaw rejestrowy na wszelkich udziałach w spółce Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;

- umowa wsparcia Projektu przez wspólników Kredytobiorcy zawierająca zobowiązania do pokrycia przekroczeń budżetu Projektu;

- umowa podporządkowania podporządkowująca wszystkie roszczenia wspólników (i ich następców prawnych) lub innych pożyczkodawców zobowiązaniom z tytułu kredytu;

- pełnomocnictwa dla Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi Kredytobiorcy;

- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 63.177.533.06 złotych

- weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę poręczony przez jego wspólników wraz z deklaracją wekslową;

- przelew na rzecz Banku wierzytelności z kontraktu z generalnym wykonawca wraz z zabezpieczeniem tego kontraktu;

- umowa rachunku zastrzeżonego zawarta z Bankiem w ramach której otwarte zostaną rachunek deweloperski i rachunek VAT;

- (po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynków Projektu) przelew na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej budynków Projektu od ognia i innych zdarzeń losowych.

Na mocy umowy Kredytobiorca zobowiązał się m. in. że:

- utrzyma dodatnią wartość kapitałów własnych spółki Kredytobiorcy lub na poziomie istotnie nie niższych niż określone w umowie;

- poinformuje wspólników o spadku wartości kapitałów własnych poniżej określonego poziomu i na wezwanie Banku podejmie wszelkie adekwatne działania zmierzające do odbudowy przez wspólników kapitałów własnych;

- bez zgody Banku nie wypłaci zysku Wspólnikom;

- niezwłocznie powiadomi Bank o zamiarze dokonania zmiany formy prawnej, istotnych zmianach organizacyjnych, własnościowych oraz zmianach osób uprawnionych do reprezentowania Kredytobiorcy;

- nie zaciągnie kredytu inwestycyjnego ani nie wyemituje papierów dłużnych lub innych instrumentów o charakterze dłużnym oraz nie zaciągnie innego zobowiązania finansowego, poza pożyczkami niezbędnymi do realizacji Projektu;

- nie dokona inwestycji finansowych w sposób inny niż uzgodniony z Bankiem;

- nie udzieli pożyczki ani nie udzieli poręczenia, ani w żaden inny sposób nie stanie się odpowiedzialny za jakiekolwiek zadłużenie innej osoby lub innego podmiotu gospodarczej;

- podporządkuje kredytowi wszystkie aktualne i przyszłe pożyczki .

Stan zadłużenia na Datę Prospektu: 0,0 PLN.

Umowa kredytu nr 05/003 zawarta 18 stycznia 2005 r. między „Archicom Investment" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Kredytobiorca) a mBankiem Hipotecznym S.A. (Bank)

Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu w wysokości 1.370.000,00 (milion trzysta siedemdziesiąt tysięcy) euro na okres do dnia 28 stycznia 2020 r. Kredyt zostanie przeznaczony na działalność gospodarczą, w tym na spłatę kredytu zaciągniętego przez Kredytobiorcę na podstawie umowy kredytu nr 02/0860 zawartej z Bankiem w dniu 18 grudnia 2002 r. W okresie, w którym Bank finansuje realizację inwestycji Kredytobiorcy (faza deweloperska) Kredytobiorca zobowiązuje się do zapłaty Bankowi odsetek od udzielonego kredytu wg stopy procentowej zmiennej w wysokości stawki EURIBOR dla depozytów jednomiesięcznych W okresie, w którym Kredytobiorca dokonuje spłaty zadłużenia powstałego w okresie realizacji inwestycji (faza inwestycyjna) Kredytobiorca zobowiązuje się do zapłaty Bankowi odsetek od udzielonego kredytu wg stopy procentowej zmiennej w wysokości stawki EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 2.055.000,00 euro ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja;

- cesja na rzecz Banku praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja, od ognia i innych zdarzeń losowych;

- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Kredytobiorcy ustanowiony przez ich właścicieli na rzecz Banku;

-przelew na rzecz Banku wierzytelności z tytułu umów najmu dotyczących powierzchni w budynkach wznoszonych w ramach inwestycji;

- rachunek wpływów z najmu otwarty w Banku oraz pełnomocnictwa dla Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi Kredytobiorcy;

- rezerwa obsługi długu w wysokości trzech rat kapitałowo-odsetkowych;

- zobowiązanie Kredytobiorcy do podporzadkowania obecnych i przyszłych płatności na rzecz udziałowców płatnościom z tytułu umowy kredytu;

- zobowiązanie właścicieli udziałów w spółce „Archicom Investment" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością do niezbywania bez zgody Banku należących do nich udziałów oraz do niedokonywania bez zgody Banku należących do nich udziałów oraz do niedokonywania bez zgody Banku zmian w zarządzie tej spółki w okresie realizacji umowy kredytu;

- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty zadłużenia wynoszącej 2.740.000,00 euro;

- zobowiązanie Kredytobiorcy do nie podejmowania nowych inwestycji i nie zaciągania nowych zobowiązań. bez zgody Banku w okresie kredytowania;

- cesja na rzecz Banku praw z polisy ubezpieczeniowej inwestycji od wszelkich ryzyk budowlanych do czasu ukończenia inwestycji;

- cesja praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji;

- notarialna umowa wsparcia projektu przez udziałowca Kazimierza Śródkę Kredytobiorcy do wysokości wartości 5,00% kontraktu z generalnym wykonawcą inwestycji.

Na mocy umowy Kredytobiorca zobowiązał się m. in. że:

- nie zaciągnie dodatkowego kredytu lub pożyczki ani innych zobowiązań finansowych, które mogłyby, w ocenie Banku, w sposób negatywny wpłynąć na jego sytuacje finansową;

- nie zaoferuje innym podmiotom żadnego z aktywów jako zabezpieczenia;

- nie udzieli poręczeń cywilnych i wekslowych, pożyczek innym podmiotom, a także nie przejmie ani nie przystąpi do długu;

Na mocy umowy Kredytobiorca zobowiązał się przez cały okres obowiązywania umowy kredytu oraz tak długo jak długo jakakolwiek kwota wynikająca z umowy kredytu będzie nie spłacona, co wykonywania m. in. następujących obowiązków:

- do utrzymywania wskaźnika określonego poziomu pokrycia obsługi długu;

- do regulowania zobowiązań z tytułu umowy kredytu w pierwszej kolejności przez innymi zobowiązaniami z tytułu pożyczek zaciągniętych od udziałowców lub podmiotów powiązanych kapitałowo i organizacyjnie w rozumieniu Prawa bankowego.

Stan zadłużenia na Datę Prospektu: 1.770 tys. PLN (równowartość w EUR).

Umowa kredytu inwestorskiego nr 40 1020 5226 0000 6896 0140 2023 zawarta 26 stycznia 2015 r. między Archicom Jagodno spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (Kredytobiorca) a Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółka Akcyjna

Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu w wysokości 15.914.720,00 (piętnaście milionów dziewięćset czternaście tysięcy siedemset dwadzieścia) złotych z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto realizacji inwestycji – budynku mieszkalnego wielorodzinnego (Inwestycja na Krzyckiej) oraz finansowanie odsetek od kredytu w wysokości nie większej niż 780.899,00 złotych. Całkowita wypłata kredytu nastąpi w terminie do dnia 31 października 2016 r. Bank pobiera odsetki od kredytu wg stawki WIBOR. Kredytobiorca będzie spłacał zadłużenie do dnia 28 kwietnia 2017 r.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:

- hipoteka umowna do kwoty 26.122.080,00 zł ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja;

- własny in blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową;

- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po jej zakończeniu przelew z umowy ubezpieczenia budynków;

- umowne prawo potrącenia wierzytelności Banku z tytułu transakcji kredytowej z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec Banku;

- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach związanych z inwestycją (poza rachunkiem powierniczym);

- poręczenie wekslowe Emitenta;

- przelew wierzytelności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych i innych zawartych i przyszłych w inwestycji;

- pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w Banku, Bank Pekao S.A.;

- przelew praw z umowy z generalnym wykonawcą.

Na mocy umowy Kredytobiorca zobowiązał się m. in. do/że:

- podporządkowania spłacie zadłużenia z tyt. kredytu wszystkich pożyczek;

- w okresie obowiązywania umowy nie będzie ustanawiać, odnawiać oraz nie dopuści do powstania jakichkolwiek obciążeń do należących do niego lub nabywanych w przyszłości składnikach mienia jego przedsiębiorstwa, bez uprzedniej zgody Banku;

- w okresie obowiązywania umowy nie zaciągnie oraz nie dopuści do powstania dodatkowych zobowiązań finansowych Kredytobiorcy, bez uprzedniej zgody Banku;

- w okresie obowiązywania umowy kredytu, bez uprzedniej zgody Banku, nie wypłaci bądź w jakiejkolwiek innej formie nie przekaże wspólnikom lub innym uprawnionym osobom żadnych kwot pieniężnych dywidend, zwrotu dopłat, spłaty pożyczek udziałowców (innych podmiotów powiązanych) lub z jakiegokolwiek innego tytułu związanego z udziałem w kapitale zakładowym Kredytobiorcy środków związanych z inwestycją; – niewypłacania dywidendy za 2014 r. bez zgody Banku (dotyczy wypłaty zysku przez spółkę celową tj. Archicom Jagodno Sp.zo.o.SK do wspólników w tym do Emitenta);

- nie udzielania żadnych pożyczek, gwarancji, poręczeń na rzecz innych podmiotów, bez uprzedniej zgody Banku;

- nie podejmowania nowych działań inwestycyjnych w ramach kredytowanej Spółki i dokonania obciążeń majątku bez zgody Banku

Stan zadłużenia na Datę Prospektu: 0,00 PLN.

Umowa kredytu obrotowego nieodnawialnego w walucie polskiej nr 94 1020 5226 0000 6096 0142 3268 zawarta 26 stycznia 2015 r. między Archicom Jagodno spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (Kredytobiorca) a Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółka Akcyjna

Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu w wysokości 1.500.000,00 (milion pięćset tysięcy) złotych z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT naliczonego od kosztów związanych z realizacji inwestycji – budynku mieszkalnego wielorodzinnego (Inwestycja na Krzyckiej). Kredyt udzielony jest na okres od 26 stycznia 2015 r. do 28 grudnia 2016 r. Kwota wykorzystanego kredytu jest oprocentowana w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej WIBOR 1M.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:

- hipoteka umowna do kwoty 26.122.080,00 ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja;

-weksel własny in blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową

- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po jej zakończeniu przelew z umowy ubezpieczenia budynków;

Na mocy umowy Kredytobiorca zobowiązał się m. in. do:

- podporządkowania spłacie zadłużenia z tyt. kredytu wszystkich pożyczek;

- nie ustanawiania, nie odnawiania oraz nie dopuszczania do powstania jakichkolwiek obciążeń na należących do Kredytobiorcy lub nabywanych w przyszłości składnikach mienia jego przedsiębiorstwa, bez uprzedniej zgody Banku;

- nie zaciągania oraz nie dopuszczania bez uprzedniej pisemnej zgody Banku do powstania dodatkowych zobowiązań finansowych;

- nie wypłacania bądź w jakiekolwiek innej formie nie przekazywania wspólnikom, bez uprzedniej pisemnej zgody Banku, żadnych kwot pieniężnych dywidend, zwrotu dopłat, spłaty pożyczek udziałowców (innych podmiotów powiązanych) z jakiegokolwiek innego tytułu związanego z udziałem w kapitale zakładowym Kredytobiorcy środków związanych z inwestycją.

- nie wypłacania dywidendy za 2014 r. bez zgody Banku (dotyczy wypłaty zysku przez spółkę celową tj. Archicom Jagodno Sp.zo.o. SK do wspólników w tym do Emitenta);

- nie udzielania żadnych pożyczek, gwarancji, poręczeń na rzecz innych podmiotów, bez uprzedniej zgody Banku.

Stan zadłużenia na Datę Prospektu: 0,00 PLN.

Umowa kredytu zawarta 21 maja 2015 r. między Archicom Marina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 – spółka komandytowa (Kredytobiorca) a Bankiem Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna (Bank)

Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu w łącznej kwocie nie przekraczającej 26.560.000,00 (dwadzieścia sześć milionów pięćset sześćdziesiąt tysięcy) złotych. Kredyt ten obejmuje:

- kredyt budowlany w kwocie nie prze kraczącej 24.560.000,00 złotych,

- kredyt VAT w kwocie nie przekraczającej 2.000.000,00 złotych.

Środki uzyskane przez Kredytobiorcę w ramach kredytu budowlanego zostaną przeznaczone na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto projektu – budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu mieszkaniowego Olimpia Port (Budynki S18, S19, S20).

Środki uzyskane przez Kredytobiorcę w ramach kredytu VAT zostaną przeznaczone na częściowe finansowanie i refinansowanie wynikających z faktur zobowiązań z tytułu podatku VAT, naliczonego w związku z realizacją projektu.

Dzień ostatecznej spłaty kredytu – w odniesieniu do kredytu budowlanego – przypada nie później niż 31 marca 2018 r., oraz – w odniesieniu do kredytu VAT – przypada nie później niż 30 czerwca 2017 r.

Stopa oprocentowania kredytu będzie określana przez Bank wg stopy WIBOR.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:

- hipoteka umowna ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowany jest projekt, do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu;

- zastaw rejestrowy oraz finansowy (do czasu jego wpisu) na prawach z umowy rachunków bankowych;

- zastaw rejestrowy oraz zwykły (do czasu jego rejestracji) na zbywalnych prawach udziałowych wspólników (w tym prawa do zysku do roku 2018), z możliwością wykonywania prawa głosu przez Bank na wypadek wystąpienia przypadku naruszenia umowy;

- zastaw rejestrowy oraz zwykły (do czasu jego rejestracji) na zbiorze rzeczy i praw (przedsiębiorstwie) Kredytobiorcy;

- zastaw na wierzytelnościach pieniężnych przysługujących Kredytobiorcy do rachunku powierniczego;

- blokada rachunków bankowych, z wyłączeniem rachunku bieżącego oraz warunkowa blokada rachunku bieżącego na wypadek wystąpienia przypadku naruszenia umowy;

- pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych;

- cesja na zabezpieczenie przysługujących Kredytobiorcy wierzytelności z tytułu umów ubezpieczenia nieruchomości i projektu, a po zakończeniu projektu, z tytułu umów ubezpieczenia niesprzedanych lokali oraz innych umów ubezpieczenia, o ile będą wymagane zgodnie z umową;

- cesja na zabezpieczenie przysługujących Kredytobiorcy wierzytelności pieniężnych z tytułu kontraktu budowlanego oraz wierzytelności pieniężnych z tytułu umów sprzedaży i innych istotnych umów związanych z realizacją projektu, a także z tytuły pożyczek udzielonych przez Kredytobiorcę;

- gwarancja korporacyjna, udzielona przez Emitenta do kwoty 10% całkowitych kosztów projektu;

- gwarancja korporacyjna, udzielona przez Emitenta, obejmująca zobowiązanie do zapewnienia środków niezbędnych do wybudowania oraz oddania do użytkowania wskazanych etapów w terminach określonych w prospektach informacyjnych;

- oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) k.p.c.;

- umowa o podział hipoteki w związku z art. 76 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Na mocy umowy Kredytobiorca zobowiązał się m. in. do:

- utrzymywania wskaźników finansowych na określonym w umowie poziomie,

- nie zaciągania żadnego zobowiązania finansowego za wyjątkiem przypadków wskazanych w umowie kredytu;

- nie udzielania pożyczek, gwarancji ani poręczenia w jakiejkolwiek formie lub przyjęcia na siebie zobowiązania innej osoby, za wyjątkiem przypadków wskazanych w umowie kredytu;

- nie wypłacania dywidendy oraz dokonywania żadnej innej płatności na rzecz wspólników lub pożyczkodawcy lub innego podmiotu powiązanego, bez zgody Banku, za wyjątkiem przypadków wskazanych w umowie kredytu (dotyczy wypłaty zysku przez spółkę celową tj. Archicom Marina Sp.zo.o. – 3 SK do wspólników w tym do Emitenta);

- podporządkowania spłacie kredytu wypłaty dywidendy (dotyczy wypłaty zysku przez spółkę celową tj. Archicom Marina Sp.zo.o. – 3 SK do wspólników w tym do Emitenta), spłaty kapitału i odsetek od pożyczek, zysku wypracowanego w związku z realizacją projektu (za wyjątkiem przypadków wskazanych w umowie kredytu);

- nie zawierania bez zgody Banku żadnych umów ze swoimi podmiotami powiązanymi, które mogłyby doprowadzić do przekroczenia budżetu projektu o 1%.

Stan zadłużenia na Datę Prospektu: 3.278 tys. PLN.

Umowa kredytowa o kredyt odnawialny w PLN nr 09/015/14/Z/LI zawarta 5 marca 2015 r. między Archicom Realizacja Inwestycji spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Kredytobiorca) a mBank Spółka Akcyjna (Bank)

Przedmiotem umowy jest udzielenie kredytu odnawialnego w wysokości nieprzekraczającej 3.500.000,00 (trzy miliony pięćset tysięcy) złotych. Środki finansowe pochodzące z kredytu zostaną przeznaczone na finansowanie kontraktów budowlanych realizowanych przez Kredytobiorcę. Bank pobierze odsetki według zmiennej stopy procentowej WIBOR dla kredytów międzybankowych 1-miesięcznych w PLN. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na 4 marca 2016 r.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:

- hipoteka łącz na będącej własnością Emitenta nieruchomości położonej we Wrocławiu;

- cesja na rzecz Banku wierzytelności należnych Kredytobiorcy od Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.

Na mocy umowy Kredytobiorca zobowiązał się m. in. do:

- utrzymywania wskaźników finansowych na określonym w umowie poziomie;

- nieudzielania poręczeń i gwarancji za inne podmioty, przekraczających łącznie 15% aktywów netto wykazanych w rocznym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy;

- niezawierania bez wiedzy Banku z innymi bankami, po dacie podpisania umowy, transakcji pochodnych będących finansowymi operacjami terminowymi w rozumieniu Prawa bankowego;

- niedokonywania wypłat dywidendy bez zgody Banku (zobowiązanie dotyczy Archicom Realizacja Inwestycji Sp.zo.o.);

- niedokonywania wypłat zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za dany rok obrotowy (zobowiązanie dotyczy Archicom Realizacja Inwestycji Sp.zo.o.);

- nie zwiększania udziałów w innych podmiotach i nieudzielania pożyczek.

Stan zadłużenia na Datę Prospektu: 2.800 tys. PLN.

Umowa kredytu inwestorskiego nr 86 1020 5226 0000 6996 0148 8543 zawarta 30 października 2015 r. między Space Investment Strzegomska 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Otyńska SK (Kredytobiorca) a Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółka Akcyjna

Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu w wysokości 13.314.000,00 (trzynaście milionów trzysta czternaście tysięcy) złotych z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie we Wrocławiu, przy ul. Białodrzewnej, osiedle „Spirala Czasu", budynku wielorodzinnego z garażem wraz z infrastrukturą techniczną. Kredyt udzielony jest na okres od 30.10.2015 r. do 31.12.2017 r. Kwota wykorzystanego kredytu jest oprocentowana w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o WIBOR 3M i powiększoną o marżę.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:

- hipoteka umowna do kwoty 22.221.000,00 zł ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja;

- poręczenie cywilne udzielone przez Emitenta;

- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po jej zakończeniu przelew z umowy ubezpieczenia budynków;

- umowne prawo potrącenia wierzytelności Banku z tytułu transakcji kredytowej z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec Banku;

- zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich rachunkach Kredytobiorcy w Banku (poza rachunkiem powierniczym);

- zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich udziałach komplementariusza Kredytobiorcy;

- zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich akcjach wyemitowanych przez Kredytobiorcę;

- przelew wierzytelności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych i innych zawartych i przyszłych w inwestycji;

- pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w Banku, Bank Pekao S.A.;

- przelew praw z umowy z generalnym wykonawcą,

- przelew wierzytelności z pożyczki udzielonej Emitentowi pod warunkiem braki terminowej spłaty całości lub części kredytu;

- zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Kredytobiorcy;

- przelew wierzytelności pieniężnych przysługujących pożyczkodawcom z tytułu wszystkich umów pożyczek udzielonych Kredytobiorcy, podporządkowanych spłacie kredytu;

Na mocy umowy Kredytobiorca zobowiązał się m. in. do/że:

- podporządkowania spłacie zadłużenia z tyt. kredytu wszystkich pożyczek;

- nierozpoczynania nowych inwestycji na pozostałych gruntach należących do Kredytobiorcy co czasu całkowitego rozliczenia inwestycji;

- nieobciążania aktywów bez zgody Banku obciążeniami niewynikającymi ze specyfikacji prowadzonej inwestycji;

- nieudzielania żadnych gwarancji, poręczeń na rzecz innych podmiotów,

- niedokonywania zmian w strukturze własnościowej Kredytobiorcy bez uzyskania uprzedniego stanowiska Banku;

- niedokonywania wypłat zysku do czasu całkowitej spłaty kredytu;

- niezaciągania kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych oraz nie finansowania osób i działalności innych podmiotów bez zgody Banku

Stan zadłużenia na Datę Prospektu: 0,00 PLN.

Umowa kredytu obrotowego nieodnawialnego nr 40 1020 5226 0000 6296 0148 8550 zawarta 30 października 2015 r. między Space Investment Strzegomska 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Otyńska SK (Kredytobiorca) a Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółka Akcyjna

Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu w wysokości 1.500.000,00 (jeden milion pięćset tysięcy) złotych z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT naliczonego od kosztów netto przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie we Wrocławiu, przy ul. Białodrzewnej, osiedle „Spirala Czasu", budynku wielorodzinnego z garażem wraz z infrastrukturą techniczną. Kredyt udzielony jest na okres od 30.10.2015 r. do 30.07.2017 r. Kwota wykorzystanego kredytu jest oprocentowana w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o WIBOR 3M i powiększoną o marżę.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:

- hipoteka umowna do kwoty 22.221.000,00 ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja;

- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po jej zakończeniu przelew z umowy ubezpieczenia budynków;

- umowne prawo potrącenia wierzytelności Banku z tytułu transakcji kredytowej z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec Banku;

- zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich rachunkach Kredytobiorcy w Banku (poza rachunkiem powierniczym);

- przelew praw z umowy z generalnym wykonawcą,

Na mocy umowy Kredytobiorca zobowiązał się m. in. do/że:

- niezaciągania wobec innych podmitów zobowiązań finansowych o charakterze kredytowym bez zgody Banku;

- nieudzielania żadnych pożyczek, gwarancji, poręczeń oraz nie finansowania działalności innych podmiotów bez uprzedniego uzyskania zgody Banku;

- niedokonywania wypłat zysku do czasu całkowitej spłaty kredytu;

- niezaciągania kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych oraz nie finansowania osób i działalności innych podmiotów bez zgody Banku

- nieudzielania pożyczek, gwarancji lub poręczeń jak również nie finansowania działalności innych podmiotów bez uprzedniej zgody Banku;;

Stan zadłużenia na Datę Prospektu: 0,00 PLN.

Umowa kredytu nr 15/0047 zawarta w dniu 06 października 2015 r. pomiędzy Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (Kredytobiorca) a mBank S.A. (Bank).

Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu w wysokości 26.608.596,10 zł z przeznaczeniem na realizację inwestycji na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy Al. Gen. J. Hallera (Ogrody Hallera budynki B3B4C4C5C6)

Termin spłaty –15 października 2019 r.

Oprocentowanie – stawka WIBOR 6M powiększona o marżę Banku.

Zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 47.895.473,00 zł łączna na użytkowaniu wieczystych nieruchomości, wpisanych do ksiąg wieczystych KW nr WR1K/00332449/5, WR1K/00329227/9, WR1K/00294921/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, Wydział IV Ksiąg Wieczystych,

- przelew na rzecz Banku praw, wierzytelności i roszczeń należnych Kredytobiorcy powstałych z tytułu umowy z generalnym wykonawcą

- przelew na rzecz Banku praw do z polisy ubezpieczeniowej projektu;

- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach komplementariusza Kredytobiorcy;

- pełnomocnictwo dla Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami Kredytobiorcy;

- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 47.895.473,00 zł na podstawie art. 777 KPC,

- weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę

Emitent zobowiązał się że/do:

- nie zaciągnie kredytu inwestycyjnego ani nie wyemituje dłużnych papierów lub innych instrumentów o charakterze dłużnym oraz nie zaciągnie innego zobowiązania finansowego;

- nie dokona inwestycji finansowych w sposób inny niż uzgodniony z Bankiem,

- nie udzieli pożyczki ani nie udzieli poręczenia ani w żaden inny sposób nie stanie się odpowiedzialny za jakiekolwiek zadłużenie lub zobowiązuje innej osoby lub podmiotu gospodarczego;

- podporządkuje kredytowi wszystkie aktualne i przyszłe pożyczki zaciągnięte przez kredytobiorcę

Stan zadłużenia na Datę Prospektu: 0,00 PLN.

Umowa kredytowa zawarta w dniu 21 stycznia 2016 r. pomiędzy Archicom Marina 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. (Kredytobiorca 1), Archicom Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Sp. K. (Kredytobiorca 2), Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RW Sp. K. (Kredytobiorca 3) a Bankiem Zachodnim WBK S.A. (Bank).

Przedmiotem umowy jest:

- udzielenie Kredytobiorcy 1 w okresie udostępnienia wskazanym w umowie kredytu rewolwingowego w wysokości 19.000.000 zł lub kwoty stanowiącej sumę 30% Kosztów Budowy dla Inwestycji Olimpia w wysokości będącej niższą ze wskazanych kwot, przy czym kredyt zostanie podzielony na dwie transze (1A i 1B),

- udzielenie Kredytobiorcy 2 w okresie udostępnienia wskazanym w umowie kredytu rewolwingowego w wysokości 9.000.000 zł lub kwoty stanowiącej sumę 30% Kosztów Budowy dla Projektu Zakładowa w wysokości będącej niższą ze wskazanych kwot,

- udzielenie Kredytobiorcy 3 w okresie udostępnienia wskazanym w umowie kredytu rewolwingowego w wysokości 21.700.000 zł lub kwoty stanowiącej sumę 30% Kosztów Budowy dla Inwestycji Róży Wiatrów w wysokości będącej niższą ze wskazanych kwot, przy czym kredyt zostanie podzielony na dwie transze (3A i 3B).

Transza 1A i 1B udzielane są z przeznaczeniem na:

(a) częściowe finansowanie lub refinansowanie Kosztów Budowy Projektu Olimpia 1 i Olimpia 2;

(b) zapłatę lub refinansowanie Podatku VAT związanego z Kosztami Budowy finansowanymi/refinansowanymi ze środków Transzy 1A i 1B; oraz

(c) zapłatę Podatku VAT należnego od Kredytobiorcy 1 w związku z otrzymanymi od nabywców wpłatami na poczet ceny sprzedaży na podstawie Przedwstępnych Umów Sprzedaży zawartych w związku z Projektem Olimpia 1 i Olimpia 2;

Kredyt 2 udzielany jest z przeznaczeniem na:

(a) częściowe finansowanie lub refinansowanie Kosztów Budowy Projektu Zakładowa;

(b) zapłatę lub refinansowanie Podatku VAT związanego z Kosztami Budowy finansowanymi/refinansowanymi ze środków Kredytu 2; oraz

(c) zapłatę Podatku VAT należnego od Kredytobiorcy 2 w związku z otrzymanymi od nabywców wpłatami na poczet ceny sprzedaży na podstawie Przedwstępnych Umów Sprzedaży zawartych w związku z Projektem Zakładowa;

Transza 3A i 3B udzielane są z przeznaczeniem na:

(a) częściowe finansowanie lub refinansowanie Kosztów Budowy Projektu Róży Wiatrów 1 i Róży Wiatrów 2;

(b) zapłatę lub refinansowanie Podatku VAT związanego z Kosztami Budowy finansowanymi/refinansowanymi ze środków Transzy 3A i 3B; oraz

(c) zapłatę Podatku VAT należnego od Kredytobiorcy 3 w związku z otrzymanymi od nabywców wpłatami na poczet ceny sprzedaży na podstawie Przedwstępnych Umów Sprzedaży zawartych w związku z Projektem Róży Wiatrów 1 i Róży Wiatrów 2;

Termin spłaty stanowi najwcześniejsza z poniższych dat:

(a) data przypadającą 12 (słownie: dwanaście) miesięcy po Dacie Zakończenia Budowy w odniesieniu do Projektu finansowanego ze środków tej Transzy lub Kredytu 2;

(b) datę przypadająca 34 (słownie: trzydzieści cztery) miesiące po dacie pierwszej wypłaty środków w ramach tej Transzy lub Kredytu 2;

(c) dzień 20 listopada 2020 roku – w przypadku Transzy 3B oraz dzień 20 listopada 2019 roku – w przypadku Kredytu 2 oraz pozostałych Transz;

Oprocentowanie – stawka WIBOR 1M powiększona o marżę Banku.

Zabezpieczenia:

- przystąpienie przez każdego z Kredytobiorców do długu pozostałych Kredytobiorców wynikającego z umowy,

- hipoteka łączna do kwoty 74.550.000 złotych, o najwyższym pierwszeństwie, ustanowiona przez każdego z Kredytobiorców na wszystkich posiadanych przez niego Nieruchomościach,

- zastawy rejestrowe do kwoty 74.550.000 złotych, o najwyższym pierwszeństwie na zbywalnych prawach majątkowych przysługujących komplementariuszom oraz komandytariuszom z tytułu uczestnictwa w każdym Kredytobiorcy jako jego wspólnicy i wynikających z odpowiedniej umowy spółki komandytowej wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji sporządzonym w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego;

- ustanowione przez każdego Kredytobiorcę zastawy rejestrowe do kwoty 74.550.000 złotych oraz zastawy finansowe, o najwyższym równym pierwszeństwie na wierzytelnościach z posiadanych przez niego Rachunków (w tym z Rachunków Powierniczych), z najwyższym pierwszeństwem;

- pełnomocnictwa udzielone Bankowi przez każdego z Kredytobiorców do posiadanych przez niego Rachunków oraz do dokonania blokady środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunkach w przypadkach wskazanych w umowie;

- blokada środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach każdego Kredytobiorcy ustanawiana na zasadach określonych w niniejszej Umowie;

- dokonany przez każdego z Kredytobiorców przelew na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z: (i) umów ubezpieczenia zawartych w związku z realizacją każdego Projektu oraz dotyczących Budynków (poza umową ubezpieczenia dotyczącego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej); (ii) Kontraktu Budowlanego oraz gwarancji dobrego wykonania i gwarancji jakości wystawionych w związku z nim oraz (iiiiii) umów dotyczących sporządzenia projektów, zgodnie z którymi realizowany będą Projekty oraz prawa do projektów;

- dokonane przez każdego z Kredytobiorców podporządkowanie spłaty zadłużenia z tytułu udzielonych im pożyczek spłacie zadłużenia wynikającego z umowy wraz z przelewem warunkowym na Bank wierzytelności wynikających z umów pożyczek na podstawie stosownej umowy podporządkowania zawartej pomiędzy Bankiem, Kredytobiorcami oraz podmiotami udzielającymi pożyczek;

- gwarancja korporacyjna udzielona przez Gwaranta na rzecz Banku, przy czym gwarancja korporacyjna udzielana będzie wielokrotnie jako jeden z warunków udostępnienia danej Transzy lub Kredytu 2, w każdym przypadku w wysokości 120% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytu 2 lub danej Transz wraz z oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z umowy gwarancji sporządzonym zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego oraz gwarancja przekroczonych kosztów projektu udzielona przez Gwaranta, przy czym powyższa gwarancja udzielana będzie wielokrotnie jako jeden z Warunków Udostępnienia danej Transzy lub Kredytu 2, w każdym przypadku w wysokości 10% łącznych Kosztów Budowy finansowanych ze środków takiej Transzy lub Kredytu 2, z tym zastrzeżeniem, że zobowiązanie Gwaranta z tytułu obu powyższych gwarancji nie może w żadnym przypadku przekroczyć kwoty 120% maksymalnej udostępnianej kwoty Kredytu 2 lub danej Transz;

- oświadczenie każdego z Kredytobiorców oraz każdego z komplementariuszy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

Umowa określa warunki zawierania przez Kredytobiorców umów budowlanych (z generalnymi wykonawcami). Kredytobiorcy zobowiązani są do utrzymywania wskaźników finansowych wskazanych w umowie. Kredytobiorca zobowiązany jest do ubezpieczeń od ryzyk wskazanych w umowie. W razie zaistnienia w odniesieniu do danego Kredytobiorcy przypadku naruszenia określonego w umowie albo w razie utraty przez danego Kredytobiorcę zdolności kredytowej Bank może m.in. anulować w całości lub w części kwoty wszystkich Kredytów (Transz), które zostały udostępnione temu Kredytobiorcy, ale nie zostały jeszcze wykorzystane.

Stan zadłużenia na Datę Prospektu 0,00. PLN.

23. Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów i oświadczenia o zaangażowaniu

23.1. Informacje o ekspertach

Z zastrzeżeniem opinii biegłego rewidenta dotyczących historycznych informacji finansowych oraz śródrocznych informacji finansowych Emitenta, w Prospekcie nie wykorzystywano informacji stanowiących oświadczenia lub raporty osób określanych jako ekspert.

23.2. Informacje uzyskane od osób trzecich

Sporządzając Prospekt wykorzystano informacje osób trzecich. Zarząd Emitenta potwierdza, że informacje te zostały powtórzone dokładnie oraz że w stopniu w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby

trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzały w błąd. Źródła informacji od osób trzecich wykorzystanych w Prospekcie zostały wskazane poniżej:

- Publikacje Głównego Urzędu Statystycznego (Roczniki Statystyczne Rzeczpospolitej Polskiej 2010-2014, Roczniki Statystyczne Województw 2010-2014, Baza Demografii GUS, Bank Danych Lokalnych GUS, Wybrane miesięczne wskaźniki makroekonomiczne)
- Publikacje Narodowego Banku Polskiego (Baza cen nieruchomości mieszkaniowych BaRN)
- Publikacje Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego (miesięczne dane o sektorze bankowym w Polsce)
- Raport AMRON-SAFRiN IV/2014, Związek Banków Polskich
- Krajowy Raport o Rozwoju Społecznym Polska 2012, Rozwój regionalny i lokalny, przygotowany przez Biuro Projektowe UNDP w Polsce, Warszawa 2012
- Raport przygotowany przez Państwową Agencję Informacji i Inwestycji Zagranicznych – Atrakcyjność Inwestycyjna Regionów 2014
- Raport przygotowany przez Agencję Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej – Rozwój Aglomeracji Wrocławskiej – trendy, branże, dynamika wzrostu, prognozy i plany, Wrocław 2014 r.
- Raport przygotowany przez dział Research firmy Knight Frank – Raport Polska Rynek Komercyjny 2014
- Raporty przygotowane przez Emmerson Realty – Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia (IV kwartał 2014, III kwartał 2015),
- Raport przygotowany przez Dział Badań i Analiz Emmerson: Zagregowane dane z rynku pierwotnego Wrocławia oraz ocena pozycji konkurencyjnej spółki Archicom na rynku wrocławskim, Analiza ilościowa/Analiza jakościowa, Grudzień 2015 r.
- Raport przygotowany przez Dział Badań i Analiz Emmerson: Zagregowane dane z rynku pierwotnego Wrocławia oraz ocena pozycji konkurencyjnej spółki Archicom na rynku wrocławskim, Analiza ilościowa, Styczeń 2016 r.
- Raport przygotowany przez Knight Frank – Wrocław Rynek biurowy III kwartał 2015 r.
- Raport przygotowany przez Knight Frank – Nieruchomości biurowe Wrocław – Podsumowanie, Styczeń 2016 r.

24. Dokumenty udostępnione do wglądu

W okresie ważności Prospektu w siedzibie Emitenta oraz na stronie internetowej Emitenta (http://www.archicom.pl) można zapoznawać się z następującymi dokumentami:

- Prospektem Emisyjnym,
- Statutem Emitenta,
- Regulaminami Rady Nadzorczej i Zarządu.

Natomiast w siedzibie Emitenta, w wersji papierowej, można zapoznawać się z następującymi dokumentami:

- historycznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi Emitenta za lata obrotowe 2012-2014,
- sprawozdaniami finansowymi podmiotów zależnych Emitenta za ostatnie 2 lata obrotowe,
- odpisem Emitenta z KRS.

25. Informacja o udziałach w innych przedsiębiorstwach

Informacja o udziałach Emitenta w innych przedsiębiorstwach została przedstawiona w pkt 7 Części III Prospektu.

CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY

1. Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie

Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie oraz ich oświadczenia o odpowiedzialności zamieszczone zostały w punkcie 1 Części III Prospektu.

2. Czynniki ryzyka

Czynniki ryzyka związane z papierami wartościowymi Emitenta przedstawione zostały w punkcie 3 Części II Prospektu.

3. Podstawowe informacje

3.1. Kapitał obrotowy

Zarząd Emitenta oświadcza, iż na Datę Prospektu Grupa Emitenta dysponuje odpowiednim i wystarczającym kapitałem obrotowym, w wysokości zapewniającej pokrycie bieżących potrzeb operacyjnych w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od daty zatwierdzenia Prospektu. Emitentowi nie są znane problemy z kapitałem obrotowym, które mogą wystąpić w przyszłości.

Kapitał obrotowy rozumiany jest jako zdolność Emitenta do uzyskania dostępu do środków pieniężnych oraz innych płynnych zasobów w celu terminowego spłacania swoich zobowiązań.

3.2. Kapitalizacja i zadłużenie

Zarząd Emitenta oświadcza, że według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. kapitalizacja i zadłużenie Grupy Emitenta mają wartość oraz strukturę zgodną z wielkościami przedstawionymi poniżej.

Tabela: Kapitały i zadłużenie Grupy Emitenta na dzień 31.12.2015 (tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2015*
Zadłużenie krótkoterminowe:	**2 696**
- Gwarantowane	0
- Zabezpieczone	2 696
- Niegwarantowane/niezabezpieczone	0
Zadłużenie długoterminowe:	**67 901**
- Gwarantowane	0
- Zabezpieczone	67 901
- Niegwarantowane/niezabezpieczone	0
Kapitał własny:	**287 619**
- Kapitał zakładowy	186 235
- Kapitał zapasowy	-24 798
- Wynik bieżącego roku i niepodzielone zyski/straty z lat ubiegłych	126 116
- kapitały mniejszości	66
- inne rezerwy	
Ogółem	**358 216**

** Danie niezbadane przez biegłego rewidenta*

Źródło: Emitent

Tabela: Wartość zadłużenia netto Grupy Emitenta na dzień 31 grudnia 2015 r. (tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2015*
A. Środki pieniężne	37 650
B. Ekwiwalenty środków pieniężnych	0
C. Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu	0
D. Płynność (A+B+C)	**37 650**
E. Bieżące należności finansowe	**99**
F. Krótkoterminowe zadłużenie w bankach	0
G. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego	2 696
H. Inne krótkoterminowe zadłużenie finansowe	0
I. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F+G+H)	**2 696**

Wyszczególnienie	31.12.2015*
J. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (I-E-D)	**-35 054**
K. Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	51 451
L. Wyemitowane obligacje	16 450
M. Inne długoterminowe kredyty i pożyczki	0
N. Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (K+L+M)	**67 901**
O. Zadłużenie finansowe netto (J+N)	**32 847**

** Danie niezbadane przez biegłego rewidenta*

Źródło: Emitent

Informacja dotycząca zadłużenia pośredniego i warunkowego Grupy Emitenta na dzień 31.12.2015 r.

Na dzień 31.12.2015 stan zadłużenia pośredniego i warunkowego Grupy Emitenta wynosił 53,8 mln zł. Zadłużenie to wynikało z udzielonych przez Emitenta poręczeń i gwarancji korporacyjnych:

- Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. w celu zabezpieczenia zaciągniętego kredytu spółki Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Poręczenie dotyczy umowy kredytu nr 14/0083 zawartej 16 października 2014 roku pomiędzy Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczona odpowiedzialnością spółka komandytowa (Kredytobiorca) a mBankiem Hipotecznym Spółka Akcyjna (Bank). Emitent zobowiązał się (poprzez podpisanie Umowy wsparcia projektu) do pokrycia przekroczeń budżetu projektu do kwoty 3,5% wartości kontraktu realizowanego przez generalnego wykonawcę, tj. do kwoty 921,1 tys. PLN. Szczegółowe informacje na temat opisywanego kredytu, jak również jego zabezpieczeń zostały przedstawione w Dokumencie Rejestracyjnym, pkt. 22.
- Gwarancja korporacyjna udzielona przez Archicom S.A. w celu zabezpieczenia kredytu zaciągniętego przez spółkę Archicom Marina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 – spółka komandytowa (kredytobiorca). Gwarancja dotyczy umowy kredytu zawartej 21 maja 2015 roku między Archicom Marina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 – spółka komandytowa (Kredytobiorca) a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. na realizację budynków S18 – S20 w projekcie Olimpa Port. Wartość gwarancji została określona do 26 493,5 tys. PLN. Szczegółowe informacje na temat opisywanego kredytu, jak również jego zabezpieczeń zostały przedstawione w Dokumencie Rejestracyjnym, pkt. 22.
- Poręczenie wekslowe udzielone przez Archicom S.A. w celu zabezpieczenia zaciągniętego kredytu spółki Archicom Jagodno spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna. Poręczenie dotyczy umowy kredytu nr 40 1020 5225 000 6896 0140 2023 zawartego w dniu 26 stycznia 2015 roku pomiędzy Archicom Jagodno spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna (Kredytobiorca) a Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółka Akcyjna. Poręczenie nie określa maksymalnej kwoty poręczenia, na dzień 31.12.2015 roku saldo kredytu wynosi 0 zł. Szczegółowe informacje na temat opisywanego kredytu, jak również jego zabezpieczeń zostały przedstawione w Dokumencie Rejestracyjnym, pkt. 22.

** Archicom SA w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IB gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Space Investment Strzegomska 1 Sp.zo.o. SK z zobowiązań sprzedającego. Kwota gwarancji to 2.915 tys EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 31.12.2015 12.422 tys zł). W przypadku naruszenia oświadczeń i zapewnień sprzedających nieobjętych ubezpieczeniem tytułu prawnego First Title Insurance PLC gwarancja ograniczona jest wysokością do ceny Brutto budynku.*

- *Poręczenie cywilne udzielone przez Archicom S.A. w celu zabezpieczenia zaciągniętego kredytu spółki Space Investment Strzegomska 3 Sp.zo.o. – Otyńska SK. Poręczenie dotyczy umowy kredytu nr 86 1020 5226 0000 6996 0148 8543 zawartego w dniu 30 października 2015 roku pomiędzy Space Investment Strzegomska 3 Sp.zo.o. – Otyńska SK. (Kredytobiorca) a Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółka Akcyjna. Poręczenie kwoty 13.314.000 zł.*
- *Umowa Wsparcia przez Archicom S.A. w celu zabezpieczenia zaciągniętego kredytu spółki Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Dotyczy umowy kredytu nr 15/0047 zawartej 06 października 2015 roku pomiędzy Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczona odpowiedzialnością spółka komandytowa (Kredytobiorca) a mBankiem Hipotecznym Spółka Akcyjna (Bank). Emitent zobowiązał się (poprzez podpisanie Umowy wsparcia projektu) do pokrycia przekroczeń budżetu projektu do kwoty 3,5% wartości kontraktu realizowanego przez generalnego wykonawcę.*

Poza wskazanymi powyżej Grupa Emitenta nie posiada innych zobowiązań wynikających z zadłużenia pośredniego i warunkowego.

3.3. Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę

Do osób zaangażowanych w Ofertę Publiczną należą:

Oferujący

Vestor Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie – pełniący rolę Oferującego odpowiedzialnego za pośredniczenie w proponowaniu nabycia Akcji Oferowanych oraz pełniący rolę organizatora i koordynatora projektu polegającego na przygotowaniu i przeprowadzeniu Oferty Publicznej (w tym także sporządzenia Prospektu, zgodnie z zakresem wskazanym w oświadczeniu Oferującego) oraz przygotowaniu i przeprowadzeniu procesu dopuszczenia i wprowadzenia Akcji do obrotu giełdowego na rynku regulowanym GPW.

Oferujący nie posiada papierów wartościowych Emitenta.

Wynagrodzenie Oferującego jest częściowo uzależnione od sukcesu Oferty Publicznej, dlatego też jest on zainteresowany, aby Akcje Oferowane zostały objęte w jak największej liczbie i po możliwie najwyżej cenie.

Pomiędzy działaniami Oferującego i Emitenta nie występują żadne konflikty interesów.

Doradca Finansowy

ADDVENTURE Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie – pełniący funkcję Doradcy Finansowego Emitenta przy przeprowadzaniu Publicznej Oferty Akcji Emitenta w zakresie wskazanym w oświadczeniu zamieszczonym w prospekcie – z uwagi na uzgodnione z Emitentem wynagrodzenie uzależnione od wysokości środków pieniężnych uzyskanych w Ofercie Publicznej, a także obowiązek dochowania należytej staranności przy realizacji umowy zawartej z Emitentem oraz bezpośredni związek jakości świadczonych usług z powodzeniem Publicznej Oferty, Doradca Finansowy jest zainteresowany, aby Akcje Oferowane zostały objęte w jak największej liczbie i po możliwie najwyżej cenie.

Doradca Finansowy nie posiada papierów wartościowych Emitenta.

Pomiędzy działaniami Doradcy Finansowego i Emitenta nie występują żadne konflikty interesów, z zastrzeżeniem, że członek Rady Nadzorczej Artur Olender jest równocześnie wspólnikiem Doradcy Finansowego.

Doradca Prawny

Kancelaria Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni – pełni rolę Doradcy Prawnego przy przeprowadzaniu Oferty Publicznej, obejmującą sporządzenie wybranych części Prospektu zgodnie z oświadczeniem zamieszczonym w Prospekcie oraz świadczenie usług w postępowaniu przed KNF w procesie zatwierdzania Prospektu Emisyjnego. Wynagrodzenie Doradcy Prawnego jest niezależne od przebiegu procesu oferowania Akcji Serii E i ubiegania się o dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym.

Doradca Prawny ani osoby działające w jego imieniu nie posiadają papierów wartościowych Emitenta.

Pomiędzy działaniami Doradcy Prawnego i Emitenta nie występują żadne konflikty interesów.

Zarząd Emitenta

Celem Zarządu jest pozyskanie z emisji nowych Akcji Serii E w ramach oferty publicznej prowadzonej na podstawie niniejszego Prospektu kapitału w kwocie ok. 100 mln złotych netto oraz wprowadzenie Akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym GPW. W związku z powyższym Zarząd Emitenta jest zainteresowany tym, aby Spółka pozyskała kapitał przy oczekiwanym poziomie rozwodnienia dotychczasowych akcjonariuszy, a także uzyskała zgodę na dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym.

Pomiędzy członkami Zarządu (Dorotą Jarodzką-Śródką, Kazimierzem Śródką, Rafałem Jarodzkim) i członkami Rady Nadzorczej (Konradem Jarodzkim i Jędrzejem Śródką) występują powiązania rodzinne (Dorota Jarodzka-Śródka jest siostrą Rafała Jarodzkiego i żoną Kazimierza Śródki, Jędrzej Śródka jest synem Doroty Jarodzkiej-Śródki i Kazimierza Śródki, Konrad Jarodzki jest synem Rafała Jarodzkiego).

Członkowie Zarządu powoływani są przez Radę Nadzorczą, powoływaną przez Walne Zgromadzenie. Prawo głosu na Walnym Zgromadzeniu, a tym samym wpływ na powoływanie członków Rady Nadzorczej, posiadają akcjonariusze, którymi w Dacie Prospektu są podmioty kontrolowane przez Dorotę Jarodzką-Śródkę, Kazimierza Śródkę i Rafała Jarodzkiego – tj. DKR Investment Sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A. Po emisji Akcji serii E podmioty te będą większościowymi akcjonariuszami. W konsekwencji, fakt powołania określonych członków Rady Nadzorczej – m.in. Jędrzeja Śródki i Konrada Jarodzkiego – przez DKR Investment Sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A., a następnie powołania członków Zarządu przez Radę Nadzorczą powołaną przez tych akcjonariuszy może być źródłem potencjalnego konfliktu interesów.

Biegły rewident

Grant Thornton, pełniąc funkcję Biegłego Rewidenta, jest podmiotem odpowiedzialnym za wydanie opinii o historycznych informacjach finansowych za lata zakończone odpowiednio dnia 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r. Wynagrodzenie Biegłego Rewidenta jest niezależne od przebiegu procesu oferowania Akcji Serii E i ubiegania się o dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym, ani też Biegły Rewident ani osoby fizyczne działające w jego imieniu nie są akcjonariuszami Emitenta ani nie posiadają kapitałowych papierów wartościowych Emitenta lub jego podmiotów zależnych.

Dodatkowo Grant Thornton, zgodnie z zawartą umową z Archicom S.A., w kolejnych latach będzie pełnił rolę Biegłego Rewidenta w zakresie badania sprawozdań finansowych Emitenta.

Współoferujący

Biuro Maklerskie ALIOR BANK S.A. pełni rolę Współoferującego i jest podmiotem odpowiedzialnym za pośredniczenie w proponowaniu nabycia Akcji Oferowanych w transzy Inwestorów Indywidualnych. Wynagrodzenie Biura Maklerskiego ALIOR BANK S.A. z siedzibą w Warszawie jest częściowo uzależnione od sukcesu Oferty Publicznej, dlatego też jest on zainteresowany, aby Akcje Oferowane zostały objęte w jak największej liczbie i po możliwie najwyżej cenie.

Współoferujący nie posiada papierów wartościowych Emitenta.

Pomiędzy działaniami Współoferującego i Emitenta nie występują żadne konflikty interesów.

Według wiedzy Emitenta nie występują inne interesy, w tym konflikt interesów, osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w Ofertę o istotnym znaczeniu dla Oferty.

3.4. Przesłanki oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych

Ponieważ na dzień zatwierdzenia Prospektu nie jest znana Cena Emisyjna Akcji serii E dokładne określenie wpływów z emisji Akcji serii E jest niemożliwe. Publiczna oferta obejmuje emisję 4.655.626 Akcji serii E. Zgodnie z wstępnymi szacunkami Emitenta oczekiwane wpływy brutto z emisji Akcji serii E mogą wynieść ok. 104,5 mln zł. Uwzględniając powyższe, szacunkowe wpływy netto z emisji Akcji serii E (po uwzględnieniu wszystkich szacowanych kosztów emisji w wysokości ok. 4,5 mln zł) wyniosą ok. 100 mln zł.

Informacje na temat rzeczywistych wpływów brutto i netto z emisji Akcji Oferowanych oraz rzeczywistych kosztów Oferty zostaną przekazane do publicznej wiadomości po zakończeniu subskrypcji Akcji Oferowanych w formie raportu bieżącego w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Wykorzystanie wpływów z emisji Akcji Oferowanych

Pozyskana kwota z emisji Akcji Oferowanych zostanie wykorzystana na realizację poniżej przedstawionych inwestycji, przedstawionych w kolejności priorytetów.

1. Zakup gruntów, na których Grupa Emitenta realizować będzie projekty deweloperskie – 60 mln zł.

Aktualnie Grupa Emitenta prowadzi działalność we Wrocławiu i rynek ten pozostanie głównym obszarem zainteresowania Emitenta w najbliższej przyszłości. Ponadto Grupa Emitenta dokonała analizy atrakcyjności i dostępności gruntów w innych miastach Polski i zdecydowała, że rozpocznie mieszkaniową działalność deweloperską w Krakowie. Zarząd ocenia Kraków jako rynek pozwalający na osiąganie wysokiej rentowności (porównywalnej do wrocławskiej), jak również posiadający bogatą ofertę gruntów w atrakcyjnych cenach.

Z puli środków pozyskanych z emisji Akcji serii E, Grupa Emitenta zamierza przeznaczyć 60 mln zł na zakup gruntów na rynku wrocławskim i krakowskim, przy czym większość tej kwoty planuje wydatkować na projekty wrocławskie.

Wrocław

Na Datę Prospektu Grupa Emitenta zawarła przedwstępną umowę zakupu gruntu (obrzeża dzielnicy Ołtaszyn) o powierzchni 4,3 ha i wstępnie szacowanej wielkości PUM wynoszącej 16 tys. m^2.

Ponadto Grupa Emitenta wytypowała i jest w procesie negocjacji zakupu sześciu innych działek o łącznej powierzchni 16,8 ha i wstępnie szacowanej łącznej wielkości PUM 152 tys. m^2, zlokalizowanych w dzielnicach: Ołtaszyn, Krzyki, Śródmieście, Psie Pole. Wybór i zakup docelowych gruntów planowany jest w I i II kwartale 2016 roku.

Kraków

Na Datę Prospektu Grupa Emitenta wytypowała i jest w trakcie analizy lub negocjacji zakupu pięciu działek, zlokalizowanych w dzielnicach Podgórze, Krowodrza i Stare Miasto. Grunty te mają łączną powierzchnię 10,1 ha i szacowaną wstępnie wielkość PUM 122 tys. m2. Wybór i zakup docelowych gruntów planowany jest w II, III i IV kwartale 2016 roku.

Tabela: Grunty mieszkaniowe w procesie zakupu

Rynek (dzielnica)	Liczba wytypowanych działek	Łączna powierzchnia (ha)	Szacowana Łączna wielkość PUM (m^2)	Status	Planowany termin zakupu
Wrocław (obrzeża Ołtaszyna)	1	4,3	16.050	Zawarta umowa przedwstępna	II kwartał 2016
Wrocław (Ołtaszyn, Krzyki, Śródmieście, Psie Pole)	6	16,8	152.000	W trakcie negocjacji	I-II kwartał 2016
Kraków (Podgórze, Krowodrza i Stare Miasto)	5	10,1	122.000	Dwie działki w trakcie negocjacji, trzy w trakcie analizy	II-IV kwartał 2016

Źródło: Emitent

Na zakup wybranych gruntów Emitent planuje przeznaczyć środki z emisji Akcji serii E w kwocie 60 mln zł. Przewidywane wpływy z Oferty będą wystarczające na pokrycie planowanych ww. sposobów ich wykorzystania. Emitent zastrzega możliwość zwiększenia kwoty wydatków na omawiane grunty ponad określone powyżej środki uzyskane z Oferty – wówczas nadwyżka zostanie sfinansowana środkami własnymi, kredytami bankowymi, pożyczkami lub innymi źródłami kapitału obcego, pozyskanymi np. w wyniku emisji obligacji.

2. Sfinansowanie części nakładów wymaganych do realizacji projektów deweloperskich we Wrocławiu – 40 mln zł.

a. Kępa Mieszczańska – ok. 12,0 mln zł.

W Dacie Prospektu Grupa Emitenta jest w posiadaniu niezbędnego do realizacji inwestycji gruntu. Rozpoczęcie budowy planowane jest na III kwartał 2016 r. Inwestycja została opisana w pkt. 6.1 Części III Prospektu w podpunkcie "Strategia rozwoju Grupy Emitenta".

b. Róży Wiatrów – ok. 6,5 mln zł.

W Dacie Prospektu Grupa Emitenta jest w posiadaniu niezbędnego do realizacji inwestycji gruntu. Grupa Emitenta rozpoczęła realizację inwestycji w I kwartale 2016 r. Inwestycja została opisana w pkt. 6.1 Części III Prospektu w podpunkcie "Strategia rozwoju Grupy Emitenta".

c. Olimpia Port – ok. 9,5 mln zł.

W Dacie Prospektu Grupa Emitenta jest w posiadaniu niezbędnego do realizacji inwestycji gruntu. Rozpoczęcie budowy planowane jest na II kwartał 2016 r. Inwestycja została opisana w pkt. 6.1 Części III Prospektu w podpunkcie "Strategia rozwoju Grupy Emitenta".

d. Opolska – ok. 6,0 mln zł.

W Dacie Prospektu Grupa Emitenta jest w posiadaniu niezbędnego do realizacji inwestycji gruntu. Rozpoczęcie budowy planowane jest na II kwartał 2016 r. Inwestycja została opisana w pkt. 6.1 Części III Prospektu w podpunkcie "Strategia rozwoju Grupy Emitenta".

e. Słoneczne Stabłowice – ok. 6,0 mln zł.

W Dacie Prospektu Grupa Emitenta jest w posiadaniu niezbędnego do realizacji inwestycji gruntu. Rozpoczęcie budowy planowane jest na I kwartał 2016 r. została opisana w pkt. 6.1 Części III Prospektu w podpunkcie "Strategia rozwoju Grupy Emitenta".

Emitent zastrzega sobie możliwość ewentualnych przesunięć kwot pomiędzy wskazanymi projektami deweloperskimi, w zależności od bieżących potrzeb finansowania poszczególnych projektów.

Na realizację wyżej opisanych projektów Zarząd Emitenta planuje przeznaczyć środki z Emisji w kwocie 40 mln zł, podczas gdy łączny szacunkowy koszt realizacji przedstawionych projektów wynosi 359 mln zł. Brakująca część nakładów w szacowanej kwocie 319 mln zł zostanie sfinansowana przez Grupę Emitenta z uzupełniających źródeł finansowania, takich jak: własne środki pieniężne wypracowywane w toku działalności operacyjnej, instrumenty dłużne (m.in. kredytów lub obligacji) oraz zaliczki i wpłaty klientów na budowane mieszkania.

Tabela: Nakłady wymagane do realizacji projektów deweloperskich we Wrocławiu (mln zł)

Projekt	Przewidywane łączne nakłady	Środki z emisji akcji	Środki z uzupełniających źródeł finansowania
Kępa Mieszczańska (2 etapy)	93,1	12,0	81,1
Róży Wiatrów (2 etapy)	70,5	6,5	64,0
Olimpia Port (2 etapy)	58,5	9,5	49,0
Opolska (3 etapy)	90,6	6,0	84,6
Słoneczne Stabłowice (2 etapy)	46,3	6,0	40,3

Źródło: Emitent

Środki pozyskane z emisji Akcji serii E, w zakresie w jakim cele emisji mają realizować spółki zależne Emitenta, Emitent zamierza przekazywać poszczególnym spółkom Grupy poprzez ich dokapitalizowanie, udzielenie im pożyczek na warunkach rynkowych lub objęcie na rynkowych warunkach przez Emitenta wyemitowanych przez poszczególne spółki zależne obligacji.

W przypadku wystąpienia okoliczności, zarówno wewnętrznych, tj. leżących po stronie Emitenta, jak i zewnętrznych, tj. niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią albo w istotny sposób utrudnią realizację ww. celów w założonym czasie lub wyniki analizy opłacalności poszczególnych celów (projektów inwestycyjnych) wskażą na wyższe korzyści ekonomiczno-finansowe, Emitent rozważy możliwość (i) przesunięć kwot pomiędzy ww. celami lub wskazanymi lokalizacjami i realizowanymi inwestycjami, (ii) przesunięcia w czasie realizacji ww. celów lub (iii) ich zmiany, częściowej lub całkowitej. O planowanych istotnych zmianach w tym zakresie Emitent poinformuje w formie Raportu Bieżącego. Emitent zaznacza jednak, że dokonywanie zmian w zakresie celów emisji opisanych powyżej nie jest jego intencją.

W przypadku uzyskania w ramach Oferty wpływów niższych niż planowane, Emitent nie przewiduje odstąpienia od realizacji któregokolwiek z celów emisyjnych. W przypadku niedoboru środków pieniężnych pozyskanych w ramach Oferty, Emitent będzie finansował realizację ww. celów z wykorzystaniem środków własnych generowanych w ramach działalności operacyjnej, kredytów bankowych, pożyczek lub innych źródeł kapitału obcego (pozyskanych np. w wyniku emisji obligacji), ewentualnie Emitent może dokonać redukcji wydatków w ramach poszczególnych celów emisyjnych.

W przypadku uzyskania praz Emitenta wpływów wyższych niż planowane, Grupa Emitenta przeznaczy je na zakup gruntów we Wrocławiu lub środki te zostaną przeznaczone na współfinansowanie jednego z wyżej wskazanych projektów deweloperskich.

Do momentu wykorzystania wszystkich środków uzyskanych w ramach Oferty, Emitent może przejściowo lokować środki uzyskane z Oferty na lokatach bankowych lub w bezpieczne instrumenty finansowe o charakterze dłużnym (np. obligacje Skarbu Państwa). Środki pozyskane z Oferty nie będą wykorzystane do spłaty kredytów, pożyczek lub obligacji.

Nie jest możliwe przedstawienie przez Emitenta w Dacie Prospektu bardziej szczegółowych informacji na temat wykorzystania środków pozyskanych w ramach Oferty.

4. Informacje o papierach wartościowych oferowanych i papierach wartościowych dopuszczanych do obrotu

4.1. Opis typu i rodzaju oferowanych i papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu

Na podstawie niniejszego Prospektu przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym jest:

1) 130.200 (sto trzydzieści tysięcy dwieście) akcji serii A, o wartości nominalnej 10 zł każda,
2) 10.801.821 (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) akcji serii B2 o wartości nominalnej 10 zł każda,
3) 1.481.982 (jeden milion czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa), akcje serii C, o wartości nominalnej 10 zł każda,
4) 1.000 (jeden tysiąc), akcji serii D, o wartości nominalnej 10 zł każda,
5) nie więcej niż 4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) akcji serii E, o wartości nominalnej 10 zł każda, oraz
6) nie więcej niż 4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) Praw Do Akcji Serii E

Na podstawie niniejszego Prospektu przedmiotem Oferty Publicznej jest:

1) 4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) akcji serii E o wartości nominalnej 10 zł każda.

4.2. Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone te papiery wartościowe

Akcje Emitenta zostały lub zostaną utworzone na podstawie przepisów art. 301 i następne Kodeksu spółek handlowych. Akcje serii E są emitowane w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na podstawie art. 430 do 433 Kodeksu spółek handlowych. Zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji serii E będzie skuteczne z chwilą jego rejestracji w rejestrze przedsiębiorców KRS. Stosownie do art. 431 § 4 Kodeksu spółek handlowych uchwała w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji serii E nie może być zgłoszona do sądu rejestrowego po upływie dwunastu miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu i jednego miesiąca od dnia przydziału Akcji serii E. Zgodnie z art. 3 pkt 29 Ustawy o Obrocie, Prawa do Akcji serii E powstaną z chwilą dokonania przydziału Akcji serii E i wygasną z chwilą zarejestrowania tych akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW albo z dniem uprawomocnienia się postanowienia sądu rejestrowego odmawiającego wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do rejestru.

4.3. Rodzaj i forma papierów wartościowych

Akcje Oferowane są akcjami zwykłymi na okaziciela i będą miały postać zdematerializowaną. Akcje Oferowane ulegną dematerializacji z chwilą ich zarejestrowania na podstawie zawartej przez Emitenta umowy z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy – KRS, pod numerem 81582, przy czym Akcje serii E będą mogły podlegać dematerializacji od chwili wpisania podwyższenia kapitału zakładowego, w ramach którego są emitowane, do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

4.4. Waluta papierów wartościowych

Akcje Emitenta emitowane są w walucie polskiej. Wartość nominalna jednej akcji Emitenta wynosi 10 zł (dziesięć złotych).

4.5. Opis praw (ograniczeń) związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw

4.5.1. Prawo do dywidendy

Prawo do dywidendy zostało opisane w punkcie 21.2.3.1. części III Prospektu.

4.5.2. Prawo głosu

Prawo głosu zostało opisane w punkcie 21.2.3.1. części III Prospektu.

4.5.3. Prawo poboru w ofertach subskrypcji papierów wartościowych tej samej klasy

Prawo poboru jest jednym z uprawnień akcjonariuszy, na podstawie którego mają oni prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji. W interesie Spółki Walne Zgromadzenie może pozbawić akcjonariuszy prawa poboru akcji w całości lub w części. Uchwała Walnego Zgromadzenia wymaga większości co najmniej czterech piątych głosów. Pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółki jest przy tym zobowiązany przedstawić Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną akcji bądź sposób jej ustalenia.

Wyłączenie prawa poboru akcji jest niedopuszczalne, gdy:

a) uchwała o podwyższeniu kapitału stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale;

b) uchwała stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji.

Akcje, co do których akcjonariuszom służy prawo poboru, Zarząd powinien zaoferować w drodze ogłoszenia. Ogłoszenie powinno zawierać:

1. datę powzięcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego,
2. sumę, o jaką kapitał zakładowy ma być podwyższony,
3. liczbę, rodzaj i wartość nominalną akcji podlegających prawu poboru,
4. cenę emisyjną akcji,
5. zasady przydziału akcji dotychczasowym akcjonariuszom,
6. miejsce i termin oraz wysokość wpłat na akcje, a także skutki niewykonania prawa poboru oraz nieuiszczenia należnych wpłat,
7. termin, z którego upływem zapisujący się na akcje przestaje być zapisem związany, jeżeli w tym czasie nowa emisja nie będzie zgłoszona do zarejestrowania,
8. termin, do którego akcjonariusze mogą wykonywać prawo poboru akcji; termin ten nie może być krótszy niż trzy tygodnie od dnia ogłoszenia,
9. termin ogłoszenia przydziału akcji.

Jeżeli objęcie akcji nowej emisji ma nastąpić w trybie subskrypcji otwartej, ogłoszenie wzywające do zapisywania się na akcje powinno zawierać dane określone w punktach 1-7 i 9 powyżej, a także numer i datę Monitora Sądowego i Gospodarczego, w którym ogłoszono Statut, firmę i adres Spółki, firmę (nazwę) i adres subemitenta oraz oferowaną mu cenę objęcia akcji, jeżeli Spółka zawarła umowę z subemitentem, firmę (nazwę) i adres podmiotu, przyjmującego zapisy i wpłaty na akcje, jeżeli Spółka udzieliła takiego upoważnienia oraz termin, do którego subskrybenci mogą dokonywać zapisów na akcje; termin ten nie może być krótszy niż dwa tygodnie od dnia ogłoszenia.

Powyższych zasad nie stosuje się przy tym do subskrypcji akcji w ramach oferty publicznej objętej prospektem emisyjnym albo memorandum informacyjnym na podstawie przepisów o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Jeżeli wszystkie dotychczasowe akcje w Spółce są akcjami imiennymi, Zarząd może zrezygnować z dokonywania ogłoszeń. W takim przypadku wszyscy akcjonariusze powinni być poinformowani o treści ogłoszenia, o którym mowa powyżej, listami poleconymi. Termin do wykonania prawa poboru nie może być krótszy niż dwa tygodnie od dnia wysłania listu poleconego do akcjonariusza.

Jeżeli w pierwszym terminie dotychczasowi akcjonariusze nie wykonali prawa poboru akcji, Zarząd ogłasza drugi, co najmniej dwutygodniowy termin poboru pozostałych akcji przez wszystkich dotychczasowych akcjonariuszy.

Drugi przydział akcji nastąpi według następujących zasad:

1) jeżeli liczba zamówień przewyższa liczbę pozostałych do objęcia akcji, każdemu subskrybentowi należy przyznać taki procent nie objętych dotychczas akcji, jaki przysługuje mu w dotychczasowym kapitale zakładowym; pozostałe akcje dzieli się równo w stosunku do liczby zgłoszeń, z tym że ułamkowe części akcji przypadające poszczególnym akcjonariuszom uważa się za nieobjęte,
2) liczba akcji przydzielonych akcjonariuszowi zgodnie z pkt 1 nie może być wyższa niż liczba akcji, na które złożył on zamówienie,
3) pozostałe akcje, nieobjęte zgodnie z pkt 1 i 2, zarząd przydziela według swego uznania, jednak po cenie nie niższej niż cena emisyjna.

Walne Zgromadzenie może przy tym uchwalić inne zasady przydziału akcji w drugim terminie.

Wykonanie natomiast prawa poboru akcji w ramach oferty publicznej następuje w jednym terminie, wskazanym w prospekcie emisyjnym albo memorandum informacyjnym, a w razie nieistnienia obowiązku sporządzenia tych dokumentów – w ogłoszeniu, o którym mowa powyżej. Jednakże wskazany w prospekcie emisyjnym lub memorandum informacyjnym termin, do którego akcjonariusze mogą wykonywać prawo poboru akcji, nie może być krótszy niż dwa tygodnie od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości odpowiednio tego prospektu emisyjnego albo memorandum informacyjnego. W takim przypadku, akcjonariusze, którym służy prawo poboru akcji, mogą w terminie jego wykonania dokonać jednocześnie dodatkowego zapisu na akcje w liczbie nie większej niż wielkość emisji, w razie niewykonania prawa poboru przez pozostałych akcjonariuszy. Akcje objęte dodatkowym zapisem, o którym mowa powyżej, Zarząd przydziela proporcjonalnie do zgłoszeń. Akcje nieobjęte w trybie określonym powyżej Zarząd przydziela według swojego uznania, jednak po cenie nie niższej niż cena emisyjna.

Zapis na akcje sporządza się w formie pisemnej na formularzu przygotowanym przez Spółkę co najmniej w dwóch egzemplarzach na każdego subskrybenta. Jeden egzemplarz przeznaczony jest dla subskrybenta, drugi dla Spółki. Zapis subskrypcji powinien być złożony Spółce albo osobie przez nią upoważnionej w terminie podanym w ogłoszeniu, prospekcie albo w liście poleconym, jeżeli wszystkie dotychczasowe akcje są imienne. Zapisy powinny zawierać oznaczenie liczby i rodzajów subskrybowanych akcji, wysokość wpłaty dokonanej na akcje, zgodę subskrybenta na brzmienie statutu, jeżeli subskrybent nie jest akcjonariuszem spółki, podpisy subskrybenta oraz spółki albo innego podmiotu upoważnionego do przyjmowania zapisów i wpłat na akcje, adres podmiotu upoważnionego do przyjmowania zapisów i wpłat na akcje.

Zapis na akcje dokonany pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu jest nieważny. Nieważne jest również oświadczenie subskrybenta, które nie zawiera wszystkich danych, o których mowa powyżej. Dodatkowe postanowienia nie przewidziane w formularzu nie wywołują skutków prawnych.

Termin do zapisywania się na akcje nie może być dłuższy niż trzy miesiące od dnia otwarcia subskrypcji. Jeżeli w tym terminie całość lub co najmniej minimalna liczba oferowanych akcji nie zostanie subskrybowana i należycie opłacona, podwyższenie kapitału zakładowego uważa się za niedoszłe do skutku. W terminie dwóch tygodni po upływie terminu zamknięcia subskrypcji Zarząd powinien ogłosić o niedojściu podwyższenia kapitału zakładowego do skutku w pismach, w których były opublikowane ogłoszenia o subskrypcji, i równocześnie wezwać subskrybentów do odbioru wpłaconych kwot, przy czym termin odbioru wpłaconych kwot nie może być dłuższy niż dwa tygodnie od dnia ogłoszenia wezwania lub od dnia otrzymania listu poleconego przez akcjonariusza.

Jeżeli co najmniej minimalna liczba akcji przeznaczonych do objęcia została subskrybowana i należycie opłacona, Zarząd powinien dokonać, w terminie dwóch tygodni od upływu terminu zamknięcia subskrypcji, przydziału akcji subskrybentom zgodnie z ogłoszonymi zasadami przydziału akcji. Wykazy subskrybentów ze wskazaniem liczby i rodzaju przyznanych każdemu z nich akcji należy wyłożyć najpóźniej w terminie tygodnia od dnia przydziału akcji i pozostawić do wglądu w ciągu następnych dwóch tygodni w miejscach, gdzie zapisy były przyjmowane. Osoby, którym akcji nie przydzielono, należy wezwać do odbioru wpłaconych kwot najpóźniej z upływem dwóch tygodni od dnia zakończenia przydziału akcji, przy czym termin odbioru wpłaconych kwot nie może być dłuższy niż dwa tygodnie od dnia ogłoszenia wezwania lub od dnia otrzymania listu poleconego przez akcjonariusza.

4.5.4. Prawo do udziału w zyskach Emitenta

Emitent nie wydał imiennych świadectw założycielskich dla celów wynagrodzenia usług świadczonych przy powstaniu Emitenta, które dawałyby ich posiadaczom prawo uczestnictwa w podziale zysku Emitenta. Prawo do dywidendy zostało opisane w punkcie 21.2.3.1. części III Prospektu.

4.5.5. Prawo do udziału w nadwyżkach w przypadku likwidacji

Prawo do udziału w nadwyżkach w przypadku likwidacji zostało opisane w punkcie 21.2.3.1. części III Prospektu.

4.5.6. Postanowienia w sprawie umorzenia

Postanowienia w sprawie umorzenia akcji Emitenta zostały opisane w punkcie 21.2.3.1. części III Prospektu.

4.5.7. Postanowienia w sprawie zamiany akcji

Emitent może dokonywać zamiany akcji imiennych na akcje na okaziciela oraz zamiany akcji na okaziciela na akcje imienne, przy czym zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest wyłączona w okresie, gdy akcje na okaziciela są zdematerializowane. Zamiana akcji imiennych uprzywilejowanych na akcje na okaziciela powoduje utratę ich uprzywilejowania.

4.5.8. Inne prawa korporacyjne związane z akcjami Emitenta

Poza uprawnienia korporacyjnymi określonymi w niniejszym punkcie 4.5 akcjonariuszom przysługują również poniżej wymienione prawa, z zastrzeżeniem, że lista ta nie ma charakteru enumeratywnego wyliczenia:

a) prawo zbywania i obciążania akcji, w tym ustanawiania na nich zastawu i użytkowania;

b) prawo przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania jej odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia;

c) prawo żądania wydania odpisów sprawozdania zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta, jeżeli żądanie zostanie zgłoszone najpóźniej na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem;

d) prawo przeglądania listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu w lokalu Zarządu Spółki oraz prawo żądania wydania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub też jej nieodpłatnego przesłania pocztą elektroniczną;

e) prawo żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, jeżeli z takim żądaniem występuje akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na czternaście dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia. W spółce publicznej termin ten wynosi dwadzieścia jeden dni. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej;

f) prawo zgłaszania podczas Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad;

g) prawo żądania wydania odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem;

h) prawo przeglądania księgi protokołów, a także żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał;

i) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w Kodeksie spółek handlowych;

j) prawo złożenia wniosku przez akcjonariusza lub akcjonariuszy spółki publicznej, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, by Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt Spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw. Akcjonariusze ci mogą w tym celu żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej

z treścią wniosku, o którym mowa powyżej, albo podejmie taką uchwałę z naruszeniem art. 84 ust. 4 Ustawy o Ofercie, wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych;

k) prawo wytoczenia powództwa o naprawienie wyrządzonej Spółce szkody, jeżeli Spółka nie wytoczy takiego powództwa w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę;

l) prawo żądania, by spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta. Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów, jakie spółka handlowa posiada w Emitencie, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami.

4.6. Uchwały, zezwolenia oraz zgody na podstawie których zostaną utworzone nowe papiery wartościowe

4.6.1. Uchwała Nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 2 września 2015 r.

UCHWAŁA NR 1

NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

ARCHICOM S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU

Z DNIA 02 WRZEŚNIA 2015 ROKU

w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji Serii E,

pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru akcji Serii E, zmiany Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii A, C i D, części akcji serii B oraz akcji serii E i praw do akcji serii E do obrotu na rynku regulowanym i zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umów o rejestrację akcji serii A, C i D, części akcji serii B oraz akcji serii E i praw do akcji serii E w depozycie papierów wartościowych

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą Archicom Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Spółka"), działając na podstawie art. 430 § 1 i 5, art. 431 § 1 i § 2 pkt 3, art. 431 § 7 w związku z art. 310 § 2 i § 4, art. 432 oraz art. 433 § 2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych („KSH"), § 6 ust. 1, § 10 ust. 1 lit. a i § 33 ust. 3 pkt 5. oraz pkt. 6 statutu Spółki („Statut"), przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o Ofercie") oraz art. 5 ust. 8 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi („Ustawa o Obrocie") uchwala co następuje:

§ 1.

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie niższą niż 10 zł (słownie: dziesięć złotych) i nie wyższą niż 46.556.260 zł (słownie: czterdzieści sześć milionów pięćset pięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt złotych), to jest do kwoty nie niższej niż 186.225.060 zł (słownie: sto osiemdziesiąt sześć milionów dwieście dwadzieścia pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych) i nie wyższej niż 232.781.310 zł (słownie: dwieście trzydzieści dwa miliony siedemset osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dziesięć złotych), poprzez emisję nie mniej niż 1 (słownie: jedna) i nie więcej niż 4.655.626 (słownie: cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 10,00 zł (słownie: dziesięć złotych) każda („Akcje Serii E").
2. Emisja Akcji Serii E nastąpi w formie subskrypcji otwartej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 3 KSH przeprowadzanej w drodze oferty publicznej w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie.
3. Akcje Serii E będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy 2015, tj. od dnia 1 stycznia 2015 roku, na takich samych zasadach jak wszystkie pozostałe akcje Spółki. Jeżeli jednak Akcje Serii E zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych po dniu, w którym nastąpi ustalenie akcjonariuszy uprawnionych do udziału w zysku za rok obrotowy 2015 (dzień dywidendy), wówczas Akcje Serii E będą po raz pierwszy uczestniczyć w dywidendzie, począwszy od wypłat z zysku za rok obrotowy 2016, tj. od dnia 1 stycznia 2016 roku.
4. Akcje Serii E mogą być opłacone wyłącznie wkładami pieniężnymi.

§ 2.

1. Po zapoznaniu się z pisemną opinią Zarządu Spółki uzasadniającą powody pozbawienia prawa poboru Akcji Serii E dotychczasowych akcjonariuszy oraz wskazującą sposób ustalenia ceny emisyjnej Akcji Serii E, w interesie Spółki pozbawia się dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości prawa poboru Akcji Serii E.
2. Pisemna opinia Zarządu uzasadniająca powody pozbawienia prawa poboru Akcji Serii E dotychczasowych akcjonariuszy oraz wskazująca sposób ustalenia ceny emisyjnej Akcji Serii E stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego oraz ofertą publiczną Akcji Serii E, w tym do:
   1) złożenia do Komisji Nadzoru Finansowego wniosku o zatwierdzenie prospektu emisyjnego Spółki (w formie jednolitego dokumentu albo zestawu dokumentów obejmującego dokument rejestracyjny, dokument ofertowy i dokument podsumowujący) i podjęcia wszelkich niezbędnych działań w celu uzyskania decyzji w sprawie zatwierdzenia prospektu;

2) przeprowadzenia oferty publicznej;

3) określenia terminu otwarcia i zamknięcia subskrypcji oraz terminów przyjmowania zapisów na Akcje Serii E;

4) ustalenia zasad subskrypcji i przydziału Akcji Serii E;

5) ustalenia ceny maksymalnej, przedziału cenowego i ostatecznej ceny emisyjnej Akcji Serii E;

6) zawarcia umów w celu zabezpieczenia powodzenia oferty publicznej Akcji Serii E, w tym umowy lub umów o subemisję usługową lub inwestycyjną;

7) złożenia oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego, stosownie do art. 431 § 7 w związku z art. 310 § 2 i 4 KSH.

2. Upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia decyzji o: odstąpieniu od wykonania niniejszej uchwały, zawieszeniu jej wykonania, odstąpieniu od przeprowadzenia oferty publicznej lub zawieszeniu jej przeprowadzenia w każdym czasie. Podejmując decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia oferty publicznej, Zarząd Spółki może nie wskazywać nowego terminu przeprowadzenia oferty publicznej, który to termin może zostać ustalony oraz udostępniony do publicznej wiadomości później.

§ 4.

1. W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, i mając na uwadze postanowienia uchwały Nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 1 września 2015 roku w przedmiocie uprzywilejowania akcji i zmiany Statutu Spółki, § 5 ust. 1 Statutu otrzymuje brzmienie:

„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi nie mniej niż 186.225.060,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt o9sześć milionów dwieście dwadzieścia pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych) i nie więcej niż 232.781.310 zł (słownie: dwieście trzydzieści dwa miliony siedemset osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dziesięć złotych) i dzieli się na nie mniej niż 18.622.506 (osiemnaście milionów sześćset dwadzieścia dwa tysiące pięćset sześć) i nie więcej niż 23.278.131 (dwadzieścia trzy miliony dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji o wartości nominalnej 10,00 zł (słownie: dziesięć złotych) każda, w tym:

- *130.200 (słownie: sto trzydzieści tysięcy dwieście) zwykłych akcji na okaziciela serii A, o numerach od A-00000001 do A-00130.200;*
- *6.207.502 (sześć milionów dwieście siedem tysięcy pięćset dwie) uprzywilejowane akcje imienne serii B1 o numerach B1-00.131.201 do B1-06.338.702;*
- *10.801.821 (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) zwykłych akcji na okaziciela serii B2 o numerach od B2-06.338.703 do B2-17.140.523;*
- *1.481.982 (jeden milion czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa) zwykłych akcji na okaziciela serii C, o numerach od C-17.140.524 do C-18.622.505;*
- *1.000 (jeden tysiąc) zwykłych akcji na okaziciela serii D, o numerach od D-18.622.506 do D-18.623.505;*
- *nie mniej niż 1 (jedna) i nie więcej niż 4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) akcji na okaziciela, zwykłych serii E, o numerach od E-18.623.505 do nie więcej niż E-23.278.131."*

2. Upoważnia się Zarząd Spółki do ustalenia treści § 5 ust. 1 Statutu na podstawie art. 431 § 7 w związku z art. 310 § 2 i 4 KSH poprzez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego o wysokości objętego kapitału zakładowego po przydziale Akcji Serii E.

3. Upoważnia się Radę Nadzorczą Spółki do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki.

§ 5.

1. Wyraża się zgodę na:

1) ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wszystkich akcji serii A, C i D, 10.801.821 (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) akcji serii B o numerach od 06.338.703 do 17.140.523 oraz Akcji Serii E i Praw do Akcji Serii E,

2) dematerializację akcji serii A, C i D, 10.801.821 (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) akcji serii B o numerach od 06.338.703 do 17.140.523 oraz Akcji Serii E i Praw do Akcji Serii E oraz zawarcie z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację akcji serii A, C i D, 10.801.821 (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) akcji serii B o numerach od 06.338.703 do 17.140.523 oraz Akcji Serii E i Praw do Akcji Serii E w depozycie papierów wartościowych.

2. W przypadku rejestracji zmian Statutu dokonanych uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki wskazaną w § 4 ust. 1 niniejszej uchwały i utworzenia serii akcji B2, wyraża się także zgodę na:

1) ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wszystkich akcji serii B2,

2) dematerializację akcji serii B2 oraz zawarcie z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację akcji serii B2 w depozycie papierów wartościowych.

3. Upoważnia się Zarząd Spółki do:

1) zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację akcji serii A, C i D, 10.801.821 (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) akcji serii B o numerach od 06.338.703 do 17.140.523 oraz Akcji Serii E i Praw do Akcji Serii E w depozycie papierów wartościowych;

2) podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych mających na celu dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie akcji serii A, C i D, 10.801.821 (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) akcji serii B o numerach od 06.338.703 do 17.140.523 oraz Akcji Serii E i Praw do Akcji Serii E;

3) w przypadku rejestracji zmian Statutu dokonanych uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki wskazaną w § 4 ust. 1 niniejszej uchwały i utworzenia serii akcji B2 – także do:

   a) zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację akcji serii B2 w depozycie papierów wartościowych;

   b) podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych mających na celu dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie akcji serii B2;

4) podjęcia innych czynności niezbędnych dla realizacji niniejszej uchwały.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

4.6.2. Opinia Zarządu uzasadniająca powody pozbawienia prawa poboru akcji serii E dotychczasowych akcjonariuszy Spółki

OPINIA
Zarządu Archicom S.A. z siedzibą we Wrocławiu
w sprawie wyłączenia prawa poboru akcji Serii E oraz zasad ustalenia ceny emisyjnej akcji Serii E

I. PODSTAWA PRAWNA I CEL OPINII

Niniejsza opinia została sporządzona przez Zarząd Archicom S.A. z siedzibą we Wrocławiu („**Spółka**") na podstawie art. 433 § 2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, z związku z planowanym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 10 zł (słownie: dziesięć złotych) i nie wyższą niż 46.556.260 zł (słownie: czterdzieści sześć milionów pięćset pięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt złotych), to jest do kwoty nie niższej niż 186.225.060 zł (słownie: sto osiemdziesiąt sześć milionów dwieście dwadzieścia pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych) i nie wyższej niż 232.781.310 zł (słownie: dwieście trzydzieści dwa miliony siedemset osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dziesięć złotych), poprzez emisję nie mniej niż 1 (słownie: jedna) i nie więcej niż 4.655.626 (słownie: cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) akcji zwykłych na okaziciela Serii E o wartości nominalnej 10 zł (słownie: dziesięć złotych) każda („**Akcje Serii E**").

Celem niniejszej opinii jest wskazanie przyczyn, z powodu których niezbędne i celowe jest pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy Spółki prawa poboru Akcji Serii E, jak również określenie zasad ustalenia ceny emisyjnej Akcji Serii E.

II. UZASADNIENIE POZBAWIENIA PRAWA POBORU

Pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru Akcji Serii E w opinii Zarządu Spółki jest konieczne z uwagi na potrzebę zapewnienia Spółce dodatkowych środków finansowych pozwalających na planowane przez Spółkę zwiększenie liczby prowadzonych inwestycji mieszkaniowych. Pozyskane środki finansowe w pierwszej kolejności zostaną przeznaczone na nabycie nowych nieruchomości na potrzeby nowych inwestycji – zarówno we Wrocławiu, w którym aktualnie skoncentrowana jest działalność Spółki i jej grupy kapitałowej, jak i na innym dużym rynku mieszkaniowym w kraju. Takie działanie, skutkujące przekształceniem Spółki z dewelopera o zasięgu regionalnym w dewelopera prowadzącego działalność także w innym regionie kraju a także pozwalające na utrzymanie pozycji lidera sprzedaży na wrocławskim rynku mieszkaniowym, umożliwiłoby w opinii Zarządu Spółki zwiększenie atrakcyjności i różnorodności inwestycji Spółki i jej grupy kapitałowej oraz umożliwiłoby dotarcie z ofertą Spółki do szerszego grona klientów. Jednocześnie przeznaczenie pozostałej części pozyskanych dodatkowych środków pieniężnych na finansowanie przygotowanych obecnie do realizacji inwestycji mieszkaniowych pozwoliłoby na obniżenie kosztów ich realizacji, w szczególności o wysokość kosztu kredytu. Powyższe w konsekwencji powinno przełożyć się na zwiększenie zysków osiąganych przez Spółkę.

Osiągnięcie powyższego celu, tj. pozyskanie dodatkowych środków finansowych, wymaga w ocenie Zarządu Spółki przeprowadzenia emisji Akcji Serii E w formie subskrypcji otwartej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 3 KSH przeprowadzanej w drodze oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. W zamierzeniu Zarządu Spółki, Akcje Serii E mają być przy tym wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Przeprowadzenie oferty publicznej Akcji Serii E bez uprzedniego pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru tych akcji byłoby utrudnione, a przy tym zmuszałoby do rozłożenia całego procesu na etapy znacznie rozciągnięte w czasie.

Pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości prawa poboru Akcji Serii E w zamierzeniu Zarządu Spółki ma umożliwić Spółce pozyskanie nowych inwestorów, zwłaszcza długoterminowych inwestorów instytucjonalnych.

Z uwagi na powyższe, w ocenie Zarządu Spółki pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru Akcji Serii E leży w interesie Spółki oraz jego dotychczasowych akcjonariuszy. W konsekwencji, Zarząd Spółki rekomenduje akcjonariuszom Spółki, by zgodzili się na podwyższenie kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii E z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy Spółki prawa poboru tych akcji.

III. ZASADY USTALENIA CENY EMISYJNEJ

W ramach oferty publicznej cena emisyjna Akcji Serii E zostanie ustalona przez Zarząd Spółki działający w porozumieniu z oferującym odpowiedzialnym za oferowanie tych akcji, na podstawie wyników procesu budowania księgi popytu przeprowadzonego wśród inwestorów instytucjonalnych. Cena emisyjna Akcji Serii E zostanie ustalona w szczególności na podstawie poziomu zainteresowania ofertą objęcia Akcji Serii E zgłoszonego przez inwestorów instytucjonalnych w ramach procesu budowania księgi popytu, badania wrażliwości cenowej popytu na Akcje Serii E oraz aktualnej sytuacji panującej na rynkach finansowych, w tym na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Sporządzono we Wrocławiu, dnia 2 września 2015 r.

Dorota Jarodzka-Śródka	Prezes Zarządu
Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu
Kazimierz Śródka	Wiceprezes Zarządu
Paweł Ruszczak	Członek Zarządu
Tomasz Sujak	Członek Zarządu

4.7. Przewidywana data emisji papierów wartościowych

Zamiarem Emitenta jest, by Akcje serii E zostały wyemitowane w I kwartale 2016 r.

4.8. Ograniczenia w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

4.8.1. Statut

Ograniczenia w swobodzie przenoszenia akcji Emitenta imiennych opisano w punkcie 21.2.6. części III Prospektu. Akcje Emitenta na okaziciela nie podlegają ograniczeniom w swobodzie ich przenoszenia.

4.8.2. Ograniczenia wynikające z umów lock-up

Akcjonariusze Emitenta (DKR Invest S.A. i DKR Investment Sp. z o.o.) w zawartej z Oferującym w dniu 21 września 2015 r. umowie zobowiązali się wobec niego, że w okresie 12 miesięcy liczonych od dnia następującego po dniu przydziału Akcji Oferowanych w Ofercie Publicznej („okres lock-up") nie będą bez uprzedniej zgody Oferującego zbywać posiadanych przez siebie Akcji bądź rozporządzać nimi w jakikolwiek inny sposób, który mógłby rodzić konsekwencje w postaci zmiany posiadania (własności) Akcji lub instrumentów pochodnych opartych na Akcjach (z wyłączeniem zaciągania zobowiązań do zbycia, w tym zobowiązań warunkowych, których skutek rozporządzający ma nastąpić po dacie okresu lock-up), a w szczególności do nie zastawiania Akcji pod zabezpieczenie zobowiązań zaciąganych przez siebie lub osoby trzecie (z wyłączeniem dokonywania zmiany w zakresie zabezpieczeń już ustanowionych). Rozporządzenie Akcjami może mieć miejsce wyłącznie w następujących przypadkach:

1) sprzedaży Akcji w ramach Oferty Publicznej,
2) sprzedaży Akcji w odpowiedzi na publiczne wezwanie do zapisywania się na sprzedaż Akcji,
3) dokonywania skupu akcji własnych przez Emitenta („buy back"),
4) zbycia Akcji w wyniku orzeczenia sądu lub z powodu wydania decyzji przez organ administracji publicznej,
5) przeniesienia Akcji na następcę prawnego Akcjonariusza,
6) zbycia lub przeniesienia Akcji w wyniku prowadzonego postępowania naprawczego, upadłościowego lub likwidacyjnego,
7) sprzedaży kontrolnego pakietu Akcji inwestorowi branżowemu, zapewniającego przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów w spółce,
8) przeniesienia Akcji na podmiot powiązany z Akcjonariuszem w rozumieniu MSR 24 (jednakże pod warunkiem przystąpienia przez ten podmiot do umowy lock-up).

4.8.3. Obowiązki i ograniczenia wynikające z Ustawy o Ofercie

Obowiązki i ograniczenia w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych wynikające z Ustawy o Ofercie można podzielić na dwie zasadnicze kategorie. Do pierwszej z nich należeć będą obowiązki mające na celu ujawnianie stanu posiadania akcji przez akcjonariuszy. Do drugiej natomiast kategorii zaliczyć należy obostrzenia w zakresie nabywania akcji w określonych sytuacjach. Zgodnie z art. 87 powyższej ustawy, obowiązki te spoczywają:

1) również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w Ustawie o Ofercie próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami spółki publicznej;
2) na funduszu inwestycyjnym – również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
    a) inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych,
    b) inne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot;

3) również na podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji:

   a) przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Obrocie,

   b) w ramach wykonywania czynności polegających na zarządzaniu portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz ustawy o funduszach inwestycyjnych – w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten, jako zarządzający, może w imieniu zleceniodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu,

   c) przez osobę trzecią, z którą ten podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu;

4) również na pełnomocniku, który w ramach reprezentowania akcjonariusza na Walnym Zgromadzeniu został upoważniony do wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli akcjonariusz ten nie wydał wiążących pisemnych dyspozycji co do sposobu głosowania;

5) również łącznie na wszystkich podmiotach, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na Walnym Zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec Spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków;

6) na podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w pkt 5, posiadając akcje spółki publicznej, w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach.

4.8.3.1. Ujawnianie stanu posiadania akcji

Zgodnie z art. 69 ust. 1 Ustawy o Ofercie podmiot, który:

1) osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, $33^1/_3$%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej albo

2) posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, $33^1/_3$%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, $33^1/_3$%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów

- jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym Komisję Nadzoru Finansowego oraz Spółkę, nie później niż w terminie 4 dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym – nie później niż w terminie 6 dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji. Za dni sesyjne uważa się dni sesyjne określone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany w regulaminie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz ogłoszone przez Komisję Nadzoru Finansowego w drodze publikacji na stronie internetowej.

Obowiązek dokonania zawiadomienia, o którym mowa powyżej, powstaje również w przypadku:

1) zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej:

   a) 2% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych,

   b) 5% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym niż określony w lit. a;

2) zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów.

Obowiązek dokonania zawiadomienia, o którym mowa powyżej, nie powstaje w przypadku, gdy po rozliczeniu w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym w tym samym dniu zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków.

Zawiadomienie powinno zawierać informacje o:

1) dacie i rodzaju zdarzenia powodującego zmianę udziału, której dotyczy zawiadomienie;

2) liczbie akcji posiadanych przed zmianą udziału i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym Spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów;

3) liczbie aktualnie posiadanych akcji i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym Spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów;

4) informacje dotyczące zamiarów dalszego zwiększania udziału w ogólnej liczbie głosów w okresie 12 miesięcy od złożenia zawiadomienia oraz celu zwiększania tego udziału – w przypadku gdy zawiadomienie jest składane w związku z osiągnięciem lub przekroczeniem 10% ogólnej liczby głosów;

5) podmiotach zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje Spółki;

6) osobach, Z którymi podmiot dokonujący zawiadomienia zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu.

W przypadku gdy podmiot zobowiązany do dokonania zawiadomienia posiada akcje różnego rodzaju, zawiadomienie powinno zawierać także informacje określone w punkcie 2 i 3 powyżej, odrębnie dla akcji każdego rodzaju. Zawiadomienie może być sporządzone w języku angielskim. W przypadku zmiany zamiarów lub celu, o których mowa w punkcie 4 powyżej, należy niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od zaistnienia tej zmiany, poinformować o tym Komisję Nadzoru Finansowego oraz Spółkę.

Powyższe obowiązki informacyjne spoczywają również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z:

a) zajściem innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego;

b) nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, z których wynika bezwarunkowe prawo lub obowiązek nabycia już wyemitowanych akcji spółki publicznej;

c) pośrednim nabyciem akcji spółki publicznej.

Obowiązki informacyjne określone powyżej powstają również w przypadku gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi stanowiącymi przedmiot zabezpieczenia. Nie dotyczy to sytuacji, gdy podmiot, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie, ma prawo wykonywać prawo głosu i deklaruje zamiar wykonywania tego prawa – w takim przypadku prawa głosu uważa się za należące do podmiotu, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie.

4.8.3.2. Wezwania

Zgodnie z art. 72 ust. 1 Ustawy o Ofercie, nabycie akcji spółki publicznej w liczbie powodującej zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów o więcej niż:

1) 10% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 60 dni, przez podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi mniej niż 33%,

2) 5% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 12 miesięcy, przez akcjonariusza, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi co najmniej 33%

- może nastąpić, wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę tych akcji w liczbie nie mniejszej niż odpowiednio 10% lub 5% ogólnej liczby głosów. Powyższy obowiązek nie powstaje w przypadku nabywania akcji w obrocie pierwotnym, w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego oraz w przypadku połączenia lub podziału spółki.

Przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić co do zasady wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, z wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania, o którym mowa w art. 74 Ustawy o Ofercie. W przypadku natomiast gdy przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia 33% ogólnej liczby głosów, do:

1) ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów albo

2) zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów

- chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Jeżeli przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, obowiązek ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów albo zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów, ma zastosowanie w przypadku, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu. Termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów.

Przekroczenie 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić co do zasady wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki. Jednakże gdy przekroczenie powyższego progu nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia 66% ogólnej liczby głosów, do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki, chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 66% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Akcjonariusz, który w okresie 6 miesięcy po przeprowadzeniu wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki nabył, po cenie wyższej niż cena określona w tym wezwaniu, kolejne akcje tej spółki, w inny sposób niż w ramach wezwań lub w wyniku wykonania obowiązku opisanego w punkcie 4.9.2., jest obowiązany, w terminie miesiąca od tego nabycia, do zapłacenia różnicy ceny wszystkim osobom, które zbyły akcje w tym wezwaniu, z wyłączeniem osób, od których akcje stanowiące co najmniej 5% wszystkich akcji spółki, zostały nabyte po cenie obniżonej

w wezwaniu od oznaczonej osoby zgłaszającej się na wezwanie, jeżeli podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania i ta osoba tak postanowiły. Obowiązek ten ciąży również na podmiocie, który pośrednio nabył akcje spółki publicznej.

Jeżeli przekroczenie 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, obowiązek wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki ma zastosowanie w przypadku, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu. Termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów.

Wyżej wymienione obowiązki w zakresie wezwań nie powstają w przypadku nabywania akcji:

a) spółki, której akcje wprowadzone są wyłącznie do alternatywnego systemu obrotu albo nie są przedmiotem obrotu zorganizowanego;

b) od podmiotu wchodzącego w skład tej samej grupy kapitałowej;

c) w trybie określonym przepisami prawa upadłościowego i naprawczego oraz w postępowaniu egzekucyjnym;

d) zgodnie z umową o ustanowienie zabezpieczenia finansowego, zawartą przez uprawnione podmioty na warunkach określonych w ustawie z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych (Dz. U. z 2004 6. Nr 91, poz. 871, z późn. zm.);

e) obciążonych zastawem w celu zaspokojenia zastawnika uprawnionego na podstawie innych ustaw do korzystania z trybu zaspokojenia polegającego na przejęciu na własność przedmiotu zastawu;

f) w drodze dziedziczenia, z wyłączeniem przypadków, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu.

Akcje obciążone zastawem, do chwili jego wygaśnięcia, nie mogą być przedmiotem obrotu, z wyjątkiem przypadku, gdy nabycie tych akcji następuje w wykonaniu umowy o ustanowienie zabezpieczenia finansowego w rozumieniu ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych (Dz. U. z 2004 6. Nr 91, poz. 871, z późn. zm.). Do akcji tych stosuje się tryb postępowania określony w przepisach wydanych na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Obrocie.

Ogłoszenie wezwania następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu. Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest obowiązany – nie później niż na 14 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia Komisji Nadzoru Finansowego oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje. W okresie między dokonaniem zawiadomienia, a zakończeniem wezwania, podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania oraz podmioty, o których mowa w art. 79 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Ofercie:

1) mogą nabywać akcje spółki, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania i w sposób w nim określony;

2) nie mogą zbywać akcji spółki, której dotyczy wezwanie, ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji, w czasie trwania wezwania;

3) nie mogą nabywać pośrednio akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie.

Cena akcji proponowana w wezwaniu w przypadku gdy którekolwiek z akcji spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, nie może być niższa od:

a) średniej ceny rynkowej z okresu 6 miesięcy poprzedzających ogłoszenie wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym, albo

b) średniej ceny rynkowej z krótszego okresu – jeżeli obrót akcjami spółki był dokonywany na rynku głównym przez okres krótszy niż określony w lit. a;

W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie ceny zgodnie z powyższymi zasadami, albo w przypadku spółki, w stosunku do której otwarte zostało postępowanie układowe lub upadłościowe, cena akcji proponowana w wezwaniu nie może być niższa od ich wartości godziwej. Cena akcji proponowana w wezwaniach nie może być również niższa od:

1) najwyższej ceny, jaką za akcje będące przedmiotem wezwania podmiot obowiązany do jego ogłoszenia, podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia dotyczącego nabywania akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, zapłaciły w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania, albo

2) najwyższej wartości rzeczy lub praw, które podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania lub podmioty, o których mowa w pkt 1, wydały w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania, w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania, jak również

3) od średniej ceny rynkowej z okresu 3 miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania.

Szczegółowe zasady ustalania ceny poza wyżej określonymi zawiera Ustawa o Ofercie.

Odstąpienie od ogłoszonego wezwania jest niedopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji. Odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje tej spółki jest dopuszczalne jedynie wtedy, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż w tym wezwaniu.

4.8.4. Obowiązki i ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie

Ustawa o Obrocie zawiera obostrzenia w zakresie możności nabywania akcji w tzw. okresie zamkniętym. Zgodnie bowiem z art. 159 ust. 1 tej ustawy, osoby fizyczne będące m.in. członkami Zarządu, Rady Nadzorczej, prokurentami lub pełnomocnikami Emitenta, jego pracownikami, biegłymi rewidentami albo innymi osobami pozostającymi z Emitentem w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze, nie mogą, w czasie trwania okresu zamkniętego, nabywać lub zbywać na rachunek własny lub osoby trzeciej, akcji Emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji Emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych albo dokonywać, na rachunek własny lub osoby trzeciej, innych czynności prawnych powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi. Osoby powyżej określone nie mogą również, w czasie trwania okresu zamkniętego, działając jako organ osoby prawnej, podejmować czynności, których celem jest doprowadzenie do nabycia lub zbycia przez tę osobę prawną, na rachunek własny lub osoby trzeciej, akcji Emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji Emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych albo podejmować czynności powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi przez tę osobę prawną, na rachunek własny lub osoby trzeciej.

Okresem zamkniętym w rozumieniu Ustawy o Obrocie jest:

1) okres od wejścia w posiadanie przez osobę fizyczną informacji poufnej dotyczącej Emitenta do przekazania tej informacji do publicznej wiadomości;

2) w przypadku raportu rocznego – dwa miesiące przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy końcem roku obrotowego a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że osoba fizyczna nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport;

3) w przypadku raportu półrocznego – miesiąc przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego półrocza a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że osoba fizyczna nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport;

4) w przypadku raportu kwartalnego – dwa tygodnie przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego kwartału a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że osoba fizyczna nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport.

Powyższych obostrzeń nie stosuje się do czynności dokonywanych:

a) przez podmiot prowadzący działalność maklerską, któremu osoba fizyczna, zleciła zarządzanie portfelem instrumentów finansowych w sposób wyłączający ingerencję tej osoby w podejmowane na jej rachunek decyzje inwestycyjne albo

b) w wykonaniu umowy zobowiązującej do zbycia lub nabycia akcji Emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji Emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych zawartej na piśmie z datą pewną przed rozpoczęciem biegu danego okresu zamkniętego, albo

c) w wyniku złożenia przez osobę fizyczną, zapisu w odpowiedzi na ogłoszone wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji, zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie, albo

d) w związku z obowiązkiem ogłoszenia przez osobę fizyczną wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji, zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie, albo

e) w związku z wykonaniem przez dotychczasowego akcjonariusza Emitenta prawa poboru, albo

f) w związku z ofertą skierowaną do pracowników lub osób wchodzących w skład statutowych organów Emitenta, pod warunkiem że informacja na temat takiej oferty była publicznie dostępna przed rozpoczęciem biegu danego okresu zamkniętego.

Przepisy Ustawy o Obrocie nakładają również na osoby wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorczych Emitenta albo będące jego prokurentami, jak również inne osoby pełniące w strukturze organizacyjnej Emitenta funkcje kierownicze, które posiadają stały dostęp do informacji poufnych dotyczących bezpośrednio lub pośrednio Emitenta oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na jego rozwój i perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej, obowiązek do przekazywania Komisji Nadzoru Finansowego oraz Emitentowi informacji o zawartych przez te osoby oraz osoby blisko z nimi związane, na własny rachunek, transakcjach nabycia lub zbycia akcji Emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji Emitenta oraz innych instrumentów finansowych powiązanych z tymi papierami wartościowymi, dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na takim rynku.

4.8.5. Obowiązki związane z nabywaniem akcji związane z ochroną konkurencji

Zarówno na płaszczyźnie prawa polskiego jak i prawa Unii Europejskiej ustanowione zostały obostrzenia w zakresie koncentracji przedsiębiorców.

Na gruncie prawa polskiego zasady koncentracji przedsiębiorców określa Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów. Zgodnie z art. 13 ust. 1 tej ustawy, zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jeżeli:

1) łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1.000.000.000 euro lub

2) łączny obrót na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 50.000.000 euro.

Obowiązek zgłoszenia dotyczy zamiaru połączenia dwóch lub więcej samodzielnych przedsiębiorców, przejęcia – przez nabycie lub objęcie akcji, innych papierów wartościowych, udziałów lub w jakikolwiek inny sposób – bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym lub więcej przedsiębiorcami przez jednego lub więcej przedsiębiorców, utworzenia przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy lub nabycia przez przedsiębiorcę części mienia innego przedsiębiorcy (całości lub części przedsiębiorstwa), jeżeli obrót realizowany przez to mienie w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej równowartość 10.000.000 euro.

Dokonanie przy tym koncentracji przez przedsiębiorcę zależnego uważa się za jej dokonanie przez przedsiębiorcę dominującego.

Nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji:

1) jeżeli obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, zgodnie z art. 13 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10.000.000 euro;

2) jeżeli obrót żadnego z przedsiębiorców, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10.000.000 euro;

3) polegającej na przejęciu kontroli nad przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami należącymi do jednej grupy kapitałowej oraz jednocześnie nabyciu części mienia przedsiębiorcy lub przedsiębiorców należących do tej grupy kapitałowej – jeżeli obrót przedsiębiorcy lub przedsiębiorców, nad którymi ma nastąpić przejęcie kontroli, i obrót realizowany przez nabywane części mienia nie przekroczył łącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10.000.000 euro;

4) polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji albo udziałów w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje albo udziały innych przedsiębiorców, pod warunkiem, że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia lub objęcia, oraz że:

   a. instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub

   b. wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji albo udziałów;

5) polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez przedsiębiorcę akcji lub udziałów w celu zabezpieczenia wierzytelności, pod warunkiem że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji lub udziałów, z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży;

6) następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę lub nabywający część mienia jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego lub którego część mienia jest nabywana;

7) przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w drodze decyzji, wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może na przedsiębiorcę lub przedsiębiorców zamierzających dokonać koncentracji nałożyć obowiązek lub przyjąć ich zobowiązanie, w szczególności do:

1) zbycia całości lub części majątku jednego lub kilku przedsiębiorców,

2) wyzbycia się kontroli nad określonym przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami, w szczególności przez zbycie określonego pakietu akcji lub udziałów, lub odwołania z funkcji członka organu zarządzającego lub nadzorczego jednego lub kilku przedsiębiorców,

3) udzielenia licencji praw wyłącznych konkurentowi.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zakazuje, w drodze decyzji, dokonania koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku. Może jednak wydać, zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku, w przypadku gdy odstąpienie od zakazu koncentracji jest uzasadnione, a w szczególności przyczyni się ona do rozwoju ekonomicznego lub postępu technicznego lub może ona wywrzeć pozytywny wpływ na gospodarkę narodową.

Decyzje, o których mowa powyżej, wygasają, jeżeli w terminie 2 lat od dnia ich wydania koncentracja nie została dokonana, chyba że termin ich obowiązywania zostanie przedłużony na wniosek przedsiębiorcy uczestniczącego w koncentracji.

Zasady koncentracji przedsiębiorców na gruncie prawa europejskiego określa Rozporządzenie Rady w Sprawie Koncentracji. Przepisy rozporządzenia stosuje się do wszystkich koncentracji o wymiarze wspólnotowym.

Koncentracja w rozumieniu przepisów powyższego rozporządzenia występuje w przypadku, gdy trwała zmiana kontroli wynika z:

a) łączenia się dwóch lub więcej wcześniej samodzielnych przedsiębiorstw lub części przedsiębiorstw; lub

b) przejęcia, przez jedną lub więcej osób już kontrolujących co najmniej jedno przedsiębiorstwo albo przez jedno lub więcej przedsiębiorstw, bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad całym lub częścią jednego lub więcej innych przedsiębiorstw, czy to wartościowych drodze zakupu papierów wartościowych lub aktywów, czy to w drodze umowy lub w jakikolwiek inny sposób.

Podstawę kontroli muszą przy tym stanowić prawa, umowy lub jakiekolwiek inne środki, które oddzielnie bądź wspólnie i uwzględniając okoliczności faktyczne lub prawne, dają możliwość wywierania decydującego wpływu na przedsiębiorstwo, w szczególności przez:

a) własność lub prawo użytkowania całego lub części aktywów przedsiębiorstwa;

b) prawa lub umowy przyznające decydujący wpływ na skład, głosowanie lub decyzje organów przedsiębiorstwa.

Kontrolę przejmują osoby lub przedsiębiorstwa, które:

a) są posiadaczami praw lub uprawnionymi do nich na mocy odpowiednich umów; lub

b) nie będąc ani posiadaczami takich praw, ani uprawnionymi do nich na mocy odpowiednich umów, mają uprawnienia wykonywania wypływających z nich praw.

Także utworzenie wspólnego przedsiębiorstwa pełniącego w sposób trwały wszystkie funkcje samodzielnego podmiotu gospodarczego stanowi koncentrację w rozumieniu art. 3 ust. 1 lit. b) Rozporządzenie Rady w Sprawie Koncentracji.

Koncentracja nie występuje w przypadku, gdy:

a) instytucje kredytowe lub inne instytucje finansowe, bądź też firmy ubezpieczeniowe, których normalna działalność obejmuje transakcje i obrót papierami wartościowymi, prowadzone na własny rachunek lub na rachunek innych, czasowo posiadają papiery wartościowe nabyte w przedsiębiorstwie w celu ich odsprzedaży, pod warunkiem że nie wykonują one praw głosu w stosunku do tych papierów wartościowych w celu określenia zachowań konkurencyjnych przedsiębiorstwa lub pod warunkiem że wykonują te prawa wyłącznie w celu przygotowania zbycia całości lub części tego przedsiębiorstwa lub jego aktywów, bądź zbycia tych papierów wartościowych oraz pod warunkiem że wszelkie takie zbycie następuje w ciągu jednego roku od daty nabycia; okres ten może być przedłużony przez Komisję działającą na wniosek, w przypadku gdy takie instytucje lub firmy udowodnią, że zbycie nie było w zasadzie możliwe w ciągu tego okresu;

b) kontrolę przejmuje osoba upoważniona przez władze publiczne zgodnie z prawem Państwa Członkowskiego dotyczącym likwidacji, upadłości, niewypłacalności, umorzenia długów, postępowania układowego lub analogicznych postępowań;

c) działania określone w art. 3 ust. 1 lit. b) rozporządzenia przeprowadzane są przez holdingi finansowe, określone w art. 5 ust. 3 czwartej dyrektywy Rady 78/660/EWG z dnia 25 lipca 1978 r. ustanowionej w oparciu o art. 54 ust. 3 lit. g) Traktatu, w sprawie rocznych sprawozdań finansowych niektórych rodzajów spółek, jednakże pod warunkiem że prawa głosu w odniesieniu do holdingu wykonywane są, w szczególności w stosunku do mianowania członków organów zarządzających lub nadzorczych przedsiębiorstw, w których mają one udziały, wyłącznie w celu zachowania pełnej wartości tych inwestycji, a nie ustalania, bezpośrednio lub pośrednio, zachowania konkurencyjnego tych przedsiębiorstw.

Koncentracja ma wymiar wspólnotowy, jeżeli:

a) łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 5.000 mln EUR; oraz

b) łączny obrót przypadający na Wspólnotę, każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw, wynosi więcej niż 250 mln EUR,

- chyba że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym Państwie Członkowskim. Koncentracja, która nie osiąga progów określonych powyżej, ma wymiar wspólnotowy, w przypadku gdy:

a) łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 2.500 mln EUR;

b) w każdym z co najmniej trzech Państw Członkowskich łączny obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 100 mln EUR;

c) w każdym z co najmniej trzech Państw Członkowskich ujętych dla celów lit. b) łączny obrót każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 25 mln EUR; oraz

d) łączny obrót przypadający na Wspólnotę każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 100 mln EUR,

- chyba że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym Państwie Członkowskim.

Koncentracje o wymiarze wspólnotowym określone powyższym rozporządzeniu zgłasza się Komisji Europejskiej przed ich wykonaniem i po zawarciu umowy, ogłoszeniu publicznej oferty przejęcia lub nabyciu kontrolnego pakietu akcji. Zgłoszenia można również dokonać, gdy zainteresowane przedsiębiorstwa przedstawiają Komisji Europejskiej szczerą intencję zawarcia umowy lub, w przypadku publicznej oferty przejęcia, gdy podały do publicznej wiadomości zamiar wprowadzenia takiej oferty, pod warunkiem że zamierzona umowa lub oferta doprowadziłaby do koncentracji o wymiarze wspólnotowym.

Komisja Europejska wydaje decyzje, w której uznaje zgłoszoną koncentrację za zgodną lub niezgodną ze wspólnym rynkiem.

Koncentracja o wymiarze wspólnotowym nie może zostać wprowadzona w życie ani przed jej zgłoszeniem, ani do czasu uznania jej przez Komisję Europejską za zgodną ze wspólnym rynkiem. Wyjątki od tej zasady określają przepisy rozporządzenia.

4.9. Obowiązujące regulacje dotyczące obowiązkowych ofert przejęcia lub przymusowego wykupu (squeeze – out) i odkupu (sell – out) w odniesieniu do papierów wartościowych

4.9.1. Przymusowy wykup akcji (squeeze – out)

Zgodnie z art. 82 ust. 1 Ustawy o Ofercie, akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami porozumienia dotyczącego nabywania akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, przysługuje, w terminie trzech miesięcy od osiągnięcia lub przekroczenia tego progu, prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji (przymusowy wykup). Nabycie akcji w wyniku przymusowego wykupu następuje bez zgody akcjonariusza, do którego skierowane jest żądanie wykupu.

Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest obowiązany – nie później niż na 14 dni roboczych przed rozpoczęciem przymusowego wykupu – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia Komisji Nadzoru Finansowego oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje, a jeżeli akcje spółki notowane są na kilku rynkach regulowanych – wszystkie te spółki. Podmiot ten załącza do zawiadomienia informacje na temat przymusowego wykupu. Ogłoszenie żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem przymusowego wykupu. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu.

Odstąpienie od ogłoszonego przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Cenę przymusowego wykupu ustala się zgodnie z art. 79 ust. 1-3 Ustawy o Ofercie. Jednakże jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie progu 90% ogólnej liczby głosów w spółce nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, cena przymusowego wykupu nie może być niższa od ceny proponowanej w tym wezwaniu.

4.9.2. Przymusowy odkup akcji (sell – out)

Zgodnie z art. 83 ust. 1 Ustawy o Ofercie, akcjonariusz spółki publicznej może zażądać wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce. Żądanie składa się na piśmie w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym nastąpiło osiągnięcie lub przekroczenie tego progu przez innego akcjonariusza. W przypadku gdy informacja o osiągnięciu lub przekroczeniu progu ogólnej liczby głosów nie została przekazana do publicznej wiadomości, termin na złożenie żądania biegnie od dnia, w którym akcjonariusz spółki publicznej, który może żądać wykupienia posiadanych przez niego akcji, dowiedział się lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o osiągnięciu lub przekroczeniu tego progu przez innego akcjonariusza.

Żądaniu przymusowego odkupu są obowiązani zadośćuczynić solidarnie akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów, jak również podmioty wobec niego zależne i dominujące, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia. Obowiązek nabycia akcji od akcjonariusza spoczywa również solidarnie na każdej ze stron porozumienia dotyczącego nabywania akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, o ile członkowie tego porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 90% ogólnej liczby głosów.

Akcjonariusz żądający wykupienia akcji na zasadach określonych powyżej uprawniony jest do otrzymania ceny nie niższej niż określona zgodnie z art. 79 ust. 1-3 Ustawy o Ofercie. Jednakże jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie progu 90% ogólnej liczby głosów w spółce nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, akcjonariusz żądający wykupienia akcji jest uprawniony do otrzymania ceny nie niższej niż proponowana w tym wezwaniu.

4.10. Publiczne oferty przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta

Emitent oświadcza, iż wobec niego w ciągu ostatniego roku obrachunkowego oraz bieżącego roku obrachunkowego osoby trzecie nie złożyły publicznych ofert przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta.

4.11. Informacja o podatkach od dochodu uzyskiwanego z papierów wartościowych

4.11.1. Podatek dochodowy od osób fizycznych

Zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów. Przy czym za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się osobę fizyczną, która:

1) posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych) lub

2) przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym.

Jeżeli natomiast osoba fizyczna nie ma na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania w powyższym rozumieniu, podlega obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają zasadniczo wszelkiego rodzaju dochody uzyskiwane przez podatnika. W odniesieniu do dochodów uzyskiwanych z akcji można wyróżnić dwa zasadnicze źródła powstania dochodu – tj. dywidendę wypłacaną przez spółkę oraz dochód ze sprzedaży akcji. Zasady opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych stosować należy jednakże z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

4.11.1.1. Opodatkowanie dywidend

Dochód z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest opodatkowany stawką 19 % zryczałtowanego podatku dochodowego. Podstawą opodatkowania jest wysokość wypłacanej dywidendy, która nie podlega pomniejszeniu o koszty uzyskania przychodu. Dochody z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych nie łączą się z innymi dochodami i nie są wliczane do podstawy opodatkowania opodatkowanej według progresywnej skali.

Do pobrania podatku od wypłaconej dywidendy zobowiązana jest zasadniczo osoba prawna, która jest zobowiązana do jej wypłaty. Zryczałtowany podatek dochodowy od dochodów z tytułu dywidendy mają obowiązek pobierać, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. W konsekwencji Emitent może ponosić odpowiedzialność za potrącanie podatku u źródła, jeżeli dywidenda nie jest wypłacana na akcję zapisaną na rachunku papierów wartościowych.

4.11.1.2. Opodatkowanie dochodów z tytułu odpłatnego zbycia akcji

Od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia akcji podatek dochodowy wynosi 19 % uzyskanego dochodu. Dochód jest ustalany jako osiągnięta w roku podatkowym różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia akcji a co do zasady kwotą wydatków poniesionych na ich objęcie lub nabycie. Dochody z tytułu odpłatnego zbycia akcji nie łączą się z innymi dochodami i nie są wliczane do podstawy opodatkowania opodatkowanej według progresywnej skali.

Jeżeli podatnik mający miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej osiąga dochody z tytułu odpłatnego zbywania akcji zarówno na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jak i poza jej granicami, dochody te łączy się i od podatku obliczonego od łącznej sumy dochodów odlicza się kwotę równą podatkowi dochodowemu zapłaconemu za granicą. Odliczenie to nie może jednak przekroczyć tej części podatku obliczonego przed dokonaniem odliczenia, która proporcjonalnie przypada na dochód uzyskany za granicą.

Powyższe zasady nie mają zastosowania, jeżeli odpłatne zbycie akcji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej prowadzonej przez podatnika.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia akcji lub ich objęcia oraz obliczyć należny podatek dochodowy. Złożenie takiego zeznania oraz rozliczenie podatku winno nastąpić w terminie do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym podatnik osiągnął dochód z tytułu odpłatnego zbycia akcji. Emitent nie ponosi odpowiedzialności za potrącanie podatku u źródła.

4.11.2. Podatek dochodowy od osób prawnych

Zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, z wyłączeniem spółek niemających osobowości prawnej, spółki komandytowo-akcyjne mające siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, spółki niemające osobowości prawnej mające siedzibę lub zarząd w innym państwie, jeżeli zgodnie z przepisami prawa podatkowego tego innego państwa są traktowane jak osoby prawne i podlegają w tym państwie opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągania. Podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania. Podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Za terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w rozumieniu ustawy, uważa się również znajdującą się poza morzem terytorialnym wyłączną strefę ekonomiczną, w której Rzeczpospolita Polska na podstawie prawa wewnętrznego i zgodnie z prawem międzynarodowym wykonuje prawa odnoszące się do badania i eksploatacji dna morskiego i jego podglebia oraz ich zasobów naturalnych.

Opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają zasadniczo wszelkiego rodzaju dochody uzyskiwane przez podatnika. W odniesieniu do dochodów uzyskiwanych z akcji można wyróżnić dwa zasadnicze źródła powstania dochodu – tj. dywidendę wypłacaną przez spółkę oraz dochód ze sprzedaży akcji. Zasady opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych stosować należy jednakże z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

4.11.2.1. Opodatkowanie dywidend

Podatek dochodowy od dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wynosi 19 % uzyskanego przychodu. Zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, z wyjątkiem dochodów uzyskiwanych przez komplementariusza z tytułu udziału w zyskach spółki komandytowo-akcyjnej, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

1) wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;

2) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w pkt 1, jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania;

3) spółka, o której mowa w punkcie 2, posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki, o której mowa w punkcie 1;

4) spółka, o której mowa w punkcie 2, nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągania.

Zwolnienie, o którym mowa w powyżej, ma zastosowanie w przypadku, kiedy spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej posiada udziały (akcje) w spółce wypłacającej te należności w wysokości, o której mowa w punkcie 3 powyżej, nieprzerwanie przez okres dwóch lat. Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji), w wysokości określonej w punkcie 3 powyżej, przez spółkę uzyskującą dochody (przychody) z tytułu udziału w zysku osoby prawnej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, upływa po dniu uzyskania tych dochodów (przychodów). W przypadku niedotrzymania warunku posiadania udziałów (akcji), w wysokości określonej powyżej, nieprzerwanie przez okres dwóch lat spółka, o której mowa w punkcie 2 powyżej, jest obowiązana do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, od dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w wysokości 19% dochodów (przychodów) do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utraciła prawo do zwolnienia. Odsetki nalicza się od następnego dnia po dniu, w którym po raz pierwszy skorzystała ze zwolnienia. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli posiadanie akcji, o którym mowa w punkcie 3, wynika z tytułu własności oraz w odniesieniu do dochodów uzyskanych z udziałów (akcji) posiadanych na podstawie tytułu własności lub innego niż własność, pod warunkiem że te dochody (przychody) korzystałyby ze zwolnienia, gdyby posiadanie tych udziałów (akcji) nie zostało przeniesione.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, osoby prawne i jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz będące przedsiębiorcami osoby fizyczne, które dokonują wypłat należności z tytułu dywidendy, są obowiązane, jako płatnicy, pobierać w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. W przypadku wypłat należności z tytułu dywidend uzyskanych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, powyżej opisany obowiązek stosuje się do podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. W konsekwencji Emitent może ponosić odpowiedzialność za potrącanie podatku u źródła, jeżeli dywidenda nie jest wypłacana na akcję zapisaną na rachunku papierów wartościowych.

4.11.2.2. Opodatkowanie dochodów z tytułu odpłatnego zbycia akcji

Podstawą opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, tj. wartością świadczeń uzyskaną z tytułu zbycia akcji a wydatkami poniesionymi na objęcie lub nabycie akcji. Dochody osiągane przez osoby podatników z tytułu odpłatnego zbycia akcji podlegają zsumowaniu z pozostałymi dochodami osiąganymi przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych i są opodatkowane według 19-procentowej stawki.

Podatnicy są obowiązani wpłacać na rachunek urzędu skarbowego zaliczki miesięczne w wysokości różnicy pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek należnych za poprzednie miesiące. Zaliczki miesięczne winny być wpłacane w terminie do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Zaliczkę za ostatni miesiąc roku podatkowego podatnik wpłaca w terminie do 20 dnia pierwszego miesiąca następnego roku podatkowego, z zastrzeżeniem iż podatnik nie jest zobowiązany do wpłaty zaliczki za ostatni miesiąc, jeżeli przed upływem terminu do jej wpłaty złoży zeznanie roczne i dokona zapłaty podatku.

Podatnicy rozpoczynający działalność, w pierwszym roku podatkowym, oraz mali podatnicy, mogą wpłacać zaliczki kwartalne w wysokości różnicy pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek należnych za poprzednie kwartały. Przez kwartał rozumie się kwartał roku kalendarzowego. Zaliczki kwartalne, podatnik wpłaca w terminie do 20 dnia każdego miesiąca następującego po kwartale, za który jest wpłacana zaliczka. Zaliczkę za ostatni kwartał roku podatkowego podatnik wpłaca w terminie do 20 dnia pierwszego miesiąca następnego roku podatkowego. Podatnik nie wpłaca zaliczki za ostatni kwartał, jeżeli przed upływem terminu do jej wpłaty złoży zeznanie i dokona zapłaty podatku.

Zeznanie roczne o wysokości dochodu (straty) osiągniętego w roku podatkowym podatnicy mają obowiązek składać urzędom skarbowym do końca trzeciego miesiąca roku następnego i w tym terminie wpłacić podatek należny albo różnicę między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku. Emitent nie ponosi odpowiedzialności za potrącanie podatku u źródła.

4.11.3. Podatek od spadków i darowizn

Podatkowi od spadków i darowizn podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (m.in. akcji spółek mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej), w szczególności tytułem dziedziczenia lub darowizny.

Wysokość podatku jest uzależniona od stopnia pokrewieństwa lub powinowactwa istniejącego pomiędzy spadkobiercą (darczyńcą) a podatnikiem oraz od łącznej wartości nabywanych przez podatnika przedmiotów majątkowych.

Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn przewiduje również zwolnienie od podatku od spadków i darowizn nabycia własności rzeczy lub praw majątkowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie akcji właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie 6 miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku.

Emitent nie ponosi odpowiedzialności za potrącanie podatku u źródła.

4.11.4. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Podatkowi od czynności cywilnoprawnych podlegają czynności cywilnoprawne stanowiące m.in. umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych, umowy depozytu nieprawidłowego, zmiany tych umów, jeżeli powodują one podwyższenie podstawy opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych, oraz orzeczenia sądów, w tym również polubownych, oraz ugody, jeżeli wywołują one takie same skutki prawne, jak powyżej określone czynności cywilnoprawne. Podstawę opodatkowania stanowi co do zasady wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego będących przedmiotem danej czynności. Stawki podatku od czynności cywilnoprawnych uzależnione są od rodzaju dokonywanej czynności cywilnoprawnej oraz jej przedmiotu. W przypadku sprzedaży akcji na kupującym będzie ciążył obowiązek zapłaty podatku w wysokości 1 % wartości rynkowej nabywanych akcji.

Nie podlega jednakże opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie na rzecz firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych, dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, lub dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego.

Emitent nie ponosi odpowiedzialności za potrącanie podatku u źródła.

5. Informacje o warunkach oferty

5.1. Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów

5.1.1. Warunki Oferty

Na podstawie niniejszego Prospektu Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym:

- Akcji Serii A – 130 200 akcji na okaziciela;
- Akcji Serii B2– 10 801 821 akcji na okaziciela;
- Akcji Serii C – 1 481 982 akcji na okaziciela;
- Akcji Serii D – 1 000 akcji na okaziciela.

Ponadto, na podstawie niniejszego Prospektu Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym do 4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) Akcji Serii E oraz do 4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) PDA serii E. Oferowanych do objęcia w Publicznej Ofercie jest 4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) sztuk akcji zwykłych na okaziciela oferowanych przez Emitenta w ramach publicznej subskrypcji (Akcje Serii E). Akcje Serii E stanowią Akcje Oferowane („Akcje Oferowane").

Akcje Serii E oferowane są inwestorom w dwóch transzach:

- Transzy Inwestorów Indywidualnych;
- Transzy Inwestorów Instytucjonalnych.

Emitent nie określa maksymalnej wartości przesunięcia oraz minimalnych wartości procentowych dla poszczególnych transz. Decyzja odnośnie wielkości poszczególnych transz zostanie podjęta przez Emitenta w porozumieniu z Oferującym po uzyskaniu wyników budowy księgi popytu w zakresie zgłoszonego przez Inwestorów Instytucjonalnych popytu na Akcje Oferowane.

W trakcie procesu tworzenia księgi popytu na Akcje Oferowane, Oferujący kierować będzie do potencjalnych inwestorów propozycje udziału w Ofercie. Forma oraz tryb, w jakim składane będą propozycje udziału w Ofercie oraz zaproszenia do złożenia zapisu na Akcje Oferowane, zostaną określone przez Oferującego.

5.1.2. Wielkość ogółem emisji lub oferty z podziałem na papiery wartościowe oferowane do sprzedaży i oferowane w drodze subskrypcji

Na podstawie niniejszego Prospektu oferowanych do objęcia w Ofercie Publicznej jest:

- 4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) akcji zwykłych na okaziciela serii E oferowanych przez Emitenta w ramach publicznej subskrypcji (Akcje Serii E, Akcje Oferowane).

Wartość nominalna jednej akcji wynosi 10 zł (słownie: dziesięć złotych).

5.1.3. Terminy, wraz z wszelkimi możliwymi zmianami, obowiązywania oferty i opis procedury składania zapisów

Harmonogram oferty

Do 1.03.2016 r.	Podanie do publicznej wiadomości maksymalnej ceny
Od 2.03.2016 r. do 9.03.2016 r.	Przyjmowanie zapisów i wpłat w Transzy Inwestorów Indywidualnych
Od 2.03.2016 r. do 10.03.2016 r.	Proces budowy księgi popytu
Do 11.03.2016 r.	Podanie do publicznej wiadomości ceny ostatecznej oraz ostatecznej liczby Akcji Oferowanych w poszczególnych transzach
Od 14.03.2016 r. do 15.03.2016 r.	Przyjmowanie zapisów i wpłat w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych
Do 16.03.2016 r.	Planowany Przydział Akcji w Transzy Inwestorów Indywidualnych za pośrednictwem GPW
Do 16.03.2016 r.	Przydział Akcji w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych

Emitent może podjąć decyzję o zmianie terminów Oferty Publicznej w porozumieniu z Oferującym. Informacja o zmianie powyższych terminów zostanie podana do publicznej wiadomości przed upływem terminu, którego zmiana dotyczy w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy i Ofercie Publicznej.

Informacja o zawieszeniu Oferty po rozpoczęciu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie aneksu do Prospektu w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt.

Transza Inwestorów Indywidualnych

Zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych będą przyjmowane w Vestor Dom Maklerski SA w jego siedzibie – ul. Mokotowska 1, 00-640 Warszawa oraz w punktach obsługi klienta Biura Maklerskiego ALIOR BANK S.A. i domów maklerskich – członków konsorcjum zorganizowanego przez Biuro Maklerskie ALIOR BANK S.A. Lista punktów obsługi klienta, w których będą przyjmowane zapisy zostanie opublikowana zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie w formie komunikatu aktualizującego (w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt) oraz zamieszczona na stronie internetowej Spółki oraz Oferującego i Współoferującego do dnia rozpoczęcia zapisów na Akcje Oferowane.

Transza Inwestorów Instytucjonalnych

Zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych będą przyjmowane przez Vestor Dom Maklerski S.A. w jego siedzibie – ul. Mokotowska 1, 00-640 Warszawa.

5.1.4. Wskazanie, kiedy i w jakich okolicznościach oferta może zostać wycofana lub zawieszona oraz czy wycofanie może wystąpić po rozpoczęciu oferty

Informacje o odwołaniu Oferty Publicznej

Do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane w transzy Inwestorów Indywidualnych Zarząd Emitenta z uwzględnieniem rekomendacji Oferującego może podjąć decyzję o odwołaniu Oferty Publicznej. Decyzja o odwołaniu Oferty Publicznej może zostać podjęta bez podawania przyczyn. Informacja o odwołaniu Oferty zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. W przypadku odwołania Oferty, Emitent nie będzie ubiegał się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Serii A, B2, C i D na podstawie niniejszego Prospektu.

Informacje o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Publicznej

Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane w transzy Inwestorów Indywidualnych Zarząd Emitenta z uwzględnieniem rekomendacji Oferującego może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Publicznej jedynie z ważnych powodów, do których należą:

- nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji gospodarczej, politycznej kraju, regionu lub świata, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, polską gospodarkę, Ofertę lub na działalność Spółki;
- nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji Spółki, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność;
- nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w otoczeniu Spółki mające bezpośredni wpływ na działalność operacyjną Spółki;
- zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę;
- niewystarczające zainteresowanie Ofertą ze strony inwestorów wysokiej jakości, tj. w szczególności ze strony instytucji finansowych o uznanej marce, funkcjonujących na rynku kapitałowym;
- niemożność osiągnięcia odpowiedniego rozproszenia Akcji Serii E w wyniku przeprowadzenia Oferty Publicznej;
- wystąpienie innych nieprzewidzianych okoliczności powodujących, iż przeprowadzenie Oferty Publicznej i przydzielenie Akcji Oferowanych byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Spółki lub inwestorów.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty Publicznej stosowna decyzja zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie art. 52 ust. 2Ustawy o Ofercie Publicznej. W przypadku odstąpienia od Oferty, Emitent nie będzie ubiegał się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Serii A, B2, C, D na podstawie niniejszego Prospektu.

Informacje o zawieszeniu Oferty Publicznej

Do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane w transzy Inwestorów Indywidualnych Zarząd Emitenta, z uwzględnieniem rekomendacji Oferującego, może podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty Publicznej bez podawania przyczyn.

Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane w transzy Inwestorów Indywidualnych Zarząd Emitenta, z uwzględnieniem rekomendacji Oferującego, może podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty Publicznej w przypadku, gdy wystąpią zdarzenia lub zjawiska, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty Publicznej lub powodować podwyższone ryzyko inwestycyjne dla inwestorów nabywających Akcje Oferowane.

W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty Publicznej przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane w transzy Inwestorów Indywidualnych, informacja o zawieszeniu Oferty Publicznej zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie. Natomiast jeżeli decyzja ta zostanie podjęta po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane w transzy Inwestorów Indywidualnych, informacja o zawieszeniu Oferty Publicznej zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej, tj. w formie aneksu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty Publicznej może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty Publicznej, które mogą zostać ustalone i przekazane do publicznej wiadomości w terminie późniejszym w trybie komunikatu aktualizującego zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty Publicznej zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji Akcji Oferowanych, złożone przez inwestorów zapisy na Akcje Oferowane oraz dokonane przez inwestorów wpłaty uważane będą za ważne, jednakże inwestorzy będą mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia w dowolnym POK firmy inwestycyjnej przyjmującej zapisy w terminie wskazanym w treści aneksu do Prospektu, jednak nie krótszym niż 2 dni roboczych od dnia opublikowania stosownego aneksu do Prospektu.

Zasady zwrotu środków w przypadku nadpłaty lub odstąpienia od przeprowadzenia Oferty lub jej zawieszenia

Rozliczenie Oferty Publicznej w Transzy Inwestorów Indywidualnych zostanie dokonane za pośrednictwem KDPW po dokonaniu przydziału na specjalnej sesji GPW. Zwrot nadpłat oraz zwrot środków pieniężnych inwestorom, którym nie przydzielono Akcji Serii E lub których zapisy zostały zredukowane oraz w przypadku gdy Cena Akcji będzie niższa niż Cena Maksymalna, nastąpi poprzez odblokowanie kwot nadpłaty na rachunkach, z których inwestorzy subskrybowali Akcje Serii E, najpóźniej w dniu rozliczenia przez KDPW sesji GPW, na której dokonano przydziału.

Rozliczenie Oferty Publicznej w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych zostanie dokonane za pośrednictwem Oferującego. Zwrot nadpłat oraz zwrot środków pieniężnych inwestorom, którym nie przydzielono Akcji Serii E lub których zapisy zostały zredukowane, nastąpi na rachunki wskazane na formularzach zapisu w terminie 3 dni roboczych od daty dokonania przydziału Akcji Serii E.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty Publicznej wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań na rachunki Inwestorów Instytucjonalnych wskazane na formularzach zapisu oraz na rachunki Inwestorów Indywidualnych, z których subskrybowali oni Akcje Oferowane, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Publicznej.

W przypadku zawieszenia Oferty Publicznej oraz złożenia przez inwestorów stosownego oświadczenia w dowolnym POK firmy inwestycyjnej przyjmującej zapisy w terminie wskazanym w treści aneksu do Prospektu, jednak nie krótszym niż 2 dni robocze od dnia opublikowania stosownego aneksu do Prospektu w związku z uchyleniem się od skutków prawnych złożonych zapisów, wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań na rachunki Inwestorów Instytucjonalnych wskazane na formularzach zapisu oraz na rachunki Inwestorów Indywidualnych, z których subskrybowali oni Akcje Serii E, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od dnia złożenia przedmiotowego oświadczenia.

W przypadku uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów na podstawie oświadczenia w związku z opublikowaniem stosownego aneksu do Prospektu lub też podania informacji o ostatecznej liczbie Akcji Serii E będących przedmiotem Oferty Publicznej oraz ostatecznej liczbie Akcji Serii E oferowanych w poszczególnych transzach oraz Cenie Akcji, wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną niezwłocznie zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od dnia złożenia przedmiotowego oświadczenia.

Zwraca się uwagę inwestorom, że wpłaty na Akcje Oferowane nie podlegają oprocentowaniu. Zwrot środków pieniężnych zostanie dokonany bez żadnych odsetek i odszkodowań. Inwestorom nie przysługuje także zwrot innych poniesionych kosztów.

5.1.5. Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot inwestorom

Transza Inwestorów Indywidualnych

Jeżeli liczba akcji, na które dokonano zapisów, przekroczy liczbę Akcji Oferowanych oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych, przydział akcji zostanie dokonany na zasadach proporcjonalnej redukcji.

W przypadku zredukowania zapisu niewykorzystana część kwoty wpłaconej tytułem opłacenia zapisu na Akcje Oferowane pozostanie na rachunku inwestora w domu maklerskim przyjmującym zapis. Środki te zostaną odblokowane w dniu przydziału Akcji Oferowanych po otrzymaniu przez dom maklerski przyjmujący zapis kart umów z GPW.

Transza Inwestorów Instytucjonalnych

Redukcja zapisów może wystąpić w przypadku:

- złożenia przez inwestora zapisu na większą liczbę akcji niż wskazana w zaproszeniu do złożenia zapisu wystosowanym przez Oferującego (w części przekraczającej liczbę akcji wskazaną w wezwaniu),
- złożenia przez inwestora zapisu na mniejszą liczbę akcji niż wskazana w zaproszeniu do złożenia zapisu wystosowanym przez Oferującego,
- złożenia przez inwestora zapisu na akcje w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych pomimo nieotrzymania od Oferującego zaproszenia do złożenia zapisu na akcje.

W takim przypadku nadpłacone kwoty zostaną zwrócone inwestorom w terminie 7 dni od dokonania przydziału akcji, na rachunki bankowe lub inwestycyjne wskazane na formularzach zapisu. Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

5.1.6. Informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu

Transza Inwestorów Indywidualnych

Inwestor może złożyć zapis na co najmniej 50 akcji. W przypadku złożenia zapisu (lub zapisów), w jednym podmiocie przyjmującym zapisy, na więcej niż wszystkie Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych zapis będzie uważany za opiewający na wszystkie akcje oferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych.

Złożenie zapisu w Transzy Inwestorów Indywidualnych nie ogranicza prawa do złożenia zapisu w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych).

Transza Inwestorów Instytucjonalnych

Inwestor, który otrzymał zaproszenie do złożenia zapisu, powinien złożyć zapis na liczbę akcji wymienioną w zaproszeniu do złożenia zapisu wystosowanym przez Oferującego. W przypadku złożenia zapisu na mniejszą liczbę akcji niż wymieniona w wezwaniu do złożenia zapisu inwestor nie będzie objęty preferencjami w przydziale akcji, o których mowa w punkcie 5.2.3 niniejszego Rozdziału Prospektu. W przypadku złożenia zapisu na większą liczbę akcji niż wymieniona w zaproszeniu do złożenia zapisu inwestorowi zostanie przydzielona liczba akcji wskazana w zaproszeniu, a część zapisu przewyższająca liczbę akcji wskazanych w zaproszeniu będzie objęta preferencjami w przydziale akcji, o których mowa w punkcie 5.2.3 niniejszego Rozdziału Prospektu.

Inwestor, który nie otrzymał zaproszenia do złożenia zapisu, może złożyć zapis na liczbę akcji nie mniejszą niż 5.000 i nie większą niż liczba akcji oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. W przypadku złożenia zapisu na większą liczbę akcji niż liczba akcji oferowana w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych zapis taki będzie traktowany jak zapis na liczbę Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych.

Złożenie zapisu w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych nie ogranicza prawa do złożenia zapisu w Transzy Inwestorów Indywidualnych.

5.1.7. Wskazanie terminu, w którym możliwe jest wycofanie zapisu, o ile inwestorzy są uprawnieni do wycofywania się ze złożonego zapisu.

Zapis na Akcje Oferowane jest nieodwołalny, za wyjątkiem sytuacji opisanej poniżej.

W przypadku udostępnienia aneksu do Prospektu, Inwestor, który złożył zapis na Akcje Oferowane może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu poprzez Oświadczenie na piśmie w jednym z punktów obsługi klienta firmy inwestycyjnej oferującej dane papiery wartościowe, w terminie 2 dni roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości aneksu. W powyższym przypadku przydział Akcji Oferowanych będzie mógł się odbyć po upływie terminu na uchylenie się przez Inwestora od skutków prawnych od złożonego zapisu. Powyższe prawo do uchylenia się od skutków prawnych od złożonego zapisu przez Inwestora, nie dotyczy sytuacji, gdy aneks jest udostępniony w związku z błędami w treści Prospektu, o których Emitent powziął informację po dokonaniu przydziału Akcji Oferowanych oraz czynnikami, które zaistniały lub Emitent powziął o nich informację po dokonaniu przydziału Akcji Oferowanych.

Ponadto zgodnie z art. 54 ust 1 pkt. 3 Ustawy o Ofercie, Inwestorowi, który złożył zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o cenie ostatecznej Akcji Oferowanych oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych, przysługuje uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu poprzez Oświadczenie na piśmie w jednym z punktów obsługi klienta firmy inwestycyjnej oferującej dane papiery wartościowe, w terminie 2 dni roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości tej informacji.

Zwrot wpłaconych środków nastąpi w terminie 3 Dni Roboczych od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od zapisu bez żadnych odsetek i odszkodowań. Emitent nie ponosi odpowiedzialności za nieterminowy zwrot wpłaty w przypadku, gdy zwrot środków okaże się niemożliwy, ze względu na jego odrzucenie przez bank prowadzący rachunek inwestora. Ze względu na wiążący charakter deklaracji nabycia składanych w procesie budowania „księgi popytu" od momentu wezwania inwestora do opłacenia zapisu prawo (do uchylenia się od skutków prawnych złożonej deklaracji nabycia składanych w procesie budowania „księgi popytu"), o którym mowa powyżej w niniejszym punkcie Prospektu przysługuje również inwestorom, którzy złożyli deklaracje nabycia i otrzymali zaproszenie do opłacenia zapisu.

5.1.8. Sposób i terminy przewidziane na wnoszenie wpłat na papiery wartościowe oraz dostarczenie papierów wartościowych

Transza Inwestorów Indywidualnych

Ze względu na fakt, iż przydział Akcji Oferowanych w ramach Transzy Inwestorów Indywidualnych nastąpi za pośrednictwem systemu informatycznego GPW, w chwili składania zapisu na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych inwestor musi posiadać na rachunku w domu maklerskim przyjmującym zapis środki pieniężne w złotych polskich w kwocie stanowiącej iloczyn liczby akcji objętych zapisem oraz maksymalnej ceny emisyjnej, powiększone o kwotę stanowiącą prowizję domu maklerskiego przyjmującego zapis. Środki te zostaną zablokowane w chwili składania zapisu na Akcje Oferowane.

Pokrycie zlecenia mogą stanowić należności wynikające z zawartych, lecz nierozliczonych transakcji sprzedaży, pod warunkiem że termin rozliczenia tych transakcji przypada nie później niż w dzień rozliczenia sesji GPW, na której nastąpi przydział Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych.

W przypadku, gdy ostateczna cena emisyjna będzie niższa od ceny maksymalnej lub, gdy zgodnie z opisanymi zasadami przydziału inwestorowi składającemu zapis w Transzy Inwestorów Indywidualnych nie zostaną przydzielone lub przydzielona zostanie mniejsza liczba Akcji Oferowanych niż ta, na którą złożono zapis, niewykorzystana część kwoty wpłaconej tytułem opłacenia zapisu pozostanie na jego rachunku w domu maklerskim przyjmującym zapis. Środki te zostaną odblokowane w dniu przydziału Akcji Oferowanych po otrzymaniu przez dom maklerski przyjmujący zapis kart umów z GPW.

Kwota środków pieniężnych stanowiąca iloczyn liczby Akcji Oferowanych przydzielonych danemu subskrybentowi oraz ceny emisyjnej, powiększona o prowizję domu maklerskiego przyjmującego zapis, zostanie wyksięgowana z rachunku danego inwestora w dniu rozliczenia transakcji zawartych w ramach przydziału Akcji Oferowanych.

Transza Inwestorów Instytucjonalnych

Wpłata na Akcje Serii E objęte zapisem w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych musi być uiszczona w pełnej wysokości w taki sposób, aby najpóźniej ostatniego dnia przyjmowania zapisów na Akcje Serii E w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych wpłynęła na rachunek należący do Vestor Dom Maklerski S.A.

W przypadku ewentualnych zapisów składanych na zaproszenie Zarządu w związku z nieobjęciem Akcji Serii E przez uprawnionych inwestorów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, wpłata winna być dokonana najpóźniej w dniu złożenia zapisu.

Informacja o numerze rachunku, na jaki powinny zostać dokonane wpłaty na Akcje Serii E, będzie dostępna w siedzibie Vestor Dom Maklerski S.A. Wpłaty na Akcje Serii E dokonywane mogą być wyłącznie w PLN przelewem na ww. rachunek. Przez wpłatę w pełnej wysokości rozumie się kwotę równą iloczynowi liczby Akcji Serii E objętych zapisem i Ceny Emisyjnej.

W przypadku dokonania wpłaty niepełnej w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych zapis na Akcje Serii E objęte zapisem uznany zostanie za złożony na liczbę Akcji Serii E wynikającą z dokonanej wpłaty, z zastrzeżeniem, iż w takim przypadku Emitent, w porozumieniu z Oferującym, będzie miał prawo nie przydzielić Akcji Serii E w ogóle lub przydzielić je według własnego uznania zgodnie z zasadami przydziału opisanymi w punkcie 5.2 niniejszej części Prospektu. Wpłaty na Akcje nie są oprocentowane.

Dostarczenie akcji

Inwestor składający zapis jest zobowiązany złożyć nieodwołalną dyspozycję deponowania akcji na rachunku papierów wartościowych. Złożenie dyspozycji deponowania Akcji Serii E jest równoznaczne ze złożeniem dyspozycji deponowania Praw do Akcji Serii E („PDA").

Przed rozpoczęciem Oferty Publicznej Emitent wystąpi do KDPW S.A. z wnioskiem o zarejestrowanie w depozycie PDA. Niezwłocznie po dokonaniu przydziału Akcji Serii E, Emitent dokona ostatecznej rejestracji PDA w KDPW, wówczas na rachunkach papierów wartościowych inwestorów wskazanych w dyspozycji deponowania zostaną zapisane PDA.

Niezwłocznie po podjęciu przez Zarząd GPW uchwały o dopuszczeniu Akcji Serii E do obrotu na rynku regulowanym, Akcje Oferowane zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych inwestorów wskazanych w dyspozycji deponowania.

Niezwłocznie po dokonaniu przydziału Akcji Serii E Spółka złoży wniosek do sądu rejestrowego w sprawie rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego na mocy uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 2 września 2015 r. Po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w rejestrze przedsiębiorców, Akcje Serii E zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych inwestorów posiadających PDA. Za każde PDA inwestor otrzyma jedną Akcję Serii E.

Nie przewiduje się wydawania dokumentów dotyczących nabytych Akcji Serii E. Zawiadomienia o zapisaniu PDA na rachunku papierów wartościowych inwestora zostaną przekazane inwestorom zgodnie z zasadami obowiązującymi w danym domu maklerskim. Jednakże termin przekazania inwestorom takiego zawiadomienia nie ma wpływu na termin rozpoczęcia notowań PDA oraz Akcji Serii E.

5.1.9. Opis sposobu podania wyników oferty do publicznej wiadomości wraz ze wskazaniem daty, kiedy to nastąpi.

Emisja Akcji Serii E nie dojdzie do skutku, jeżeli:

- do dnia zamknięcia Oferty nie zostaną złożone i prawidłowo opłacone zapisy na co najmniej jedną Akcję Serii E; lub
- Zarząd Spółki nie zgłosi do Sądu wniosku o zarejestrowanie emisji Akcji Serii E w terminie 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez KNF niniejszego Prospektu oraz w terminie jednego miesiąca od dnia przydziału akcji Serii E; lub
- uprawomocni się postanowienie Sądu Rejestrowego o odmowie wpisu do rejestru podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku emisji Akcji Serii E.

Informacja o zaistnieniu powyższych okoliczności zostanie podana do publicznej wiadomości (zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie) w formie komunikatu aktualizującego (w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt).

Ponadto w przypadku zaistnienia powyższych okoliczności i niedojściu Oferty do skutku po rozpoczęciu przez Spółkę przekazywania do publicznej wiadomości raportów bieżących (zgodnie z art. 56 Ustawy o Ofercie), Spółka poinformuje o tym fakcie Komisję, Giełdę i przekaże do publicznej wiadomości raport bieżący w ciągu 24 godzin od zaistnienia ww. okoliczności lub powzięcia o nich informacji.

Ponadto zgodnie z art. 439 Ksh, wykazy subskrybentów ze wskazaniem liczby i rodzaju przyznanych każdemu z nich akcji zostaną wyłożone najpóźniej w terminie tygodnia od dnia przydziału akcji i pozostawione do wglądu w ciągu następnych dwóch tygodni w miejscach, gdzie zapisy były przyjmowane.

W przypadku niedojścia emisji Akcji Serii E do skutku po wprowadzeniu Praw do Akcji Serii E do obrotu giełdowego Spółka wystąpi o zakończenie notowań Praw do Akcji Serii E na GPW w dniu podania do publicznej wiadomości informacji o niedojściu emisji do skutku. Wówczas zwrot wpłat dokonany zostanie na rzecz inwestorów, na kontach których będą zapisane Prawa do Akcji Serii E w dniu rozliczenia transakcji przeprowadzonych w ostatnim dniu notowań Praw do Akcji Serii E na GPW. Kwota zwracanych wpłat zostanie ustalona w ten sposób, że liczba Praw do Akcji Serii E znajdujących się na koncie inwestora zostanie pomnożona przez cenę emisyjną Akcji Serii E. Zwrot wpłat zostanie dokonany w terminie 14 dni od ogłoszenia o niedojściu emisji do skutku na rachunki inwestycyjne, na których zapisane były Prawa do Akcji Serii E.

Zwrot wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

W przypadku niedojścia emisji Akcji Serii E do skutku, Emitent nie będzie ubiegał się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji istniejących na podstawie niniejszego Prospektu.

Szczegółowe wyniki Oferty zostaną podane w trybie raportu bieżącego w terminie 2 tygodni od dnia zakończenia subskrypcji.

5.1.10. Procedury związane z wykonaniem praw pierwokupu, zbywalność praw do subskrypcji papierów wartościowych oraz sposób postępowania z prawami do subskrypcji papierów wartościowych, które nie zostały wykonane

Oferta przeprowadzana jest z wyłączeniem prawa poboru obecnych akcji. Nie występuje prawo pierwokupu. Jakiekolwiek prawa do subskrypcji (w szczególności zaproszenia dla Inwestorów Instytucjonalnych do zapisów na podstawie wyników budowania „księgi popytu") nie są zbywalne i w przypadku gdy nie zostaną wykonane – wygasają.

5.2. Zasady dystrybucji i przydziału

5.2.1. Rodzaje inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe

Inwestorami uprawnionymi do nabywania Akcji Serii E w Transzy Inwestorów Indywidualnych i Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, na zasadach określonych w Prospekcie są następujący rezydenci i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego: osoby fizyczne, osoby prawne oraz podmioty nieposiadające osobowości prawnej, posiadające zdolność do zaciągania zobowiązań i nabywania praw we własnym imieniu.

Zwraca się uwagę, że w przypadku Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, inwestorzy którzy wzięli udział w procesie budowy księgi popytu, a następnie otrzymali zaproszenie do złożenia zapisu, są zobowiązani do złożenia i opłacenia zapisu w tej transzy.

Oferta jest prowadzona wyłącznie w Polsce.

5.2.2. Zamiary znaczących akcjonariuszy i członków organów zarządzających, nadzorczych lub administracyjnych emitenta co do uczestnictwa w subskrypcji

Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, znaczący akcjonariusze nie zamierzają brać udziału w Ofercie Publicznej, natomiast członkowie organów zarządzających, nadzorczych oraz administracyjnych Emitenta planują wziąć udział w Ofercie Publicznej – jednakże nie zamierzają objąć więcej niż 5% liczby akcji w Ofercie.

Członkowie Rady Nadzorczej, znaczący akcjonariusze (w przypadku zmiany zdania w zakresie uczestnictwa w ofercie) lub członkowie organów zarządzających lub administracyjnych Emitenta w przypadku uczestnictwa w Ofercie, będą traktowani na warunkach opisanych w niniejszym Prospekcie Emisyjnym i nie będą wobec nich stosowane preferencje cenowe.

5.2.3. Informacje podawane przed przydziałem

5.2.3.1. Podział oferty na transze

Akcje oferuje się w następujących transzach:

- Transza Inwestorów Indywidualnych,
- Transza Inwestorów Instytucjonalnych.

Emitent nie przewiduje transz dla pracowników, jak również innych transz.

Emitent nie określa maksymalnej wartości przesunięcia oraz minimalnych wartości procentowych dla poszczególnych transz. Decyzja odnośnie wielkości poszczególnych transz zostanie podjęta przez Emitenta w porozumieniu z Oferującym po uzyskaniu wyników budowy księgi popytu na Akcje Oferowane z tym zastrzeżeniem.

Informacja o liczbie Akcji Oferowanych w poszczególnych transzach zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie i na zasadach określonych w art. 56 ust. 1 w związku z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej.

5.2.3.2. Zmiana wielkości transz

W terminie przydziału Akcji Oferowanych Spółka może podjąć decyzję o przesunięciu akcji pomiędzy transzami. Przesunięcia między transzami mogą mieć miejsce tylko wówczas, gdy w ramach danej transzy nie dojdzie do objęcia Akcji Oferowanych w terminie zapisów. W takim przypadku mogą zostać przesunięte jedynie te Akcje Oferowane, które nie zostały subskrybowane przez inwestorów w danej transzy.

5.2.3.3. Przydział akcji oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych

Akcje w Transzy Inwestorów Indywidualnych, po dokonaniu ewentualnych przesunięć pomiędzy transzami zgodnie z opisem w punkcie 5.2.3.2 powyżej, zostaną przydzielone z wykorzystaniem systemu informatycznego GPW.

Domy maklerskie przyjmujące zapisy na Akcje Oferowane wprowadzą do systemu informatycznego GPW zlecenia kupna Akcji Oferowanych wystawione na podstawie prawidłowo złożonych i opłaconych zapisów inwestorów. W dniu przydziału do systemu informatycznego GPW zostanie wprowadzone odpowiednie zlecenie sprzedaży Akcji Oferowanych.

Przydział zostanie realizowany w taki sposób, że:

- w przypadku, gdy liczba Akcji Oferowanych, na jaką złożono prawidłowo opłacone zapisy w Transzy Inwestorów Indywidualnych nie będzie przekraczała liczby Akcji Oferowanych objętych Transzą Inwestorów Indywidualnych, inwestorom, którzy złożyli zapisy w tej transzy, zostaną przydzielone akcje w liczbie, na jaką składali zapis;
- w przypadku, gdy liczba Akcji Oferowanych, na jaką złożono prawidłowo opłacone zapisy w Transzy Inwestorów Indywidualnych będzie przekraczała liczbę Akcji Oferowanych objętych Transzą Inwestorów Indywidualnych z uwzględnieniem przesunięć między transzami, inwestorom, którzy złożyli zapis w tej transzy, zostaną przydzielone akcje na zasadzie proporcjonalnej redukcji.

Akcje nieprzyznane w wyniku zaokrągleń zostaną przydzielone inwestorom zgodnie z zasadami przydziału stosowanymi przez GPW.

5.2.3.4. Przydział akcji oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych

Podstawę przydziału Akcji Oferowanych stanowią:

- prawidłowo wypełniony formularz zapisu na Akcje Oferowane;
- opłacenie zapisu zgodnie z zasadami przedstawionymi w Prospekcie.

W Transzy Inwestorów Instytucjonalnych Akcje Oferowane zostaną przydzielone w pierwszej kolejności inwestorom, którzy wzięli udział w budowie „księgi popytu" oraz na podstawie otrzymanych zaproszeń prawidłowo złożyli i opłacili zapisy na Akcje Oferowane. W ofercie do tych Inwestorów Akcje Oferowane zostaną przydzielone zgodnie ze złożonymi zapisami. W drugiej kolejności Akcje Oferowane zostaną przydzielone pozostałym inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy na Akcje Oferowane, w tym zapisy złożone w odpowiedzi na zaproszenie Zarządu w związku z nieobjęciem Akcji Oferowanych przez uprawnionych Inwestorów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. W odniesieniu do tych zapisów Akcje Oferowane zostaną przydzielone według uznania Emitenta działającego w porozumieniu z Oferującym.

Ułamkowe części Akcji Oferowanych nie będą przydzielane, Akcje Oferowane nieprzyznane w wyniku zaokrągleń zostaną przydzielone kolejno tym inwestorom, których zapisy zostały zredukowane, a którzy dokonali zapisu na największą liczbę Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych.

Przydzielenie Akcji Oferowanych w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

5.2.3.5. Sposób traktowania przy przydziale akcji

Sposób traktowania przy przydziale Akcji Oferowanych nie jest uzależniony od tego, za pośrednictwem, jakiego podmiotu dokonywane są zapisy na Akcje Oferowane.

Przydział Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych uzależniony jest od faktu uczestniczenia inwestora w procesie budowy księgi popytu.

5.2.3.6. Minimalna wielkość pojedynczego przydziału

Minimalna wielkość pojedynczego przydziału nie występuje.

5.2.3.7. Termin zamknięcia Oferty

Oferta zostanie zamknięta w terminie określonym w rozdziale w punkcie 5.1.3 niniejszego Rozdziału Prospektu z zastrzeżeniem zmiany tego terminu zgodnie z zasadami opisanymi w wymienionym punkcie.

5.2.3.8. Wielokrotne zapisy

W Transzy Inwestorów Indywidualnych inwestor może złożyć dowolną liczbę zapisów z zastrzeżeniem, że suma Akcji Oferowanych, na które opiewają zapisy złożone w jednym podmiocie przyjmującym zapisy, nie przekracza liczby wszystkich Akcji Oferowanych w tej transzy. W przypadku przekroczenia tego limitu zapisy tego inwestora zostaną uznane za zapis na liczbę Akcji Oferowanych równą liczbie wszystkich Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych.

W Transzy Inwestorów Instytucjonalnych inwestor może złożyć dowolną liczbę zapisów z zastrzeżeniem, że preferencjami w przydziale objęte będą zapisy na liczbę Akcji Oferowanych określoną w wezwaniu do złożenia zapisu na Akcje Oferowane skierowanym do tego inwestora zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 5.1.1 niniejszego Rozdziału Prospektu.

5.2.4. Procedura zawiadamiania inwestorów o liczbie przydzielonych akcji oferowanych

W dniu rozliczenia transakcji zawartych w ramach przydziału Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych inwestorów składających zapisy w ramach Transzy Inwestorów Indywidualnych zostaną zapisane Prawa do Akcji Serii E Inwestorzy zostaną powiadomieni o tym fakcie zgodnie z regulaminem obowiązującym w domu maklerskim przyjmującym zapis.

Akcje Serii E zostaną zaksięgowane na rachunkach inwestycyjnych posiadaczy Praw do Akcji Serii E po zarejestrowaniu przez Sąd Rejestrowy podwyższenia kapitału w wyniku emisji Akcji Serii E i zarejestrowaniu Akcji Serii E przez KDPW. Posiadacze Praw do Akcji Serii E zostaną powiadomieni o tym fakcie zgodnie z regulaminem obowiązującym w domu maklerskim, w którym zostaną zarejestrowane posiadane przez nich Akcje Serii E.

Po dokonaniu przydziału Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych na rachunku inwestycyjnym inwestora wskazanym w formularzu zapisu na Akcje Oferowane zostaną zaksięgowane Prawa do Akcji Serii E. Inwestorzy zostaną powiadomieni o tym fakcie zgodnie z regulaminem obowiązującym w przedsiębiorstwie maklerskim, które prowadzi wskazany przez inwestora rachunek.

Dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu Prawami do Akcji Serii E oraz Akcjami Serii E przed dokonaniem powyższych zawiadomień. W terminie 2 dni roboczych od dokonania przydziału Akcji Oferowanych Spółka poda do publicznej wiadomości informacje o dacie przydziału i łącznej liczbie przydzielonych akcji – w formie komunikatu aktualizującego zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Ponadto zgodnie z art. 439 KSH, wykazy subskrybentów ze wskazaniem liczby i rodzaju przyznanych każdemu z nich akcji zostaną wyłożone najpóźniej w terminie tygodnia od dnia przydziału akcji i pozostawione do wglądu w ciągu następnych dwóch tygodni w miejscach, gdzie zapisy były przyjmowane.

5.2.5. Nadprzydział i opcja dodatkowego przydziału typu „green shoe"

Nie przewiduje się wystąpienia nadprzydziału i opcji dodatkowego przydziału.

5.3. Cena

Przed rozpoczęciem procesu budowy księgi popytu Emitent, na podstawie rekomendacji Oferującego ustali Cenę Maksymalną dla jednej Akcji Oferowanej, w rozumieniu art. 54 ust.1 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej. Cena Maksymalna zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu.

Cena emisyjna Akcji Serii E zostanie ustalona w oparciu o wyniki procesu budowania księgi popytu odpowiednio przez Zarząd Emitenta na podstawie rekomendacji Oferującego. Szczegóły zostały opisane poniżej.

Cena Emisyjna będzie taka sama dla obu transz. Cena Emisyjna zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt oraz w formie raportu bieżącego, zgodnie z art. 56 Ustawy o ofercie publicznej (harmonogram oferty patrz 5.1.3).

W momencie składania zapisów inwestor nie ponosi dodatkowych kosztów ani podatków, z wyjątkiem:

- ewentualnych kosztów prowizji maklerskiej w Transzy Inwestorów Indywidualnych,
- ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych, o ile inwestor takiego rachunku nie posiadał wcześniej.

Informacje na temat prawa pierwokupu zostały przedstawione w punkcie 5.1.10.

W ciągu ostatniego roku nie wystąpiły znaczące rozbieżności pomiędzy ceną papierów wartościowych oferowanych w ofercie publicznej a faktycznymi kosztami gotówkowymi poniesionymi na nabycie papierów wartościowych przez członków organów administracyjnych, zarządczych lub nadzorczych albo osoby zarządzające wyższego szczebla lub osoby powiązane.

Proces ustalenia ceny

Emitent podejmie decyzję o ustaleniu przedziału Ceny Akcji Serii E („Przedział Cenowy") na potrzeby przeprowadzenia procesu budowy księgi popytu w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Informacja o Przedziale Cenowym nie zostanie podana do publicznej wiadomości. Wielkości określające przedział cenowy mogą ulec zmianie w trakcie procesu tworzenia księgi popytu. Górna granica przedziału będzie równa Cenie Maksymalnej.

Cena Akcji Serii E zostanie ustalona przez Emitenta w porozumieniu z Oferującym w granicach Przedziału Cenowego przed rozpoczęciem subskrypcji w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Informacja o poziomie ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej przed rozpoczęciem subskrypcji w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Cena Akcji Serii E będzie jednakowa dla wszystkich transz.

Ponadto zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej, Inwestorowi, który złożył zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o ostatecznej liczbie Akcji Serii E, przysługuje uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przez Oświadczenie na piśmie w jednym z punktów obsługi klienta firmy inwestycyjnej oferującej dane papiery wartościowe, w terminie 2 dni roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości tej informacji.

Uprawnienia o których mowa w powyższym akapicie przysługują również inwestorom, którzy złożyli Deklarację w ramach procesu budowy księgi popytu, o którym mowa w punkcie 5.1.1.

5.4. Plasowanie i gwarantowanie (subemisja)

Oferta Akcji Serii E nie będzie objęta gwarancją (subemisją) – Emitent nie zamierza zawierać umów gwarantowania emisji na zasadach wiążącego zobowiązania.

Vestor Dom Maklerski S.A. z siedzibą przy ulicy Mokotowska 1, 00-640 Warszawa na podstawie zawartej umowy z Emitentem zobowiązany jest do plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania (tj. na zasadzie "dołożenia wszelkich starań").

Emitent szacuje, iż łączne koszty po stronie Emitenta związane z emisją Akcji Serii E wyniosą (z uwzględnieniem maksymalnej wartości części prowizyjnej) około 3,4 mln PLN. Całkowita i maksymalna wartość prowizji za plasowanie nie przekroczy 1,5 mln PLN.

Podmiotem świadczącym usługi depozytowe jest KDPW S.A. przy ul. Książęcej 4 w Warszawie. W Publicznej Ofercie nie występuje agent ds. płatności.

6. Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu

6.1. Wskazanie czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub innych rynkach równoważnych

Emitent na podstawie niniejszego Prospektu zamierza ubiegać się o dopuszczenie do obrotu na podstawowym rynku regulowanym GPW:

1) 130.200 (sto trzydzieści tysięcy dwieście) akcji serii A, o wartości nominalnej 10 zł każda,
2) 10.801.821 (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) akcji serii B2, o wartości nominalnej 10 zł każda,
3) 1.481.982 (jeden milion czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa), akcji serii C, o wartości nominalnej 10 zł każda,
4) 1.000 (jeden tysiąc), akcji serii D, o wartości nominalnej 10 zł każda,
5) nie więcej niż 4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć), akcji serii E, o wartości nominalnej 10 zł każda, oraz
6) nie więcej niż 4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć),Praw Do Akcji Serii E.

Niezwłocznie po dokonaniu przydziału Akcji Serii E i zapisaniu PDA na rachunkach Inwestorów Emitent wystąpi do Zarządu Giełdy o wyznaczenie daty rozpoczęcia notowań PDA. Emitent dołoży wszelkich starań, aby wprowadzenie PDA do obrotu giełdowego nastąpiło najszybciej jak to będzie możliwe po Dniu Przydziału Akcji.

Niezwłocznie po zarejestrowaniu przez Sąd Rejestrowy emisji Akcji Serii E Emitent podejmie działania mające na celu wprowadzenie Akcji Serii A, B2, C, D oraz E do obrotu giełdowego.

Spółka złoży odpowiedni wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji serii A, B2, C, D oraz E do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) GPW. Spółka zamierza także złożyć odpowiednie wnioski dotyczące Praw do Akcji serii E. Warunkiem dopuszczenia Akcji serii A, B2, C, D oraz E oraz Praw do Akcji serii E do obrotu jest spełnienie wymogów określonych w Regulaminie GPW, a także uzyskanie zgody Zarządu GPW. Gdyby warunki te nie zostały spełnione, Zarząd Spółki będzie wnioskował o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji serii A, B2, C, D oraz E oraz Praw do Akcji serii E do obrotu na rynku równoległym GPW.

Informacja o zmianie zamiaru ubiegania się Emitenta o dopuszczenie i wprowadzenie ww. papierów wartościowych z rynku podstawowego GPW na rynek równoległy GPW zostanie podana w trybie aneksu do Prospektu Emisyjnego przed dokonaniem przydziału papierów wartościowych, a termin ich przydziału w związku z uprawnieniem inwestorów do uchylenia się od skutków prawnych zapisu, zostanie stosownie przesunięty.

Ponadto jeżeli emisja Akcji Serii E zakończy się niepowodzeniem, Spółka nie będzie podejmować starań mających na celu dopuszczenie i wprowadzenie Akcji serii A, B2, C oraz D do obrotu na rynku regulowanym. Spółka nie będzie również podejmować starań mających na celu dopuszczenie i wprowadzenie Akcji serii A, B2, C oraz D do alternatywnego systemu obrotu NewConnect prowadzonym przez GPW.

6.2. Rynki regulowane lub rynki równoważne, na których są dopuszczone do obrotu akcje tej samej klasy, co Akcje Oferowane lub dopuszczane do obrotu

Obecnie Akcje Emitenta nie są przedmiotem obrotu na żadnym rynku regulowanym.

6.3. Informacja na temat papierów wartościowych będących przedmiotem subskrypcji lub plasowania jednocześnie lub prawie jednocześnie co tworzone papiery wartościowe będące przedmiotem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym

Nie są tworzone, ani nie są przedmiotem subskrypcji lub plasowania o charakterze prywatnym, żadne inne papiery wartościowe tej samej lub innej klasy, co Akcje Oferowane i oczekujące dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym.

6.4. Informacja Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działań jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniających płynność oraz podstawowe warunki ich zobowiązania

Żaden z podmiotów nie posiada zobowiązania do działania jako pośrednik w obrocie na rynku wtórnym, zapewniając płynność akcji Emitenta za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży („bid" i „offer").

6.5. Działania stabilizacyjne

Obecnie Emitent nie przewiduje działań stabilizacyjnych.

7. Informacje na temat właścicieli papierów wartościowych objętych sprzedażą

7.1. Osoby sprzedające i ich powiązania z Emitentem

Na podstawie niniejszego Prospektu nie są oferowane akcje Emitenta będące w posiadaniu obecnych akcjonariuszy.

7.2. Liczba i rodzaj papierów wartościowych oferowanych przez każdego ze sprzedających

Nie dotyczy.

7.3. Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up"

Akcjonariusze Emitenta (DKR Invest S.A. i DKR Investment Sp. z o.o.) w zawartej z Oferującym w dniu 21 września 2015 r. umowie zobowiązali się wobec niego, że w okresie 12 miesięcy liczonych od dnia następującego po dniu przydziału Akcji Oferowanych w Ofercie Publicznej („okres lock-up") nie będą bez uprzedniej zgody Oferującego zbywać posiadanych przez siebie Akcji bądź rozporządzać nimi w jakikolwiek inny sposób, który mógłby rodzić konsekwencje w postaci zmiany posiadania (własności) Akcji lub instrumentów pochodnych opartych na Akcjach (z wyłączeniem zaciągania zobowiązań do zbycia, w tym zobowiązań warunkowych, których skutek rozporządzający ma nastąpić po dacie okresu lock-up), a w szczególności do nie zastawiania Akcji pod zabezpieczenie zobowiązań zaciąganych przez siebie lub osoby trzecie (z wyłączeniem dokonywania zmiany w zakresie zabezpieczeń już ustanowionych). Rozporządzenie Akcjami może mieć miejsce wyłącznie w następujących przypadkach:

1) sprzedaży Akcji w ramach Oferty Publicznej,
2) sprzedaży Akcji w odpowiedzi na publiczne wezwanie do zapisywania się na sprzedaż Akcji,
3) dokonywania skupu akcji własnych przez Emitenta („buy back"),
4) zbycia Akcji w wyniku orzeczenia sądu lub z powodu wydania decyzji przez organ administracji publicznej,
5) przeniesienia Akcji na następcę prawnego Akcjonariusza,
6) zbycia lub przeniesienia Akcji w wyniku prowadzonego postępowania naprawczego, upadłościowego lub likwidacyjnego,
7) sprzedaży kontrolnego pakietu Akcji inwestorowi branżowemu, zapewniającego przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów w spółce,
8) przeniesienia Akcji na podmiot powiązany z Akcjonariuszem w rozumieniu MSR 24 (jednakże pod warunkiem przystąpienia przez ten podmiot do umowy lock-up).

8. Koszty emisji lub oferty

8.1. Wpływy pieniężne netto ogółem oraz szacunkowa wielkość wszystkich kosztów emisji lub oferty

Spółka planuje pozyskać z emisji Akcji Serii E środki pieniężne netto w kwocie ok. 100 mln PLN. Całkowite szacunkowe koszty Oferty wyniosą maksymalnie ok. 4,5 mln PLN, w tym:

- do 4 164,0 tys. PLN – maksymalny szacunkowy koszt sporządzenia Prospektu Emisyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa i oferowania (w tym prowizja za plasowanie),
- 140,0 tys. PLN – szacunkowy koszt promocji marketingowej,
- 201,0 tys. PLN – szacunkowe pozostałe koszty przygotowania i przeprowadzenia planowanej Oferty.

Złożenie zapisu na Akcje Serii E nie jest związane z dodatkowymi opłatami. Inwestor powinien jednak zwrócić uwagę na inne koszty pośrednio związane z subskrybowaniem Akcji Serii E, w tym w szczególności koszty prowizji maklerskiej na złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia rachunku inwestycyjnego, oraz inne możliwe koszty bankowe związane z dokonywaniem wpłaty na Akcje Serii E.

9. Rozwodnienie

Według najlepszej wiedzy Zarządu według stanu w Dacie Prospektu akcjonariat Spółki przedstawiał się następująco:

Tabela: Struktura Akcjonariatu Emitenta w Dacie Prospektu

Akcjonariusz	Liczba akcji	Seria	Udział w kapitale	Udział w głosach
DKR Investment sp. z o.o.	14 234 501	A, B1, B2, C, D	76,44%	82,33%
DKR Invest Spółka akcyjna	4 388 004	B2, C	23,56%	17,67%
Razem	**18 622 505**	**-**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: Emitent

9.1. Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego ofertą

Tabela: Struktura akcjonariatu Emitenta po ofercie przy założeniu, że wszystkie Akcje Serii E zostaną w niej objęte

Akcjonariusz	Liczba akcji	Seria	Udział w kapitale	Udział w głosach
DKR Investment sp. z o.o.	14 234 501	A, B1, B2, C, D	61,1%	69,3%
DKR Invest Spółka akcyjna	4 388 004	B2, C	18,9%	14,9%
Nowi akcjonariusze	4 655 626	E	20,0%	15,8%
Razem	**23 278 131**	**-**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Zgodnie z Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 1 września 2015 r. dokonano zmiany Statutu Emitenta poprzez podzielenie akcji serii B na 6.207.502 akcji serii B1 (akcje imienne) i 10.801.821 akcji serii B2 (akcje na okaziciela) oraz uprzywilejowania 6.207.502 akcji serii B1 w ten sposób, że na każdą z akcji uprzywilejowanych przypadają 2 głosy. W Dacie Prospektu powyższa zmiana została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców.

9.2. W przypadku oferty subskrypcji skierowanej do dotychczasowych akcjonariuszy należy podać wielkość i wartość natychmiastowego rozwodnienia, w przypadku jeśli nie obejmą oni nowej oferty

Nie dotyczy.

10. Informacje dodatkowe

10.1. Zakres działań doradców

Informacje dotyczące doradców związanych z Emisją Akcji oraz opis zakresu ich działań zostały przedstawione w punkcie 1 Części III oraz punkcie 3.3 Części IV Prospektu Emisyjnego.

10.2. Wskazanie innych informacji, które zostały zbadane lub przejrzane przez uprawnionych biegłych rewidentów oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport

W Części IV Prospektu Emisyjnego nie zamieszczono żadnych informacji, które zostały zbadane lub przejrzane przez biegłego rewidenta, oraz odnośnie których sporządził on jakikolwiek raport lub opinię.

10.3. Informacje o ekspertach

W Części IV Prospektu Emisyjnego nie zamieszczono raportów ani oświadczeń ekspertów.

10.4. Informacje uzyskane od osób trzecich

W Części IV Prospektu Emisyjnego nie zostały zamieszczone żadne informacje pochodzących od osób trzecich.

DEFINICJE I SKRÓTY

Akcje, Akcje Emitenta	Akcje serii A, Akcje serii B1, Akcje serii B2, Akcje serii C, Akcje serii D, Akcje serii E
Akcje Istniejące	Akcje serii A, Akcje serii B1, Akcje serii B2, Akcje serii C, Akcje serii D
Akcje serii A	130.200 akcji zwykłych na okaziciela serii A Emitenta
Akcje serii B1	6.207.502 akcje imienne serii B1 Emitenta, uprzywilejowane co do głosu (w ten sposób, że na każdą akcję serii B1 przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu)
Akcje serii B2	10.801.821 akcji zwykłych na okaziciela serii B2 Emitenta
Akcje serii C	1.481.982 akcji zwykłych na okaziciela serii C Emitenta
Akcje serii D	1.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D Emitenta
Akcje Oferowane, Akcje serii E	do 4.655.626 akcji zwykłych na okaziciela serii E Emitenta oferowanych na podstawie Prospektu
Bank ziemi, bank gruntów	działki budowlane zakupione przez Grupę Emitenta w celu realizacji mieszkaniowych projektów deweloperskich, ewidencjonowane w aktywach obrotowych, w zapasach w pozycji produkcja w toku
Cena Emisyjna	cena emisyjna Akcji serii E
CHF	prawny środek płatniczy obowiązujący w Szwajcarii
CPI	indeks wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany w Polsce przez GUS
Data Prospektu, Data Zatwierdzenia Prospektu	dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu
Deklaracja	oświadczenie składane przez Inwestorów zainteresowania nabyciem Akcji Oferowanych na zasadach określonych w Prospekcie
Doradca Finansowy	ADDVENTURE Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie
Doradca Prawny	Kancelaria Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni
Dyspozycja Deponowania	oświadczenie Inwestora o rachunku papierów wartościowych, na którym zaksięgowane powinny zostać objęte (nabyte) przez Inwestora Akcje Oferowane
Dz. U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
Dz.U.UE.L.	Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej serii L
Dz. Urz.	Dziennik Urzędowy
dzień roboczy	każdy dzień nie będący sobotą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w Rzeczpospolitej Polskiej
EBIT	zysk z działalności operacyjnej
EBITDA	zysk z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację, EBITDA nie jest miarą wyników operacyjnych ani płynności według MSR/MSSF. EBITDA jest miarą stosowaną przez Emitenta w zarządzaniu jej działalnością. Wielkość ta jest powszechnie stosowana przez inwestorów w celu spójnego porównania wyników jednostek bez uwzględniania przychodów i kosztów finansowych oraz amortyzacji, która może różnić się znacznie, zależnie od przyjętych w poszczególnych spółkach szacunków dotyczących pozostałego okresu ekonomicznego użytkowania środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. W związku z tym EBITDA został zaprezentowany w niniejszym Prospekcie, aby umożliwić pełniejszą analizę wyników działalności Grupy Emitenta w porównaniu z innymi podmiotami. Nie należy jednak rozpatrywać EBITDA niezależnie od wyników z działalności ustalonych zgodnie z MSSF. Ponieważ EBITDA nie posiada jednolitej definicji, EBITDA prezentowany przez Emitenta może być nieporównywalny z EBITDA prezentowanym przez inne spółki
Emitent, ARCHICOM, Spółka	ARCHICOM Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu
euro, EUR	prawny środek płatniczy obowiązujący w krajach Europejskiej Unii Walutowej
GBA	powierzchnia budynku brutto
Giełda, GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
GLA	powierzchnia najmu brutto uwzględniająca powierzchnie pomieszczeń pomocniczych, socjalnych, recepcji, administracyjnych i wspólnych
GUS	Główny Urząd Statystyczny

Inwestor	osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka nie posiadająca osobowości prawnej, będąca zarówno rezydentem, jak i nierezydentem w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego
IRR	(ang. Internal Rate of Return), wewnętrzna stopa zwrotu
Kc, Kodeks cywilny	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.)
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
KNF, Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego
Komunikat Aktualizujący	Komunikat aktualizujący do Dokumentu Rejestracyjnego, o którym mowa w art. 52 Ustawy o Ofercie
Kpk, Kodeks postępowania karnego	ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego. (Dz. U.Nr 89, poz. 555, z późn. zm.)
Kpc, Kodeks postępowania cywilnego	ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.)
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
Ksh, Kodeks spółek handlowych	ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.)
Księga Popytu	rejestr składanych przez Inwestorów Deklaracji zainteresowania nabyciem Akcji Oferowanych
KW	Księga wieczysta
Lista Wstępnego Przydziału, Lista	Lista inwestorów uprawnionych do subskrybowania Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych, sporządzona przez Zarząd Spółki w porozumieniu z Oferującym na podstawie wyników Księgi Popytu
MDM	Program "Mieszkanie dla młodych" wprowadzony na podstawie Ustawy z 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego Mieszkania przez Młodych ludzi (Dz.U. z 2013 r. poz. 1304 z późn. zm.)
MP	Monitor Polski
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
NBP	Narodowy Bank Polski
NPV	(ang. Net Present Value), wartość bieżąca netto
Obecni Akcjonariusze	akcjonariusze Emitenta w Dacie Prospektu
Oferta, Oferta Publiczna, Publiczna Oferta	oferta objęcia Akcji serii E
Oferujący	VESTOR Dom Maklerski S.A. w Warszawie
Ordynacja Podatkowa	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012, poz. 749, z późn. zm.)
PAP	Polska Agencja Prasowa S.A.
PDA, Prawo do Akcji	Prawo do Akcji serii E w rozumieniu Ustawy o Obrocie
PKB	Produkt Krajowy Brutto
PKD	Polska Klasyfikacja Działalności – wprowadzona rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (Dz. U. Nr 251, poz. 1885, z późn. zm.)
PLN, złoty, zł,	prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej
POK	Punkt Obsługi Klienta Oferującego
Prawo Bankowe	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo Bankowe (Dz. U. z 2012 r., poz.1376, z późn. zm.)
Prawo Dewizowe	ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe (Dz. U. z 2012 r., poz. 826)
Prawo Zamówień Publicznych	ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r., Nr 113, poz. 759, z późn. zm.)
Prospekt, Prospekt Emisyjny	niniejszy prospekt emisyjny w rozumieniu Ustawy o Ofercie

Przedział Cenowy	przedział, w ramach którego ustalona zostanie Cena Emisyjna
Publiczna Oferta	patrz definicja Oferty
PUM	Powierzchnia użytkowa mieszkania (w m^2), jeden z podstawowych parametrów określających inwestycje deweloperskie. PUM obejmuje powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu (w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, holi, garderoby, łazienek oraz innych pomieszczeń służącym mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek do przechowywania np. opału.
PZR	Polskie Zasady Rachunkowości
Rada Nadzorcza	rada nadzorcza Emitenta
Raport Bieżący	Forma, w jakiej realizowane są obowiązki informacyjne spółek publicznych określone w art. 56 Ustawy o Ofercie lub Regulaminie Alternatywnego Systemu Obrotu
Rekomendacja CESR	Rekomendacje w sprawie spójnej implementacji Rozporządzenia Komisji Europejskiej nr 809/2004 o prospekcie, wydane przez Komitet Europejskich Regulatorów Rynku Papierów Wartościowych
Regulamin GPW	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. – uchwalony Uchwałą Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie Nr 1/1110/2006 z dnia 4 stycznia 2006 r., z późniejszymi zmianami
Rozporządzenie nr 1606/2002	Rozporządzenie (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (Dz.U.UE.L.2002.243.1)
Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004	Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004r. wdrażające Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz upowszechniania reklam (Dz.U.UE.L.2004.149.1, z późniejszymi zmianami)
Rozporządzenie Rady w Sprawie Koncentracji	Rozporządzenie Rady (WE) NR 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw (rozporządzenie WE w sprawie kontroli łączenia przedsiębiorstw) (Dz.U.UE.L.2004.24.1)
Rozporządzenie o Rynku Oficjalnych Notowań	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku (Dz.U. Nr 84, poz. 547)
RP	Rzeczpospolita Polska
RPP	Rada Polityki Pieniężnej
SA, S.A.	spółka akcyjna
Spółka	patrz definicja Emitenta
Sp. z o.o., sp. z o.o.	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Statut	Statut Emitenta
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, stanowiące załącznik do uchwały Nr 1128/11 Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z dnia 15 grudnia 2011 r. z późn. zm.)
Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego	Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP uchwalone Uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie Nr 1038/2012 z dnia 17 października 2012 r. z późniejszymi zmianami
Umowa Lock-up	umowa opisana w Punkcie 4.8.2. Części IV Prospektu
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
USD, dolar	prawny środek płatniczy Stanów Zjednoczonych Ameryki
Ustawa o Krajowym Rejestrze Sądowym	ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r., Nr 168, poz. 1186, z późn. zm.)
Ustawa o Nadzorze	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (Dz.U. Nr 183, poz. 1537, z późn. zm.)
Ustawa o Obrocie	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2010 r. Nr 211, poz.1384, z późn. zm.)

Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm.)
Ustawa o Ofercie	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 185 poz. 1439, z późn. zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2012 r., poz. 361, z późn. zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2011 r., Nr 74, poz. 397 z późn. zm.)
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2010 r., Nr 101, poz. 649, z późn. zm.)
Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn	ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2009 r., Nr 93, poz. 768 z późn. zm.)
Ustawa o Prawie Autorskim i Prawach Pokrewnych	ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2006 r., Nr 90, poz. 631, z późn. zm.)
Ustawa o Rachunkowości	ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r.,poz.330, z późn. zm.)
Ustawa o swobodzie działalności gospodarczej	ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2013 r., poz.672, z późn. zm.)
Walne Zgromadzenie	walne zgromadzenie Emitenta
WIBOR	Warsaw Interbank Offered Rate – średnia stopa procentowa funkcjonująca na polskim rynku bankowym oznaczająca stopę procentową po jakiej banki udzielają pożyczek na pieniężnym rynku bankowym
Wskaźnik LTC	(ang. loan-to-cost ratio), wskaźnik udziału zewnętrznego finansowania dłużnego w całkowitych kosztach inwestycji
Wskaźnik LTV	(ang. loan-to-value ratio), wskaźnik udziału zobowiązań dłużnych (głównie kredytów) w wielkości (wartości) zabezpieczeń spłaty takich zobowiązań dłużnych
Współoferujący	Biuro Maklerskie ALIOR BANK S.A. w Warszawie
WZ, NWZ, ZWZ	Walne Zgromadzenie, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, Zwyczajne Walne Zgromadzenie
YoC	(ang. Yield on cost), stopa zwrotu nakładów
Zapis	Zapis na Akcje Oferowane
Zaproszenie	imienne zaproszenie do złożenia i opłacenia zapisu na Akcje Oferowane kierowane do Inwestorów w Transzy Inwestorów Indywidualnych zgodnie z zasadami określonymi w Prospekcie
Zasady Dobrych Praktyk	zasady określone w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW", stanowiącym Załącznik do Uchwały Nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012 r. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW", obowiązującym od 1 stycznia 2013 roku, którego pełna treść znajduje się na stronie internetowej dedykowanej zagadnieniom ładu korporacyjnego pod adresem: http://www.corp-gov.gpw.pl
Zarząd	zarząd Emitenta

CZĘŚĆ FINANSOWA

1. Historyczne informacje finansowe

1.1. Badanie historycznych rocznych informacji finansowych

1.1.1. Opinia biegłego rewidenta z badania historycznych informacji finansowych

Grant Thornton

An instinct for growth™

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu Archicom S.A.

1 Przeprowadziliśmy badanie zamieszczonego w Prospekcie w rozdziale „Historyczne dane finansowe" skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Archicom S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą we Wrocławiu, ul. Liskego 7, na które składają się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku, skonsolidowane sprawozdania z wyniku, skonsolidowane sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdania z przepływów pieniężnych za lata obrotowe kończące się w tych dniach, informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

2 Niniejsze skonsolidowane sprawozdania finansowe zostały sporządzone w celu zamieszczenia w Prospekcie, zgodnie z wymogami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz. Urz. WE L 149, z późniejszymi zmianami).

3 Za sporządzenie zgodnych z obowiązującymi przepisami skonsolidowanych sprawozdań finansowych odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej. Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdania finansowe spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 330, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości).

Audyt – Podatki – Outsourcing – Doradztwo
Member of Grant Thornton International Ltd
Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3654.
Komplementariusz: Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Zarząd komplementariusza: Cecylia Pol – Prezes Zarządu, Tomasz Wróblewski – Wiceprezes Zarządu.
Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 778-14-76-013, REGON: 301591100. Rachunek bankowy: 18 1750 1019 0000 0000 0098 2229.
Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0000369868.

Grant Thornton

An instinct for growth™

4 Naszym zadaniem było zbadanie, na potrzeby Prospektu, załączonych skonsolidowanych sprawozdań finansowych i wyrażenie opinii, na podstawie badania, czy są one zgodne z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.
Badanie załączonych skonsolidowanych sprawozdań finansowych przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:
- rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie to zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe nie zawierają istotnych nieprawidłowości. Badanie polegało na sprawdzeniu – w dużym stopniu w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów potwierdzających kwoty i informacje zawarte w zbadanych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych. Badanie obejmowało też ocenę zastosowanych przez jednostki powiązane zasad (polityki) rachunkowości, znaczących szacunków przeprowadzonych przez Zarząd Spółki Dominującej, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie, dostarczyło wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

5 Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe we wszystkich istotnych aspektach:
- przedstawia, dla celów Prospektu, rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2014 roku, 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku jak też jej wyniki finansowe za lata obrotowe kończące się w tych dniach,
- sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
- są zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Elżbieta Grześkowiak

Biegły Rewident nr 5014
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu
Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, numer ewidencyjny 3654

Poznań, dnia 21 września 2015 roku.

© 2014 Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Wszelkie prawa zastrzeżone.

1.2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone dnia 31 grudnia 2012 r., dnia 31 grudnia 2013 r. oraz dnia 31 grudnia 2014 r.

Grupa ARCHICOM S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA LATA 2012, 2013, 2014

SPORZĄDZONE WEDŁUG

MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Wrocław, 21 września 2015 r.

1.2.1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa trwałe				
Wartość firmy	ID4	-	-	-
Wartości niematerialne	ID5	129	76	124
Rzeczowe aktywa trwałe	ID6	14 787	15 646	16 422
Nieruchomości inwestycyjne	ID8	189 163	161 456	131 319
Inwestycje w jednostkach zależnych	ID3	-	-	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	ID3	-	-	-
Należności i pożyczki	ID9	24 026	6 847	61 680
Pochodne instrumenty finansowe	ID9	-	32	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	ID9	60	51	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ID19	1 716	2 311	3 236
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	ID10	24 978	23 068	17 611
Aktywa trwałe		**254 859**	**209 487**	**230 391**
Aktywa obrotowe				
Zapasy	ID11	231 495	230 381	212 014
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	ID20	-	0	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	ID12	7 640	9 829	62 880
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		273	91	157
Pożyczki	ID9	2 549	660	186
Pochodne instrumenty finansowe	ID9	-	0	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	ID9	-	146	35 529
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 311	1 185	1 208
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	27 265	25 562	36 907
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	ID14	-	0	-
Aktywa obrotowe		272 534	267 854	348 881
Aktywa razem		**527 393**	477 341	**579 272**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CIĄG DALSZY)

PASYWA		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Kapitał własny				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:				
Kapitał podstawowy	ID15	1 312	1 302	50
Akcje własne (-)	ID15	-10	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	ID15	77 173	123 948	-
Pozostałe kapitały	ID15	-53 771	-38 242	-19 184
Zyski zatrzymane:		102 556	20 054	-269
- zysk (strata) z lat ubiegłych		69 391	2 705	-171
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		33 165	17 349	-97
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		127 260	107 062	-19 403
Udziały niedające kontroli	ID15	117 788	101 036	359 390
Kapitał własny		245 048	208 098	339 987
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID9	144 903	125 476	98 800
Leasing finansowy	ID7	-	0	0

Pochodne instrumenty finansowe	ID9	2 173	1 344	2 094
Pozostałe zobowiązania	ID18	8 994	6 899	3 980
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	ID10	5 516	3 450	3 085
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	ID16	202	176	174
Pozostałe rezerwy długoterminowe	ID17	705	780	506
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ID19	-	0	0
Zobowiązania długoterminowe		162 493	138 124	108 640
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ID18	107 257	116 398	91 792
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	47	13
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID9	9 529	11 390	36 479
Leasing finansowy	ID7	-	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	ID9	-	0	0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	ID16	1 235	942	978
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	ID17	1 740	2 231	1 350
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ID19	91	111	33
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	ID14	-	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		119 852	131 119	130 645
Zobowiązania razem		282 345	269 243	239 285
Pasywa razem		**527 393**	477 341	579 272

1.2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU ZA OKRES OD 01.01 DO 31.12.2012 ROKU (WARIANT KALKULACYJNY)

	Nota	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	ID1	**128 655**	**115 975**	**108 085**
Przychody ze sprzedaży produktów		112 602	104 846	86 679
Przychody ze sprzedaży usług		14 879	10 715	9 044
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		1 174	413	12 362
Koszt własny sprzedaży		**84 865**	**85 436**	**71 560**
Koszt sprzedanych produktów		79 772	81 234	66 284
Koszt sprzedanych usług		4 239	3 436	2 166
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		854	765	3 110
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		**43 790**	**30 539**	**36 525**
Koszty sprzedaży		7 373	5 606	6 384
Koszty ogólnego zarządu		8 216	9 173	7 605
Pozostałe przychody operacyjne	ID21	5 165	6 314	3 022
Pozostałe koszty operacyjne	ID21	4 319	5 520	4 630
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		13 965	7 830	3 356
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	ID2	0	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**43 011**	**24 384**	**24 284**
Przychody finansowe	ID22	2 320	3 455	1 952
Koszty finansowe	ID22	6 226	4 005	10 419
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	ID3	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**39 105**	**23 834**	**15 816**
Podatek dochodowy	ID23	1 198	-4 483	95
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		**37 907**	**28 318**	**15 721**

Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	ID14	0	0	0
Zysk (strata) netto		**37 907**	**28 318**	**15 721**
Zysk (strata) netto przypadający:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		**33 165**	**17 349**	**-97**
- podmiotom niekontrolującym		**4 742**	**10 969**	**15 819**

1.2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Zysk (strata) netto		**37 907**	**28 318**	**15 721**
Pozostałe całkowite dochody				
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego				
Przeszacowanie środków trwałych	ID6	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	ID10			
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych			-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego			-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	ID9			
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych		-3 324	-594	3 140
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego		657	668	574
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych		-	-	
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		-	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych		-	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności		-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	ID10	-507	14	706
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		-2 160	61	3 009
Całkowite dochody		**35 746**	**28 378**	**18 730**
Całkowite dochody przypadające:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		**25 197**	**11 987**	**-97**
- podmiotom niekontrolującym		**10 549**	**16 391**	**18 827**

1.2.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2014 ROKU

	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2014 roku		**1 302**	**-**	**123 948**	**-38 242**	**20 054**	**107 062**	**101 036**	**208 098**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2014 roku									
Emisja akcji		10	-10	72 416			72 416		72 416
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)							-		-
Wycena opcji (program płatności akcjami)							-		-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	ID15			-119 191	-15 529	50 331	-84 390	13 178	-71 212
Dywidendy							-		-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał							-		-
Razem transakcje z właścicielami		10	-10	-46 775	-15 529	50 331	-11 974	13 178	1 204
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku						33 165	33 165	4 742	37 907
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku	ID15					-994	-994	-1 167	-2 160
Razem całkowite dochody		-	-	-	-	32 171	32 171	3 575	35 746
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)							-		-
Saldo na dzień 31.12.2014 roku		**1 312**	**-10**	**77 173**	**-53 771**	**102 556**	**127 260**	**117 788**	**245 048**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2013 ROKU

Saldo na dzień 01.01.2013 roku		**50**	**0**	**0**	**-19 184**	**-269**	-19 403	**359 390**	**339 987**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2013 roku									
Emisja akcji		1 252		123 948			125 200		125 200
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)							-		-
Wycena opcji (program płatności akcjami)							-		-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	ID15				-19 057	2 952	-16 105	-251 749	-267 855
Dywidendy							-	-17 635	-17 635
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał							-		-
Razem transakcje z właścicielami		1 252	-	123 948	-19 057	2 952	109 095	-269 384	-160 290
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku						17 349	17 349	10 969	28 318
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku	ID15					22	22	61	83
Razem całkowite dochody		-	-	-	-	17 371	17 371	11 030	28 400
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)							-		-
Saldo na dzień 31.12.2013 roku		**1 302**	**-**	**123 948**	**-38 242**	**20 054**	**107 062**	**101 036**	**208 098**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2012 ROKU

	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2012 roku		**50**				**-172**	**-122**	**112 409**	**112 287**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2012 roku									
Emisja akcji								272 175	272 175
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)									
Wycena opcji (program płatności akcjami)									
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	ID15				-19 184		-19 184	-20 895	-40 080
Dywidendy							0	-23 125	-23 125
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał								0	0
Razem transakcje z właścicielami					-19 184	0	-19 184	228 155	208 971
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku						-97	-97	15 819	15 721
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku	ID15						0	3 009	3 009
Razem całkowite dochody					0	-97	-97	18 827	18 730
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)							0		0
Saldo na dzień 31.12.2012 roku		**50**			**-19 184**	**-270**	**-19 404**	**359 391**	**339 987**

1.2.5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	Nota	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**39 105**	**23 834**	**15 816**
Korekty:				
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	ID6	966	1 011	1 043
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	ID5	59	54	55
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	ID8	-13 965	-7 830	-3 356
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik		0	0	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału		657	668	574
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		0		-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		725	704	143
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		-308	-392	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		208	-210	-36
Koszty odsetek		2 323	3 372	4 833
Przychody z odsetek i dywidend		-336	-4 921	-568
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)		0	0	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych		0	0	-
Inne korekty		-4 460	4 879	-20 137
Korekty razem		**-14 131**	**-2 666**	**-17 449**
Zmiana stanu zapasów		-2 047	-18 566	8 236
Zmiana stanu należności		11 398	-2 558	6 852
Zmiana stanu zobowiązań		-8 619	30 860	29 291
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		-4 219	1 709	2 084
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych		0	-	-
Zmiany w kapitale obrotowym		**-3 488**	**11 444**	**46 464**
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		0	-	-574
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		0	-	2
Zapłacony podatek dochodowy		-511	-511	-102
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**20 976**	**32 102**	**44 157**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		-490	-54	-8
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych		32	35	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-736	-418	-340
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		55	165	20
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-11 265	-23 535	-9 485
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		0	1 000	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	ID2	0	-107 311	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	ID2	1 587	55 462	49 992
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		4 486	121 527	1 599
Pożyczki udzielone		-23 462	-65 835	-60 830
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		-7	-	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		0	-	934
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych		0	-	-
Otrzymane odsetki		149	3 947	17

Otrzymane dywidendy		0	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**-29 651**	**-15 017**	**-18 100**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy netto z tytułu emisji akcji		0	125 200	59 162
Nabycie akcji własnych		0	-	-51
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli		18	-15 185	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0	2 200	19 047
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-2 200	-26 066	-9 068
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		50 663	59 422	8 544
Spłaty kredytów i pożyczek		-34 581	-20 442	-88 725
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		0	-	-
Odsetki zapłacone		-3 526	-5 980	-7 144
Dywidendy wypłacone		0	-147 676	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		**10 374**	**-28 527**	**-18 234**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**1 699**	**-11 442**	**7 822**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		**25 546**	**36 988**	**29 165**
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		21	16	-81
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		**27 244**	**25 546**	**36 988**

1.2.6. DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Informacje ogólne

a) Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom S.A. [dalej zwana „Grupą Kapitałową", „Grupą"] jest Archicom S.A. [dalej zwana „Spółką dominującą"].
Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 05 lipca 2006r., w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 5201/06 w Kancelarii Notarialnej Urszuli Gniewek przy ul. Biskupiej 10/3 we Wrocławiu pod nazwą Archicom Projekt 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Zgodnie z umową Spółka została zawiązana na czas nieokreślony.

W dniu 01 października 2009r. postanowieniem Sądu (sygn. sprawy WR.VI NS-REJ.KRS/014451/09/728) wpisano zmianę firmy pod którą działała Spółka na PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
Spółka dominująca została przekształcona ze spółki PD Stabłowice Sp. z o.o. w PD Stabłowice S.A. aktem notarialnym z dnia 13.04.2015 (postanowienie sądu 27.04.2015), a następnie zmieniła nazwę na Archicom S.A., która została wpisana do KRS w dniu 25.05.2015.
Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 00000555355. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020371028.

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Liskego 7 we Wrocławiu 50-345. Siedziba Spółki dominującej jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 21 września 2015 roku wchodzili:

- Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu
- Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu
- Kazimierz Śródka – Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Sujak – Członek Zarządu
- Paweł Ruszczak – Członek Zarządu.

W okresie od 1.01.2012 do 21 września 2015 roku miały miejsce zmiany w składzie Zarządu Spółki dominującej:
do dnia 31.08.2015 roku Zarząd był jednoosobowy i w jego skład wchodziła Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu.
W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień 21 września 2015 roku wchodzili:

- Joanna Pisula – Członek Rady Nadzorczej
- Artur Olender – Członek Rady Nadzorczej
- Konrad Płochocki – Członek Rady Nadzorczej

W okresie od 1.01.2012 do 21 września 2015 roku miały miejsce zmiany w składzie Rady Nadzorczej. Do dnia 31.08.2015 roku Rada Nadzorcza składała się z:

- Joanna Pisula – Członek Rady Nadzorczej
- Agnieszka Mickoś – Członek Rady Nadzorczej
- Jerzy Kozłowski – Członek Rady Nadzorczej.

b) Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

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

c) Informacje o Grupie Kapitałowej

Grupa Kapitałowa Archicom S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wchodzi w skład grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą najwyższego szczebla jest DKR Investment Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

W dniu 17.12.2014 roku podpisano umowy wspólnej realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych i sprawowania wspólnej kontroli (dalej *umowa o kontroli*) pomiędzy Archicom S.A. a Dorotą Jarodzką–Śródką, Rafałem Jarodzkim, Kazimierzem Śródką (dalej *Wspólnicy*) oraz pomiędzy Archicom S.A. a Archicom Development Sp. z o.o. (dalej *Wspólnik 2*), na podstawie których Spółce dominującej udzielono nieodwołalnego pełnomocnictwa, z pełnym prawem substytucji, do wykonywania prawa głosu zarówno z tytułu udziałów lub akcji, znajdujących się w posiadaniu Wspólników oraz Wspólnika 2, jak również z tytułu wkładu wniesionego przez Wspólników oraz Wspólnika 2 do spółek w sposób, jaki Spółka dominująca uzna za odpowiedni, w tym także do wstrzymania się od wykonywania prawa głosu, zarówno podczas zgromadzeń wspólników tych spółek, jak i w innym przypadku. W wyniku umowy Archicom SA przejął kontrolę na spółkami Wspólników oraz Wspólnika 2 i stał się dla nich jednostką dominującą. Poniższa tabela uwzględnia kontrolę wynikającą z umowy o kontroli.

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. wchodzą Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki zależnej	Miejsce prowadzenia działalności i kraj rejestracji	Udział Grupy w kapitale:					
		31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
Archicom Holding Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	45,45%	bezpośrednio	45%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Studio Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	46,81%	bezpośrednio	47%	pośrednio przez spółki zależne	46,81%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Asset Management Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
AD Management Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	45,95%	bezpośrednio	46%	pośrednio przez spółki zależne	45,95%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Byczyńska Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	Spółka powstała w 2014 roku		Spółka powstała w 2014 roku	
Archicom Byczyńska Sp. z o.o. Sp.k.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	Spółka powstała w 2014 roku		Spółka powstała w 2014 roku	
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV S.K.	Wrocław – Polska	95,00%	bezpośrednio	95%	bezpośrednio	0,00%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Sp.k.	Wrocław – Polska	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.- Inwestycje SKA	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	Spółka powstała w 2013 roku	
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. SKA	Wrocław – Polska	62,44%	bezpośrednio	62%	pośrednio przez spółki zależne	26,78%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK	Wrocław – Polska	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	45,45%	pośrednio przez spółki zależne	45%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	45,45%	pośrednio przez spółki zależne	45%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. Spółka Jawna	Wrocław – Polska	1,96%	pośrednio przez spółki zależne	0,89%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Invest Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	100,00%	bezpośrednio	100%	bezpośrednio	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Investment Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Jagodno Sp. z o.o. SK	Wrocław – Polska	0,54%	bezpośrednio	8%	pośrednio przez spółki zależne	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska SK	Wrocław – Polska	0,91%	pośrednio przez spółki	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli

Nazwa spółki zależnej	Miejsce prowadzenia działalności i kraj rejestracji	Udział Grupy w kapitale:					
		31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
			zależne				
Archicom Jagodno Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	45,45%	pośrednio przez spółki zależne	45%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. SKA	Wrocław – Polska	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Marina 1 Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	45,45%	pośrednio przez spółki zależne	45%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Marina 1 Sp. z o.o. SKA	Wrocław – Polska	100,00%	bezpośrednio	98%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Marina 2 Sp. z o.o. SK	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	45%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Marina 2 Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	45,45%	pośrednio przez spółki zależne	45%	pośrednio przez spółki zależne	45,45%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 SK	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Marina sp. z o.o. – SK	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Marina Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 1 Sp.k.	Wrocław – Polska	94,55%	pośrednio przez spółki zależne	Spółka powstała w 2014 roku		Spółka powstała w 2014 roku	
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 2 Sp.k.	Wrocław – Polska	94,55%	pośrednio przez spółki zależne	Spółka powstała w 2014 roku		Spółka powstała w 2014 roku	
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	45,45%	pośrednio przez spółki zależne	Spółka powstała w 2014 roku		Spółka powstała w 2014 roku	
Archicom Residential 2 Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	Spółka powstała w 2013 roku	
Archicom Residential Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	Spółka powstała w 2013 roku	
Archicom Residential Sp. z o.o. – SKA	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	Spółka powstała w 2013 roku	
Archicom Silver Forum Sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Sp. z o.o. – Jagodno 5 SK	Wrocław – Polska	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Archicom Consulting SK.	Wrocław – Polska	90,91%	bezpośrednio	Spółka powstała w 2014 roku		Spółka powstała w 2014 roku	
Archicom Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Bartoszowice Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	0,00%	umowa o kontroli
Bartoszowice Sp. z o.o. – Sp.k.	Wrocław – Polska	40,00%	bezpośrednio (30%) i	40%	bezpośrednio (30%) i pośrednio	0,00%	umowa o kontroli

Nazwa spółki zależnej	Miejsce prowadzenia działalności i kraj rejestracji	Udział Grupy w kapitale:					
		31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
			pośrednio przez spółki zależne		przez spółki zależne		
P 16 – Inowrocławska-Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	11,49%	pośrednio przez spółki zależne	12%	pośrednio przez spółki zależne	11,60%	pośrednio przez spółki zależne
P 16 sp. z o.o.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
PD Stabłowice Sp. z o.o. – SKA	Wrocław – Polska	0,00%	komplementariusz	0%	komplementariusz	0%	komplementariusz
Projekt 16 II Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	23,40%	pośrednio przez spółki zależne	Spółka powstała w 2014 roku		Spółka powstała w 2014 roku	
Projekt 16 Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Space Invest Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	100,00%	bezpośrednio	100%	bezpośrednio	100,00%	bezpośrednio
Space Investment Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	100%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. SK	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. SKA	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska SK	Wrocław – Polska	100,00%	bezpośrednio	100%	pośrednio przez spółki zależne	100,00%	pośrednio przez spółki zależne
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. SK	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	46,00%	bezpośrednio	46%	pośrednio przez spółki zależne	46,00%	pośrednio przez spółki zależne
TN Stabłowice Sp. z o.o.	Wrocław – Polska	0,00%	umowa o kontroli	0%	umowa o kontroli	0,00%	umowa o kontroli
TN Stabłowice Sp. z o.o. – Sp.k.	Wrocław – Polska	96,59%	bezpośrednio	97%	bezpośrednio	0,00%	umowa o kontroli
SK Inwestycje Sp. z o.o. SKA	Wrocław – Polska	Spółka zlikwidowana w 2013 roku		Spółka zlikwidowana w 2013 roku		0,00%	umowa o kontroli
Projekt 16 Inwestycje Sp. z o.o. SKA	Wrocław – Polska	Spółka zlikwidowana w 2013 roku		Spółka zlikwidowana w 2013 roku		0,00%	umowa o kontroli

Informacje szczegółowe o istotnych spółkach zależnych zostały zawarte w nocie nr 3.
W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują udziały/akcje w spółkach stowarzyszonych.

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

d) Zatwierdzenie do publikacji
Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2014 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 21 września 2015 roku.
Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości
a) Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF"), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

b) Zmiany standardów lub interpretacji
Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2014 roku
Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2014 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

- Nowy MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe"
  Nowy standard zastępuje większą część MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe". MSSF 10 wprowadza nową definicję kontroli, jednak zasady i procedury konsolidacji nie ulegają zmianie.
  Grupa dokonała oceny wpływu nowego standardu na jej sprawozdanie finansowe. Zastosowanie nowej definicji kontroli nie zmienia zakresu podmiotów konsolidowanych i nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe.

- Nowy MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne"
  MSSF 11 zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach". W nowym standardzie podejście księgowe do wspólnego ustalenia umownego wynika z jego treści ekonomicznej tj. praw i obowiązków stron. Ponadto MSSF 11 usuwa możliwość rozliczania inwestycji we wspólne przedsięwzięcia za pomocą konsolidacji proporcjonalnej. Inwestycje te rozliczane są metodą praw własności.
  Grupa dokonała oceny wpływu nowego standardu na jej sprawozdanie finansowe. Ze względu na to, że Grupa nie posiada i nie posiadała wspólnych ustaleń umownych, wprowadzenie nowego standardu nie wpłynęło na jej sprawozdanie finansowe.

- Nowy MSSF 12 „Ujawnianie informacji o udziałach w innych jednostkach"
  MSSF 12 określa wymogi dotyczące ujawniania informacji o konsolidowanych i niekonsolidowanych jednostkach, w których podmiot sporządzający sprawozdanie posiada znaczące zaangażowanie. Pozwala to inwestorom na ocenę ryzyka, na które narażona jest grupa.
  Informacje wymagane do ujawnienia przez nowy standard zostały uwzględnione w notach 2 i 3.

- Zmiana MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe" oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach"
  Zmiany MSR 27 i 28 są konsekwencją wprowadzenia MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12. MSR 27 dotyczy wyłącznie jednostkowych sprawozdań finansowych, natomiast MSR 28 obejmuje swym zakresem również inwestycje we wspólne przedsięwzięcia, jednak metodologia metody praw własności nie ulega zmianie.

- Zmiana MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja"
  Zmiana wprowadza szczegółowe objaśnienie stosowania warunków prezentowania aktywów i zobowiązań finansowych w kwotach netto.
  Ze względu na to, że Grupa nie prezentuje pozycji aktywów i zobowiązań w kwotach netto, jej wprowadzenie nie wpłynęło na sprawozdanie finansowe.

- Zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe", MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne" oraz MSSF 12 „Ujawnianie informacji o udziałach w innych jednostkach"
  Zmiany do nowo wydanych standardów dotyczących konsolidacji wprowadzają jaśniejsze niż do tej pory przepisy przejściowe i pewne zwolnienia w zakresie prezentacji danych porównywalnych.

- Zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe", MSSF 12 „Ujawnianie informacji o udziałach w innych jednostkach" oraz MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe"

Zmiana polega na wprowadzeniu zwolnienia z obowiązku konsolidacji przez podmioty inwestycyjne. Podmiot inwestycyjny to jednostka spełniająca następującą definicję:
- o uzyskuje fundusze od jednego lub kilku inwestorów, w celu świadczenia tym inwestorom usług zarządzania inwestycjami,
- o zobowiązuje się przed inwestorami do tego, że jej celem biznesowym jest inwestowanie środków wyłącznie w celu osiągnięcia zwrotów ze wzrostu wartości inwestycji i/lub dywidend,
- o ocenia efektywność swoich inwestycji na podstawie ich wartości godziwej.

Grupa dokonała oceny i uznała, że nie spełnia definicji podmiotu inwestycyjnego.

- Zmiana MSR 36 „Utrata wartości aktywów"
  Wprowadzając nowy MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej" Rada MSR ustaliła dodatkowe ujawnienia informacji dotyczących utraty wartości. Ich zakres został jednak zbyt szeroko zdefiniowany, dlatego wprowadzono kolejną zmianę, która zawęża obowiązek ujawniania wartości odzyskiwalnej do aktywów i ośrodków, które utraciły wartość. Grupa zastosowała nowe zasady ujawnień w odpowiednich notach.

- Zmiana MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena"
  Dotychczasowe regulacje MSR 39 powodowały, że w przypadku, gdy jednostka wyznaczyła instrument pochodny jako pozycję zabezpieczającą, a w wyniku zmiany przepisów druga strona kontraktu pochodnego została zastąpiona tzw. kontrahentem centralnym (np. agencją rozliczeniową), powiązanie zabezpieczające musiało zostać zerwane. Dzięki wprowadzeniu zmiany do standardu, sytuacje takie nie będą skutkowały zakończeniem zabezpieczenia. Zmiana standardu nie wpłynęła na sprawozdanie Grupy.

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2014 roku:

- Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe: klasyfikacja i wycena"
  Nowy standard zastąpi obecny MSR 39. Zmiany wprowadzone przez standard w rachunkowości instrumentów finansowych obejmują przede wszystkim:
  - o inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów; przydział aktywów do kategorii dokonywany jest w zależności od modelu biznesowego odnoszącego się do danego składnika aktywów,
  - o nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem,
  - o nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym.

  Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Grupa jest w trakcie oceny wpływu standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- Nowa KIMSF 21 „Opłaty publiczne"
  Nowa interpretacja wprowadza zasady określające moment ujęcia zobowiązań z tytułu opłat i podatków nakładanych przez organy państwowe innych niż podatek dochodowy uregulowany w MSR 12. Interpretacja jest uszczegółowieniem zasad nakreślonych przez MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe". W ocenie Grupy interpretacja nie będzie miała istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Zgodnie z decyzją IASB interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później, jednak jej wejście w życie w Unii Europejskiej jest obowiązkowe dla okresów rocznych rozpoczynających się 17 czerwca 2014 roku lub później, dlatego Grupa rozpocznie jej stosowanie począwszy od 2015 roku.

- Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze"
  Zmiany polegają na doprecyzowaniu zasad postępowania w przypadku, gdy pracownicy wnoszą wpłaty na pokrycie kosztów programu określonych świadczeń. Grupa uznała, że zmiana nie wpłynie na jej sprawozdanie skonsolidowane. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później.

- Zmiany MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSR 16, MSR 24, MSR 38 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2010-2012", które wchodzą w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
  - o MSSF 2: Rada doprecyzowała standard zmieniając lub wprowadzając nowe definicje następujących pojęć: warunek rynkowy, warunek świadczenia usług, warunek nabycia uprawnień, warunek związany z dokonaniami. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
  - o MSSF 3: Rada doprecyzowała zasady wyceny zapłaty warunkowej po dniu przejęcia, aby były zgodne z innymi standardami (przede wszystkim z MSSF 9 / MSR 39 oraz MSR 37). Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

- MSSF 8: Rada nałożyła na jednostki dokonujące łączenia segmentów operacyjnych wymóg dodatkowych ujawnień dotyczących tych połączonych segmentów i cech gospodarczych, ze względu na które dokonano łączenia. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

- MSSF 8: standard po zmianie przewiduje, że wymóg ujawniania uzgodnienia sumy aktywów segmentów z aktywami wykazanymi w bilansie jest obowiązkowy tylko, gdy wartości aktywów są ujawniane w podziale na segmenty. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
- MSR 16 i MSR 38: Rada wprowadziła korektę zasady kalkulowania kwoty brutto i skumulowanego umorzenia środka trwałego (wartości niematerialnej) w przypadku stosowania modelu wartości przeszacowanej. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
- MSR 24: Definicja podmiotu powiązanego została poszerzona o jednostki świadczące usługi kluczowego personelu kierowniczego oraz odpowiednie ujawnienia. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

- Zmiany MSSF 3, MSSF 13, MSR 40 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2011-2013", które wchodzą w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
  - MSSF 3: doprecyzowano, że wykluczone z zakresu standardu są transakcje tworzenia wspólnych ustaleń umownych (joint arrangements) w sprawozdaniach tych wspólnych ustaleń umownych. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
  - MSSF 13: Rada doprecyzowała zakres stosowania zwolnienia dotyczącego wyceny portfela aktywów i zobowiązań finansowych w kwocie netto. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
  - MSR 40: Rada doprecyzowała, że w przypadku nabycia nieruchomości inwestycyjnej należy również rozpatrzyć, czy jest to nabycie grupy aktywów czy połączenie przedsięwzięć zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 3. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

- Nowy MSSF 14 „Regulatory Deferral Accounts"
  Nowy standard dotyczy wyłącznie podmiotów, które przechodzą na MSSF i prowadzą działalność w branżach, w których państwo reguluje stosowane ceny, takich jak dostarczanie gazu, elektryczności czy wody. Standard pozwala na kontynuowanie polityki rachunkowości dotyczącej ujmowania przychodów z takiej działalności stosowanej przed przejściem na MSSF zarówno w pierwszym sprawozdaniu sporządzonym wg MSSF, jak i później. Nowe regulacje nie wpłyną na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

- Nowy MSSF 15 „ Revenue from Contracts with Customers"
  Nowy standard zastąpi dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów. Nowy 5-stopniowy model uzależniać będzie ujęcie przychodu od uzyskania przez klienta kontroli nad dobrem lub usługą. Ponadto standard wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji oraz wskazówki dotyczące kilku szczegółowych kwestii. Nowy standard może zmienić moment i kwoty ujmowanych przez Grupę przychodów, jednak Grupa nie zakończyła jeszcze procesu analizy jego wpływu na sprawozdanie finansowe. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później.

- Zmiana MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne"
  Zgodnie z poprawką jednostka nabywająca udziały we wspólnej działalności stanowiącej biznes (przedsięwzięcie) będzie musiała do ujęcia aktywów i zobowiązań wspólnej działalności zastosować zasady określone w MSSF 3, a więc m.in. wycenić aktywa i zobowiązania w wartości godziwej i ustalić wartość firmy. Grupa przewiduje, że zmiana nie wpłynie na jej sprawozdanie finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe" i MSR 38 „Aktywa niematerialne"
  Zgodnie z poprawką metoda amortyzacji środków trwałych oparta na osiąganych przychodach z wykorzystania składnika aktywów jest niedopuszczalna. W przypadku aktywów niematerialnych stosowanie takiej metody zostało ograniczone. Grupa przewiduje, że zmiana nie wpłynie na jej sprawozdanie finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe" i MSR 41 „Rolnictwo"
  Poprawka przewiduje, że rośliny produkcyjne (np. winorośle, drzewa owocowe) zostaną wyłączone z zakresu MSR 41 i włączone w zakres MSR 16 jako wytworzone we własnym zakresie środki trwałe. Dzięki tej zmianie nie będzie konieczne dokonywanie wyceny tych roślin w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy, czego do tej pory wymagał MSR 41. Zmiana nie dotyczy działalności prowadzonej przez Grupę. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

- Zmiana MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe"
  Zgodnie z wprowadzoną poprawką w sprawozdaniu jednostkowym udziały w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu lub jednostce stowarzyszonej będą mogły być wyceniane również metodą praw własności. Do tej pory MSR 27 przewidywał wyłącznie wycenę w cenie nabycia lub zgodnie z MSSF 9 / MSR 39. Zmiana nie dotyczy skonsolidowanych sprawozdań finansowych, zatem nie będzie miała wpływ na sprawozdanie Grupy. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

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

c) Zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Grupa Kapitałowa prezentuje odrębnie „Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku", które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Skonsolidowanym sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów".

„Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku" prezentowane jest w wariancie kalkulacyjnym, natomiast „Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych" sporządzane jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Grupa prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego. W takiej sytuacji prezentacja not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej nie jest wymagana.

Segmenty operacyjne

Przy wyodrębnianiu segmentów operacyjnych Zarząd Spółki dominującej kieruje się liniami produktowymi, które reprezentują główne usługi oraz wyroby dostarczane przez Grupę. Każdy z segmentów jest zarządzany odrębnie w ramach danej linii produktowej, z uwagi na specyfikę świadczonych usług oraz wytwarzanych wyrobów wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki dominującej (główny organ decyzyjny w Grupie Kapitałowej). Zarząd Spółki dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej. Pomiar wyników segmentów operacyjnych stosowany w kalkulacjach zarządczych zbieżny jest z zasadami rachunkowości zastosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przychody ze sprzedaży wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku nie różnią się od przychodów prezentowanych w ramach segmentów operacyjnych, za wyjątkiem przychodów nieprzypisanych do segmentów oraz wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących transakcji pomiędzy segmentami.

Aktywa Grupy, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, nie są alokowane do aktywów segmentów operacyjnych

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z obowiązku konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmuje się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących – różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji „Pozostałe kapitały"
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących – różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji „Pozostałe kapitały"**.**

Połączenia jednostek gospodarczych
Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia.
Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Koszty powiązane z przejęciem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:
- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w wyniku. Grupa ujmuje zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Grupa nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje metodą łączenia udziałów w następujący sposób:
- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej,,
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy – różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a nabytymi aktywami netto jednostki kontrolowanej ujmowana jest bezpośrednio w kapitale, w pozycji „Pozostałe kapitały"**,**
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych
Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka dominująca nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą aktywów netto przypadających na inwestora. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.
Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach stowarzyszonych jest powiększana lub pomniejszana o:
- udział Spółki dominującej w wyniku jednostki stowarzyszonej,
- udział Spółki dominującej w pozostałych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej, wynikających m.in. z przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych oraz z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych. Kwoty te wykazuje się w korespondencji z odpowiednią pozycją „Skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów",
- zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają wyłączeniom do poziomu posiadanego udziału,
- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek stowarzyszonych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia.

Transakcje w walutach obcych
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest również walutą funkcjonalną Spółki dominującej.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).
Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.
Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.
Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).
Różnice kursowe z wyceny instrumentów pochodnych wyrażonych w walucie obcej ujmowane są w wyniku, o ile nie stanowią zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Koszty finansowania zewnętrznego
Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Wartość firmy
Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

Wartości niematerialne
Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.
Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Znaki towarowe	nieokreślony
Patenty i licencje	5 lat
Oprogramowanie komputerowe	5 lat
Pozostałe wartości niematerialne	5-25 lat

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Rzeczowe aktywa trwałe
Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.
Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	10-50 lat
Maszyny i urządzenia	2-25 lat
Środki transportu	3-10 lat
Pozostałe środki trwałe	2-10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w którym środek trwały jest dostępny do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Wartość gruntów nie podlega amortyzacji, ze względu na nieokreślony okres użytkowania.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Aktywa w leasingu

Umowy leasingu finansowego, na mocy której następuje przeniesienie na Grupę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w aktywach oraz zobowiązaniach na dzień rozpoczęcia okresu leasingu. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.
Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.
Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Grupa uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w wyniku metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

W odniesieniu do składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.
Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.
Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne
Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz/ lub przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.
Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w odrębnej pozycji sprawozdania z wyniku tj. „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych" .

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych. Zyski (straty) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej zalicza się do pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Instrumenty finansowe
Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Grupa się ich zrzekła.
Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe
Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:
- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy,
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności oraz
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Zyski lub straty ujmowane w wyniku finansowym prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe, za wyjątkiem odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług, które prezentowane są jako pozostałe koszty operacyjne.

Wszystkie aktywa finansowe, za wyjątkiem wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości. Składnik aktywów finansowych podlega odpisom aktualizującym, jeżeli istnieją obiektywne dowody świadczące o utracie jego wartości. Przesłanki utraty wartości analizowane są dla każdej kategorii aktywów finansowych odrębnie, co zostało zaprezentowane poniżej.

Pożyczki i należności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.
Aktywa finansowe kwalifikowane do kategorii pożyczek i należności wykazywane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:
- aktywa długoterminowe w pozycji „Należności i pożyczki" oraz
- aktywa krótkoterminowe w pozycjach „Pożyczki", „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności" oraz „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty".

Odpisy na należności wątpliwe szacowane są, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Znaczące salda należności podlegają indywidualnej ocenie w przypadku dłużników zalegających z zapłatą lub gdy uzyskano obiektywne dowody, że dłużnik może nie uiścić należności (np. trudna sytuacja finansowa dłużnika, proces sądowy przeciwko dłużnikowi, niekorzystne dla dłużnika zmiany otoczenia gospodarczego). Dla należności nie podlegających indywidualnej ocenie, przesłanki utraty wartości analizowane są w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Wskaźnik odpisów aktualizujących dla poszczególnych klas oparty jest zatem na zaobserwowanych w niedawnej przeszłości trendach dotyczących trudności w spłacie należności przez dłużników.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu lub wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSR 39.
Do tej kategorii zaliczane są wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe", za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń
Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku finansowym. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności, z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych do pożyczek i należności.
W tej kategorii Grupa ujmuje obligacje i inne papiery dłużne utrzymywane do terminu wymagalności, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych".
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Jeżeli występują dowody wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności (np. ocena zdolności kredytowej spółek emitujących obligacje), aktywa wyceniane są w wartości bieżącej szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych. Zmiany wartości bilansowej inwestycji, łącznie z odpisami aktualizującymi z tytułu utraty wartości, ujmowane są w wyniku finansowym.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub nie kwalifikują się do żadnej z powyższych kategorii aktywów finansowych.
W tej kategorii Grupa ujmuje notowane obligacje nieutrzymywane do terminów wymagalności oraz akcje spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone. Aktywa te w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazywane są w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych".
Akcje spółek nienotowanych wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Odpisy aktualizujące ujmowane są w wyniku finansowym.

Zobowiązania finansowe
Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.
Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń
Grupa stosuje określone zasady rachunkowości dla instrumentów pochodnych stanowiących zabezpieczenie przepływów pieniężnych. Zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń wymaga spełnienia przez Grupę warunków określonych w MSR 39 dotyczących udokumentowania polityki zabezpieczeń, prawdopodobieństwa wystąpienia transakcji zabezpieczanej oraz efektywności zabezpieczenia. W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa wyznaczyła kontrakty zamiany stopy procentowej (IRS) oraz kredyt walutowy jako zabezpieczające przepływy pieniężne. Kontrakty IRS zostały zawarte przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej w związku z kosztami finansowania przez bank według zmiennej stopy procentowej. Kredyt walutowy został wyznaczony przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem walutowym w związku z prawnie wiążącymi transakcjami .
Wszystkie pochodne instrumenty zabezpieczające wyceniane są w wartości godziwej. W części w jakiej dany instrument zabezpieczający stanowi efektywne zabezpieczenie, zmiana wartości godziwej instrumentu ujmowana jest w pozostałych całkowitych dochodach i kumulowana w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Nieefektywną część zabezpieczenia ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym.
W momencie gdy pozycja zabezpieczana wpływa na wynik finansowy, skumulowane zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do wyniku finansowego. Reklasyfikacja prezentowana jest w „Skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów" w pozycji „Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych – kwota przeniesiona do wyniku finansowego".
Jeżeli transakcja zabezpieczana skutkuje ujęciem niefinansowych aktywów lub zobowiązań, zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego i uwzględniane w wycenie wartości początkowej (cenie nabycia) pozycji zabezpieczanej. Reklasyfikacja prezentowana jest w „Skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów" w pozycji „Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych – kwota ujęta w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych".

Jeżeli zaistniało prawdopodobieństwo, że planowana przyszła transakcja zabezpieczana nie zostanie zawarta, zyski i straty z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne niezwłocznie przenoszone są do wyniku finansowego.

Zapasy
Zapasy w Grupie stanowią przede wszystkim :
– produkcję w toku, w której ujmowane są nakłady na projekty deweloperskie oraz grunty przeznaczone pod przyszłe projekty
– wyroby gotowe, w których prezentowane są zakończone projekty deweloperskie tj. mieszkania, komórki, miejsca parkingowe, garaże.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.
Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę, koszty usług zewnętrznych), koszty finansowania zewnętrznego (patrz podpunkt dotyczący kosztów finansowanie zewnętrznego) powiększone o narzut pośrednich kosztów
Rozchód wyrobów gotowych ujmowany jest z zastosowaniem metody szczegółowej identyfikacji cen.
Rozchód materiałów i towarów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło – pierwsze wyszło" (FIFO)
Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienialne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży
Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Grupę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Grupę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Kapitał własny
Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

Pozostałe kapitały obejmują:
- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
  - przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej (patrz podpunkt dotyczący rzeczowych aktywów trwałych),
  - wycenę aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (patrz podpunkt dotyczący instrumentów finansowych),
  - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),
  - różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych (patrz podpunkt dotyczący transakcji w walutach obcych),
  - udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności (patrz podpunkt dotyczący inwestycji w jednostkach stowarzyszonych).

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwałami akcjonariuszy) oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki dominującej prezentowane są osobno w „Skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym".

Płatności w formie akcji

W przypadku programów motywacyjnych wartość wynagrodzenia za pracę kadry menedżerskiej określana jest w sposób pośredni poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych. Wartość godziwa opcji wyceniana jest na dzień przyznania, przy czym nierynkowe warunki nabycia uprawnień (osiągnięcie zakładanego poziomu wyniku finansowego) nie są uwzględniane w szacowaniu wartości godziwej opcji na akcje.

Koszt wynagrodzeń oraz drugostronnie zwiększenie kapitału własnego ujmowane jest na podstawie najlepszych dostępnych szacunków co do liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień w danym okresie. Przy ustalaniu liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień, są uwzględniane nierynkowe warunki nabycia uprawnień.
Grupa dokonuje korekty tych szacunków, jeżeli późniejsze informacje wskazują, że liczba przyznanych opcji różni się od wcześniejszych oszacowań. Korekty szacunków dotyczące liczby przyznanych opcji ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu – nie dokonuje się korekt poprzednich okresów.

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznanych opcji przenoszona jest do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej, po pomniejszeniu o koszty emisji akcji.

Świadczenia pracownicze
Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwę na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Grupa zalicza odprawy emerytalne.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze
Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy
Grupa tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Odprawy emerytalne
Zgodnie z systemami wynagradzania obowiązującymi w Grupie pracownicy Spółek Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika.
Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.
Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych.
Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe
Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Grupa jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.
Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocie nr 27.
Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

Rozliczenia międzyokresowe
Grupa wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe" opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych oraz rozliczenie czynszu efektywnego. W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych" zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe" oraz bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.
Dotacje ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa spełni warunki związane z daną dotacją oraz że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana.
Dotacja dotycząca danej pozycji kosztowej jest ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.
Dotacja finansująca składnik aktywów jest stopniowo ujmowana w wyniku jako przychód na przestrzeni okresów proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych dokonywanych od tego składnika aktywów. Grupa Kapitałowa dla celów prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej nie odejmuje dotacji od wartości bilansowej aktywów, lecz wykazuje dotacje jako przychody przyszłych okresów w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe".

Przychody ze sprzedaży
Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej zapłat otrzymanych lub należnych i reprezentują należności za produkty, towary i usługi dostarczone w ramach normalnej działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o rabaty, podatek od towarów i usług oraz inne podatki związane ze sprzedażą (podatek akcyzowy). Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Sprzedaż towarów i produktów
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów ujmowane są, jeżeli spełnione zostały następujące warunki:
- Grupa przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do dóbr. Warunek uznaje się za spełniony w dacie podpisania aktu notarialnego w przypadku sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych. W pozostałych przypadkach z chwilą bezspornego dostarczenia towarów lub produktów do odbiorcy.
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.
- istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz
- koszty poniesione oraz te, które zostaną poniesione w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

Świadczenie usług (usługi budowlane)
Usługi świadczone przez Grupę obejmują najem nieruchomości i usługi projektowe.

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu wynikający z zawartych umów.

Odsetki i dywidendy
Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne
Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)
Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.
Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na

wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.
Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych
Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach nr 5 i 6.

Rezerwy
Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne– szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym kwota rezerw na świadczenia pracownicze pracownicze 68 tys. PLN (2013 53 tys PLN ,2012 66 tys. PLN). Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Wartość rezerw w Grupie kapitałowej nie wpływa istotnie na jej sytuację w związku z ograniczonym zakresem świadczeń pracowniczych obejmujących tylko odprawy emerytalno-rentowe w wysokości minimalnego wymogu kodeksu pracy. W konsekwencji ewentualne wahania stopy dyskontowej i wskaźnika wzrostu wynagrodzeń nie będą istotne
Aktywa na podatek odroczony
Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Utrata wartości aktywów niefinansowych
W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości aktywów niefinansowych). W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Grupy.

Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości
W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekt błędów, które miały wpływ na dane finansowe prezentowane za porównywalne okresy.
Grupa nie sporządzała w przeszłości skonsolidowanego sprawozdania finansowego i niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest jej pierwszy skonsolidowanym sprawozdaniem. W związku z tym nie prezentuje w tym sprawozdaniu uzgodnienia wymaganego przez pkt. 24 MSSF 1.

1. Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- działalność deweloperska obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych
- działalność komercyjna obejmująca budowę, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek
- pozostałe – działalność nie przypisana do wcześniejszych segmentów, z których żadna nie przekracza progów ilościowych

W tabeli poniżej zaprezentowano informacje o przychodach, wyniku, istotnych pozycjach niepieniężnych oraz aktywach segmentów operacyjnych.

Tabela nr 1

SEGMENTY OPERACYJNE

	Działalność Deweloperska	**Działalność Komercyjna**	**Działalność Pozostała**	**Ogółem**
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku				
Przychody od klientów zewnętrznych	115 181	13 175	299	128 655
Przychody ze sprzedaży między segmentami	15 044	1 247	0	16 291
Przychody ogółem	130 225	14 422	299	144 946
Wynik operacyjny segmentu	20 763	19 527	-159	40 130
Pozostałe informacje:				
Amortyzacja	17	671	87	776
Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	0
Aktywa segmentu operacyjnego	-	-	-	-
Nakłady na aktywa trwałe segmentu operacyjnego	10	226	175	411
za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku				
Przychody od klientów zewnętrznych	107 344	8 269	361	115 975
Przychody ze sprzedaży między segmentami	25 581	1 197	0	26 778
Przychody ogółem	132 925	9 467	361	142 753
Wynik operacyjny segmentu	12 006	8 204	47	20 257
Pozostałe informacje:				
Amortyzacja	28	717	0	745
Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych				
Aktywa segmentu operacyjnego	-	-	-	-
Nakłady na aktywa trwałe segmentu operacyjnego	0	690	0	690
za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku				
Przychody od klientów zewnętrznych	99 845	7 638	602	108 085
Przychody ze sprzedaży między segmentami	12 792	1 174	0	13 966
Przychody ogółem	212 481	16 450	1 204	122 051
Wynik operacyjny segmentu	20 245	5 642	-784	25 103
Pozostałe informacje:				0
Amortyzacja	36	777	67	880
Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	0
Aktywa segmentu operacyjnego	-	-	-	-
Nakłady na aktywa trwałe segmentu operacyjnego	0	19	0	19

Uzgodnienie łącznych wartości przychodów, wyniku oraz aktywów segmentów operacyjnych z analogicznymi pozycjami skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przedstawia się następująco:

Tabela nr 2

UZGODNIENIE DANYCH DOTYCZĄCYCH SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z POZYCJAMI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Przychody segmentów			
Łączne przychody segmentów operacyjnych	144 946	142 753	122 051
Przychody nie przypisane do segmentów	-	-	-
Wyłączenie przychodów z transakcji pomiędzy segmentami	-16 291	-26 778	-13 966
Przychody ze sprzedaży	128 655	115 975	108 085
Wynik segmentów			
Wynik operacyjny segmentów	40 130	20 257	25 103
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	2 881	4 127	-
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-	-	-819
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	43 011	24 384	24 284
Przychody finansowe	2 320	3 455	1 952
Koszty finansowe (-)	-6 226	-4 005	-10 419
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	39 105	23 834	15 816

Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne nie przypisane do segmentów operacyjnych dotyczą głównie transakcji nie związanych z działalnością operacyjną, których dla celów analizy zarządczej nie przypisuje się do segmentów.
Do aktywów segmentów operacyjnych nie są alokowane aktywa Grupy, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego.

W Grupie kapitałowej – ze względu na specyfikę działalności – nie występuje koncentracja klientów tzn. sprzedaż na rzecz jednego klienta nie przekracza 10% przychodów grupy kapitałowej. Wyjątkiem był rok 2012 , w którym istotnym klientem była Gmina Wrocław, gdzie przychody ze sprzedaży wyniosły 11 957 tyś. PLN, co stanowiło 11,06% przychodów Grupy Kapitałowej.

2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

Przejęcia

W dniu 17.12.2014 roku podpisano umowy wspólnej realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych i sprawowania wspólnej kontroli (dalej *umową o kontroli*) pomiędzy Archicom S.A. a Dorotą Jarodzką–Śródką, Rafałem Jarodzkim, Kazimierzem Śródką (dalej *Wspólnicy*) oraz pomiędzy Archicom S.A. a Archicom Development Sp. z o.o. (dalej *Wspólnik 2*), na podstawie których Spółce dominującej udzielono nieodwołalnego pełnomocnictwa, z pełnym prawem substytucji, do wykonywania prawa głosu zarówno z tytułu udziałów lub akcji, znajdujących się w posiadaniu Wspólników oraz Wspólnika 2, jak również z tytułu wkładu posiadanego przez Wspólników oraz Wspólnika 2 do spółek w sposób, jaki Spółka dominująca uzna za odpowiedni, w tym także do wstrzymania się od wykonywania prawa głosu, zarówno podczas zgromadzeń wspólników tych spółek, jak i w innym przypadku. W wyniku umowy Archicom SA przejął kontrolę na spółkami Wspólników oraz Wspólnika 2 i stał się dla nich jednostką dominującą. W związku z tym, że Spółka dominująca jest kontrolowana przez Wspólników objęcie kontroli rozliczono
zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości dla połączeń pod wspólną kontrolą (patrz podpunkt dotyczący połączenia jednostek gospodarczych). W odniesieniu do spółek kontrolowanych na podstawie umowy o kontroli, w których Spółka dominująca (bezpośrednio lub pośrednio) nie posiadała udziałów/akcji, całość aktywów netto oraz wyniku przypisano udziałom niekontrolującym. Zgodnie z polityką rachunkowości dla połączeń pod wspólną kontrolą przekształceniu podlegają dane porównawcze tak jakby połączenie miało miejsce na początek okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

W poniższych tabelach w kolumnie „Pozostałe kapitały" zaprezentowano skutki rozliczenia połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, które zgodnie z zasadami rachunkowości przedstawionymi w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa rozlicza metodą łączenia udziałów (patrz podpunkt c „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości").

POŁĄCZENIA PRZEDSIĘWZIĘĆ PRZEPROWADZONE W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2014 ROKU

Nazwa i siedziba jednostki przejmowanej	Data przejęcia	Procent przejętych instrumentów kapitałowych z prawem głosu	Pozostałe kapitały (połączenie pod wspólną kontrolą)
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. SKA	2014-01-01	35,66%	-3 322

W dniu 01.01.2014 spółka Space Invest Sp. z o.o.(dawniej Space Investment Sp. z o.o. SKA) nabyła 35,66% instrumentów kapitałowych Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. SKA z siedzibą we Wrocławiu, która prowadzi działalność w ramach segmentu operacyjnego deweloperskiego.

POŁĄCZENIA PRZEDSIĘWZIĘĆ PRZEPROWADZONE W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2013 ROKU

Nazwa i siedziba jednostki przejmowanej	Data przejęcia	Procent przejętych instrumentów kapitałowych z prawem głosu	Pozostałe kapitały (połączenie pod wspólną kontrolą)
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV S.K.	31.12.2013	95%	-2 600
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	01.08.2013	100%	1
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Sp.k.	01.08.2013	100%	-7 059
Archicom Marina 1 Sp. z o.o. SKA	23.10.2013	100%	3 391
Archicom Invest Sp z o.o.	01.08.2013	100%	1 775
Archicom Jagodno Sp. z o.o. SK	17.09.2013	8%	-13
Bartoszowice Sp. z o.o.	01.08.2013	100%	-85
Bartoszowice Sp. z o.o. – Sp.k.	14.10.2013	40%	-1 480
TN Stabłowice Sp. z o.o. – Sp.k.	31.05.2013	97%	-2 516
			-8 586

Przejęcie kontroli nad w/w spółkami jest wynikiem:

1. Przekształceń w grupie zmierzających do powstania transparentnej grupy, w związku z planami debiutu na GPW w Warszawie. W tym celu przeprowadzono niżej opisane przekształcenia:
   a. W dniu 01.08.2013 Spółka dominująca nabyła od Doroty Jarodzkiej-Śródki 1056 szt. akcji imiennych serii C spółki Archicom Sp. z o.o. SKA o (obecnie Archicom Invest Sp. z o.o.) wartości nominalnej 100 PLN za cenę 30 425,29 PLN za jedna akcję o łącznej wartości 32 129 106,24 PLN
   b. W dniu 01.08.2013 spółka dominująca nabyła od Kazimierz Śródki 1056 szt. akcji imiennych serii C spółki Archicom Sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest Sp.zo.o) o wartości nominalnej 100 PLN za cenę 30 425,29 PLN za jedną akcję o łącznej wartości 32 129 106,24 PLN
   c. W dniu 01.08.2013 spółka dominująca nabyła od Rafała Jarodzkiego 1408 szt. akcji imiennych serii C spółki Archicom Sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Invest Sp.zo.o) o wartości nominalnej 100 PLN za cenę 30 425,29 PLN za jedną akcję o łącznej wartości 42 838 808,32
   d. W dniu 27.05.2013 została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału TN Stabłowice Sp .z o.o. SK i w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie nowego wspólnika – Archicom SA. Wkład nowego komandytariusza wynosi 96,59% ; wartość tego wkładu to 850 000 PLN.
   e. W 16 grudnia 2013 roku został podwyższony kapitał własny spółki Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. SKA, nowym wspólnikiem została spółka Archicom SA obejmując 95% akcji.
   f. Spółka Archicom Invest Sp. z o.o. nabyła akcje Archicom Marina 1 Sp. z o.o. SKA zgodnie z umową z dnia 23.10.2013 r. zawartą ze spółką Projekt 16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością-Inwestycje-S.K.A.
   g. Archicom Residential spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A nabyła w 21.10.2013 od SK Inwestycje Sp. z o.o. SKA akcje Archicom Jagodno Sp. z o.o. SKA (obecnie Archicom Jagodno Sp.z o.o SK), które to akcje spółka sprzedająca uprzednio nabyła od FORUM XXI FIZ.
2. Zainteresowania Grupy zwiększeniem banku gruntów mieszkaniowych bezpośrednio sąsiadujących z inwestycją Olimpia Port. W październiku 2013 roku Grupa przejęła 100% kontroli nad spółkami Bartoszowice Sp. z o.o. oraz Bartoszowice Sp. z o.o. SK częściowo kontrolowanymi przez innego dewelopera oraz osoby z nim powiązane.

POŁĄCZENIA PRZEDSIĘWZIĘĆ PRZEPROWADZONE W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2012 ROKU

Nazwa i siedziba jednostki przejmowanej	Data przejęcia	Procent przejętych instrumentów kapitałowych z prawem głosu	Pozostałe kapitały (połączenie pod wspólną kontrolą)
Archicom Holding Sp. z o.o.	2012-12-17	45%	-487
Archicom Studio Sp. z o.o.	2012-12-17	100%	1 977
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	2012-12-17	47%	2 782
Archicom Asset Management Sp. z o.o.	2012-12-17	100%	99
AD Management Sp. z o.o.	2012-12-17	46%	-3 378
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. SKA	2012-12-17	27%	-2 803
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK	2012-12-17	100%	-1 442
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o.	2012-12-17	45%	-32
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o.	2012-12-17	45%	-394
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. Spółka Jawna	2012-12-17	100%	-4 774
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o.	2012-12-17	45%	-38
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. SKA	2012-12-17	100%	-3 353
Archicom Marina 1 Sp. z o.o.	2012-12-17	45%	-43
Archicom Marina 1 Sp. z o.o. SKA	2012-12-17	45%	-45
Archicom Marina 2 Sp. z o.o.	2012-12-17	45%	-54
Archicom Silver Forum Sp. z o.o. w likwidacji	2012-12-17	100%	7 116
Archicom Sp. z o.o. – Jagodno 5 SK	2012-12-17	100%	-1 721
P 16 – Inowrocławska-Sp. z o.o.	2012-12-17	12%	-5 452
Space Invest Sp. z o.o.	2012-12-17	100%	1 944
Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. SK	2012-12-17	100%	-292
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska SK	2012-12-17	100%	-404
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	2012-12-17	46%	-39 689
			-50 485

W zamian za objęcie przez SK Inwestycje Sp. z o.o. SKA obligacji wyemitowanych przez Spółkę dominującą i pokrycia ich ceny emisyjnej akcjami spółki Space Investment Sp. z o.o. SKA Spółka dominująca objęła z dniem 17 grudnia 2012 roku kontrolę nad spółkami, jakie były w posiadaniu spółki Space Investment Sp. z o.o. SKA

Udziały niedające kontroli
Ujęta na datę przejęcia wartość udziałów niedających kontroli w spółkach opisanych w nocie 2 została określona jako przypadający na niekontrolujących udział w wartości księgowej aktywów netto przejmowanej jednostki. Szczegółowe informacje o zmianach udziałów niedających kontroli przedstawia nota nr 14.5.

3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Inwestycje w jednostkach zależnych

W wymienionych poniżej spółkach zależnych występują udziały niedające kontroli istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.
Tabela zawiera podstawowe informacje finansowe o tych podmiotach:

	ARI Sp. z o.o.	ADM Sp. z o.o.	AB SK	ADP SKA	AInvestment Sp. z o.o.	AJ SK	AM2 SK	AM SK	P16INO Sp. z o.o.	P 16 Sp. z o.o.	SInvest Sp. z o.o.	SIS2 SKA	SIS3 SK	SN Sp. z o.o.
	31.12.2014	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**
Udziały niedające kontroli (% głosów)	53,2%	54,1%	100,0%	37,6%	100,0%	91,6%	100,0%	100,0%	88,4%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	54,0%
Udziały niedające kontroli (% udziałów własnościowych)	53,2%	54,1%	100,0%	37,6%	100,0%	91,6%	100,0%	100,0%	88,4%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	54,0%
	31.12.2014	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**	**31.12.2014**
Aktywa trwałe	17 498	71 894	4 112	69	13 211	5 131	1 051	5 545	29 778	75 764	1 622	17 789	14 253	120 331
Aktywa obrotowe	17 197	84	2 365	1 318	771	6 641	24 220	32 250	554	2 310	-4 139	147	148	4 379
Aktywa razem	**34 694**	**71 978**	**6 478**	**1 387**	**13 982**	**11 771**	**25 271**	**37 794**	**30 332**	**78 073**	**-2 516**	**17 936**	**14 402**	**124 710**
Zobowiązania długoterminowe	8 394	36 211	9 951	303	4 753	2 501	28 684	5 700	86	200	575	10 127	19 871	81 658
Zobowiązania krótkoterminowe	12 730	1	1	25	536	2 915	95	32 248	1 551	3 506	49	15 307	314	3 207
Zobowiązania razem	**21 124**	**36 213**	**9 951**	**328**	**5 288**	**5 415**	**28 779**	**37 948**	**1 637**	**3 706**	**624**	**25 434**	**20 185**	**84 865**
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	**4 331**	**14 285**	**-**	**-723**	**-**	**477**	**-**	**811**	**-4 944**	**0**	**-133 489**	**0**	**0**	**-40 919**
Udziały niedające kontroli	**-4 133**	**19 331**	**-3 475**	**-5 277**	**8 694**	**4 201**	**-3 509**	**-4 272**	**27 154**	**74 017**	**5 288**	**-7 498**	**-5 785**	**23 823**

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2014		od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2014		od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2014
Przychody ze sprzedaży	**79 549**	**0**	**70**	**6 984**	**1 573**	**26 591**	**0**	**2 713**	**85**	**0**	**113**	**0**	**291**	**7 678**
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	750	-277	-	3 023	-	476	-	-	355	0	4 037	0	0	1 221
Zysk (strata) netto przypadający podmiotom niekontrolującym	-10 220	-325	-3 485	-2 360	-127	5 160	-169	-1 148	1 815	3 599	0	-343	72	1 434
Zysk (strata) netto	**-9 469**	**-602**	**-3 485**	**663**	**-127**	**5 636**	**-169**	**-1 148**	**2 170**	**3 599**	**4 037**	**-343**	**72**	**2 655**
Pozostałe całkowite dochody przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego	750	-277	-	3 023	-	476	-	-	355	0	4 037	0	0	1 221
Pozostałe całkowite dochody przypadające podmiotom niekontrolującym	-10 220	-325	-3 485	-2 360	-127	5 160	-169	-1 148	1 815	3 599	0	-343	72	1 434
Pozostałe całkowite dochody	**-9 469**	**-602**	**-3 485**	**663**	**-127**	**5 636**	**-169**	**-1 148**	**2 170**	**3 599**	**4 037**	**-343**	**72**	**2 655**
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego	750	-277	-	3 023	-	476	-	-	355	0	4 037	0	0	1 221
Całkowite dochody przypadające podmiotom niekontrolującym	-10 220	-325	-3 485	-2 360	-127	5 160	-169	-1 148	1 815	3 599	0	-343	72	1 434
Całkowite dochody	**-9 469**	**-602**	**-3 485**	**663**	**-127**	**5 636**	**-169**	**-1 148**	**2 170**	**3 599**	**4 037**	**-343**	**72**	**2 655**
Dywidendy wypłacone podmiotom niekontrolującym	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	2 757	-20	-6 214	6 666	817	2 923	-51	8 985	39	-41	-5 986	170	283	5 838
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-534	942	-3 300	-	-	-4 975	-10	-4 999	-147	69	-20 374	-6 210	-16	939
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-22	-939	9 810	-6 655	-473	1 598	120	-792	-	-	24 184	6 060	-206	-7 287
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**2 201**	**-17**	**297**	**11**	**345**	**-454**	**59**	**3 195**	**-108**	**28**	**-2 176**	**20**	**61**	**-510**

	ARI Sp. z o.o.	ADM Sp. z o.o.	ADP SKA	AInvestment Sp. z o.o.	AJ SK	AM2 SK	AM3 SK	AM SK	BART SK	P16INO Sp. z o.o.	P 16 Sp. z o.o.	PD SKA	SIS2 SKA	SIS3 SK	SN Sp. z o.o.
	31.12.2013	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**
Udziały niedające kontroli (% głosów)	53%	54%	73%	100%	92%	100%	100%	100%	60%	88%	100%	100%	100%	100%	54%
Udziały niedające kontroli (% udziałów własnościowych)	53%	54%	73%	100%	92%	100%	100%	100%	60%	88%	100%	100%	100%	100%	54%
	31.12.2013	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2013**
Aktywa trwałe	15 123	71 778	1276	14 045	125	2427	1386	729	1312	28 952	75573	1456	11 645	14 260	121 243
Aktywa obrotowe	16 642	101	5 145	394	24 304	22 268	56 013	13 299	27 343	717	2 197	11 089	145	263	6 027
Aktywa razem	**31 766**	**71 879**	**6421**	**14 439**	**24429**	**24695**	**57399**	**14028**	**28655**	**29 669**	**77769**	**12545**	**11 790**	**14 523**	**127 271**
Zobowiązania długoterminowe	6 246	35 511	7 493	5 097	2 373	28 293	4 959	8 466	27 105	1 277	3 478	15 738	18 941	20 354	86 140
Zobowiązania krótkoterminowe	13 919	0	572	521	22 197	28	61 585	7 468	5 319	1 567	3 523	491	3	25	2 734
Zobowiązania razem	**20 164**	**35 512**	**8 064**	**5 618**	**24 571**	**28 321**	**66 544**	**15 934**	**32 423**	**2 844**	**7 001**	**16 229**	**18 945**	**20 378**	**88 874**
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	**3 689**	**0**	**612**	**0**	**0**	**-4 028**	**0**	**811**	**-1 557**	**-5 302**	**0**	**-200**	**0**	**0**	**38 744**
Udziały niedające kontroli	**6 171**	**19 656**	**-9 315**	**8 821**	**-1 001**	**-3 627**	**-14 427**	**-3 124**	**-2 215**	**23 711**	**70 417**	**-3 486**	**-7 155**	**-5 856**	**20 694**
	od 01.01 do 31.12.2013	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2013**
Przychody ze sprzedaży	**104 289**	**0**	**225**	**1 519**	**21 856**	**0**	**89**	**515**	**0**	**8**	**0**	**0**	**0**	**27**	**7 218**
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	907	-283	4579	0	0	0	0	3 211	-1 557	150	0	-50	0	0	3 698
Zysk (strata) netto przypadający podmiotom niekontrolującym	1 030	-333	-3 076	-205	847	-349	-6 936	-4 438	-243	1 146	5 113	-148	-2 220	-2 407	380
Zysk (strata) netto	**1 937**	**-616**	**1 503**	**-205**	**847**	**-349**	**-6 936**	**-1 227**	**-1 800**	**1 296**	**5 113**	**-198**	**-2 220**	**-2 407**	**4 078**
Dywidendy wypłacone podmiotom niekontrolującym	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-3 358	-26	-6 118	740	7 279	-46	8 890	2 953	-200	-173	-39	-208	-34	-177	6 267
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-63	2 268	0	-9	6 926	0	0	0	0	174	2 780	0	-20	-660	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-14	-2 259	5 634	-939	-14 473	45	-8 447	-1 973	151	0	-2 697	210	44	852	-5 731
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**-3 435**	**-17**	**-483**	**-209**	**-269**	**-1**	**443**	**980**	**-49**	**1**	**43**	**2**	**-10**	**15**	**537**

	ARI Sp. z o.o.	ADM Sp. z o.o.	ACH-4 SK	ACH SK	ADP SKA	AInvest Sp. z o.o.	AInvestment Sp. z o.o.	AM1 SKA	AM2 SK	AM3 SK	BART SK	P16INO Sp. z o.o.	P 16 Sp. z o.o.	PD SKA	SIS2 SKA	SIS3 SK	SN Sp. z o.o.	SKINW SKA	P16INW SKA	AH2 SK	AH3 Jawna	AJ sk	ALP SKA	AM sk	AJ5 SK	TN sk
	31.12.2012	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**
Udziały niedające kontroli (% głosów)	53,20%	54,10%	100,00%	100,00%	73,20%	100,00%	100,00%	54,60%	100,00%	100,00%	100,00%	88,40%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	54,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Udziały niedające kontroli (% udziałów własnościowych)	53,20%	54,10%	100,00%	100,00%	73,20%	100,00%	100,00%	54,60%	100,00%	100,00%	100,00%	88,40%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	54,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	31.12.2012	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**
Aktywa trwałe	13 933	84 200	597	23 776	70	300 258	14 576	6 924	1 022	1 379	189	25 089	66 188	683	10 998	12 951	124 147	20 243	13 408	2 590	933	6 780	564	471	229	430
Aktywa obrotowe	20 601	118	12 276	15 136	3 959	2 576	473	22 515	19 691	16 886	24 589	722	2 055	8 966	73	77	2 872	129 790	35 603	4 207	20 886	24 193	13 283	7 980	7 260	13 497
Aktywa razem	**34 533**	**84 318**	**12 873**	**38 912**	**4 029**	**302 834**	**15 049**	**29 439**	**20 714**	**18 266**	**24 778**	**25 811**	**68 244**	**9 649**	**11 071**	**13 028**	**127 019**	**150 033**	**49 011**	**6 797**	**21 819**	**30 973**	**13 847**	**8 451**	**7 490**	**13 927**
Zobowiązania długoterminowe	3 214	47 333	15 153	44 356	7 553	151 884	5 273	740	23 904	23 598	25 560	-	2 893	13 132	15 214	15 348	86 892	23 570	13 641	3 917	18 415	765	7 164	7 074	8 711	15 922
Zobowiązania krótkoterminowe	21 655	1	326	809	918	46 310	749	31 754	86	2 107	2 666	282	46	5	792	1 128	2 620	160	3	2 650	8 173	16 642	8 480	12	6	321
Zobowiązania razem	**24 869**	**47 334**	**15 479**	**45 164**	**8 471**	**198 194**	**6 023**	**32 493**	**23 990**	**25 705**	**28 226**	**282**	**2 939**	**13 136**	**16 006**	**16 476**	**89 512**	**23 730**	**13 644**	**6 567**	**26 587**	**17 407**	**15 644**	**7 086**	**8 717**	**16 243**
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	**2 782**	**14 845**	**-**	**-**	**-2 495**	**-**	**-**	**-45**	**-**	**-**	**-**	**-5 452**	**-**	**-150**	**-**	**-**	**-39 689**	**-**	**-**	**-1 442**	**-4 774**	**-**	**-3 353**		**-1 721**	**-**
Udziały niedające kontroli	**5 140**	**19 989**	**-2 607**	**-6 548**	**-3 289**	**104 639**	**9 026**	**-3 061**	**-3 278**	**-7 491**	**-3 449**	**22 565**	**65 304**	**-3 338**	**-4 936**	**-3 449**	**20 254**	**126 303**	**35 366**	**-**	**-**	**-1 354**	**-**	**1314**	**-**	**-2 316**
	od 01.01 do 31.12.2012	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**	**31.12.2012**
Przychody ze sprzedaży	**62 370**	**-**	**-**	**28 253**	**1 601**	**1 160**	**1 632**	**-**	**-**	**-**	**-**	**13**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7 180**	**-**	**-**	**25 544**	**-**	**40 356**	**17 278**	**-**	**-**	**-**
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 782	-3 378	-	-	-2 495	-	-	-45	-	-	-	-5 452	-	-50	-	-	-39 689	-	-	-1 442	-4 774	-	-3 353	-	-1 721	-
Zysk (strata) netto przypadający podmiotom niekontrolującym	527	-542	-2 657	4 644	-939	5 140	-41	-366	-54	-1 349	-337	418	658	-122	-31	53	3 723	304	44	3 476	-4 796	7 013	3 288	-447	-60	-183
Zysk (strata) netto	**3 309**	**-3 920**	**-2 657**	**4 644**	**-3 434**	**5 140**	**-41**	**-411**	**-54**	**-1 349**	**-337**	**-5 034**	**658**	**-172**	**-31**	**53**	**-35 966**	**304**	**44**	**2 034**	**-9 570**	**7 013**	**-65**	**-447**	**-1 781**	**-183**
Dywidendy wypłacone podmiotom niekontrolującym	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	3 038	-18	2 850	25 042	849	-193	973	6 657	-196	204	-1 011	-67	-86	-194	-143	-150	5 160	-300	-62	12 220	-14 396	23 420	7 839	-1 088	-126	-1 152
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	763	3 384	-	-21 588	-	29 042	-18	-6 254	-	-	-	96	-58 690	-	-	-	1 360	-20 000	-12 454	-2 414	-	-3 957	-	-	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	248	-3 318	-2 789	-4 341	-814	-28 381	-729	-999	140	1 886	1 127	-	58 787	199	149	105	-7 122	20 306	12 662	-13 654	18 229	-26 579	-9 517	927	132	1 148
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**4 049**	**48**	**61**	**-887**	**35**	**468**	**226**	**-597**	**-56**	**2 090**	**116**	**29**	**11**	**6**	**5**	**-45**	**-602**	**6**	**145**	**-3 848**	**3 833**	**-7 116**	**-1 678**	**-161**	**6**	**-4**

Inwestycje w jednostkach strukturyzowanych podlegających i niepodlegających konsolidacji
Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach strukturyzowanych.

4. Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje

5. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Grupę obejmują patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, oraz pozostałe wartości niematerialne. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialnych w trakcie wytwarzania".

Tabela nr 20
WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2014							
Wartość bilansowa brutto	-	315	958	-	117	-	1 390
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-287	-861	-	-114	-	-1 262
Wartość bilansowa netto	-	28	98	-	3	-	129
Stan na 31.12.2013							
Wartość bilansowa brutto	-	304	879	-	117	-	1 299
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-258	-851	-	-114	-	-1 223
Wartość bilansowa netto	-	45	27	-	3	-	76
Stan na 31.12.2012							
Wartość bilansowa brutto	-	302	1 056	-	128	-	1 487
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-224	-1 020	-	-119	-	-1 363
Wartość bilansowa netto	-	78	36	-	10	-	124

Tabela nr 21
ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	-	45	27	-	3	-	76
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	13	98	-	5	-	117
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-5	-	-5
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	1	-1	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-31	-27	-	-	-	-59
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-

Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku	-	28	98	-	3	-	129
za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	-	78	36	-	10	-	124
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	13	-	-	-	13
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-7	-	-7
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	2	-2	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-35	-19	-	-	-	-54
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku	-	45	27	-	3	-	76
za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2012 roku	-	106	53	-	5	-	164
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	8	1	-	2	-	11
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-2	-	-2
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	1	-	-	-	-	1
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-37	-18	-	-1	-	-55
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	6	-	6
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012 roku	-	78	36	-	10	-	124

Amortyzacja wartości niematerialnych została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycjach:

AMORTYZACJA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

	od 01.01 do 31.12.2014	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2012**
Koszt własny sprzedaży	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	59	54	55
Koszty sprzedaży	-	-	-
Inne	-	-	-
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	**59**	**54**	**55**

W 2014 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości.

6. Rzeczowe aktywa trwałe

Tabela nr 25
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2014							
Wartość bilansowa brutto	4 560	11 874	1 997	612	901	564	20 508
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-388	-3 007	-1 514	-224	-588	0	-5 721
Wartość bilansowa netto	4 172	8 867	483	388	313	564	14 787
Stan na 31.12.2013							
Wartość bilansowa brutto	4 677	12 594	1 841	425	684	531	20 751
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-334	-2 659	-1 436	-209	-467	0	-5 105
Wartość bilansowa netto	4 344	9 934	404	216	217	531	15 646
Stan na 31.12.2012							
Wartość bilansowa brutto	4 677	12 523	1 910	866	646	561	21 183
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-279	-2 050	-1 455	-592	-385	0	-4 761
Wartość bilansowa netto	4 398	10 473	455	274	261	561	16 422

Tabela nr 26
ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	4 344	9 934	404	216	217	531	15 646
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	203	249	222	189	33	896
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-117	-656	-14	-2	-1	-	-790
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-55	-614	-157	-48	-92	-	-966
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku	4 172	8 867	483	388	313	564	14 787
za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	4 398	10 473	455	274	261	561	16 422
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	71	173	159	76	35	514
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-

Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-31	-166	-18	-	-216
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-64	-64
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-55	-610	-192	-51	-102	-	-1 011
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku	4 344	9 934	404	216	217	531	15 646
za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2012 roku	4 453	11 081	534	306	324	430	17 129
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	126	44	43	131	344
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-14	-1	-	-15
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	2	-1	3	4	-	7
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-55	-610	-204	-66	-109	-	-1 043
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012 roku	4 398	10 473	455	274	261	561	16 422

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

Tabela nr 27

AMORTYZACJA RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

	od 01.01 do 31.12.2014	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2012**
Koszt własny sprzedaży	11	11	16
Koszty ogólnego zarządu	878	915	1 021
Koszty sprzedaży	73	81	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-	-
Inne	4	5	6
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	**966**	**1 011**	**1 043**

Tabela nr 28

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ

	31.12.2014	**31.12.2013**	**31.12.2012**
hipoteka kaucyjna ustanowiona na gruncie w Gajkowie stanowiąca zabezpieczenie kredytu obrotowego Archicom Sp. z o.o. SKA	-	117	117
Nieruchomość we Wrocławiu ul. Liskego 7	12 965	13636	14 343
Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych razem	**12 965**	**13 753**	**14 460**

Główną pozycją rzeczowych aktywów trwałych jest budynek biurowy Liskego 7 zlokalizowany we Wrocławiu – siedziba Grupy Archicom.

Na dzień 31.12.2014 wartość bilansowa budynku Liskego 7 wraz z gruntem to 12.965 tys. PLN (na 31.12.2013 13.636 tys. PLN; na 31.12.2012 :14.343 tyś PLN). Aktywa te stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 8.6.

7. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31.12.2014 wchodzą:
- nieruchomość komercyjna West Forum 1A ,ul. Strzegomska, Wrocław
- nieruchomość komercyjna West Forum 1B ul. Strzegomska, Wrocław
- nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska
- nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum ul. Otyńska
- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość na ul. Bujwida, Wrocław
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na ul. Na Ostatnim Groszu 2/15, Wrocław.

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31.12.2013 wchodzą:
- nieruchomość komercyjna West Forum 1A ,ul. Strzegomska, Wrocław
- nieruchomość komercyjna West Forum 1B (częściowo w budowie) ul Strzegomska, Wrocław
- nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska
- nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum ul. Otyńska
- nieruchomość na ul. Bujwida, Wrocław
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na ul. Na Ostatnim Groszu 2/15, Wrocław.

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31.12.2012 wchodzą:
- nieruchomość komercyjna West Forum 1A ,ul. Strzegomska, Wrocław
- nieruchomość komercyjna West Forum 1B (w budowie) ul. Strzegomska, Wrocław
- nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska
- nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum ul. Otyńska
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na ul. Na Ostatnim Groszu 2/15, Wrocław
- inwestycja w obcym środku trwałym – Art Hotel

Zmiany wartości bilansowej w okresie sprawozdawczym przedstawiały się następująco:

Tabela nr 37

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Wartość bilansowa na początek okresu	161 456	131 319	118 279
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-
Nabycie nieruchomości	-	-	-
Aktywowanie późniejszych nakładów	13 182	20 981	9 685
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-
Zbycie nieruchomości (-)	-	-2 193	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	560	3 519	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	13 965	7 830	3 355
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	**189 163**	**161 456**	**131 319**

Zyski lub straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są przez Grupę w sprawozdaniu z wyniku w pozycji zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Zysk ujęty w wyniku finansowym przypadający na nieruchomości pozostające w saldzie na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 13.965 tys. PLN (w roku 2013 7.830 tys. PLN, w roku 2012 3.355 tys. zł).
Istotny wpływ na zyski ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych miała budowa i dobra komercjalizacja budynku biurowego West Forum IB realizowane w dwóch etapach w latach 2012-2014. Budynek został sprzedany inwestorowi zewnętrznemu w I kwartale 2015 roku.

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:
- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,

- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

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

Tabela nr 37 A

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ WG POZIOMÓW WYCENY

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.12.2014					
1. PD Sp. z o.o.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska Wrocław		624	-	624
2. ARI Sp. z o.o.	nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie		2 218		2 218
3. AInvest Sp. z o.o.	nieruchomość na ul. Bujwida, Wrocław nieruchomość na ul. Na Ostatnim Groszu Wrocław		906	175	1 081
4. SI1 SK	nieruchomość komercyjna West Forum 1B ul. Strzegomska, Wrocław		-	81 194	81 194
5. SIS2 SKA	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.1		10 212	-	10 212
6. SIS 3Otyńska SK	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum ul. Otyńska		3 859	-	3 859
7. SIS3 SK	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.2		12 973	-	12 973
8. SN Sp. z o.o.	nieruchomość komercyjna West Forum 1A, ul. Strzegomska, Wrocław		-	77 002	77 002
Nieruchomości inwestycyjne razem			30 168	158 371	189 163
Stan na 31.12.2013					
1. AInvest Sp. z o.o.	nieruchomość na ul. Bujwida, Wrocław nieruchomość na ul. Na Ostatnim Groszu Wrocław		910	175	1 085
2. SInvest Sp. z o.o.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska Wrocław		167	-	167
3. SI1 SK	nieruchomość komercyjna West Forum 1B ul. Strzegomska,		-	56 753	56 753
4. SIS2 SKA	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.1		10 055	-	10 055
5. SIS 3Otyńska SK	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum ul. Otyńska		3 347	-	3 347
6. SIS3 SK	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.2		12 942	-	12 942
7. SN Sp. z o.o.	nieruchomość komercyjna West Forum 1A ,ul. Strzegomska, Wrocław		-	77 107	77 107
Nieruchomości inwestycyjne razem			27 421	134 035	161 456
Stan na 31.12.2012					
1. AInvest Sp. z o.o.	nieruchomość Art Hotel nieruchomość na ul. Bujwida, Wrocław ul. Na Ostatnim Groszu Wrocław		894	2 073	2 967
2. SInvest Sp. z o.o.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska		167	-	167
3. SI1 SK	nieruchomość komercyjna West Forum 1B ul. Strzegomska, Wrocław		-	22 420	22 420
4. SIS2 SKA	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.1		9 990	-	9 990
5. SIS 3Otyńska SK	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum ul. Otyńska		3 333	-	3 333

6. SIS3 SK	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.2		12 202	-	12 202
7. SN Sp. z o.o.	nieruchomość komercyjna West Forum 1A, ul. Strzegomska, Wrocław		-	80 240	80 240
Nieruchomości inwestycyjne razem			26 586	104 733	131 319

Wartość godziwa wszystkich nieruchomości została ustalona na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej według stanu na dzień 31.12.2014, 31.12.2013 oraz 31.12.2012 roku. Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

a) Nieruchomości–SI1 SK (2014), SN Sp. z o.o. (2014, 2013,2012), Art.-Hotel (2012): poziom 3
Wartość godziwa została określona za pomocą metody dochodowej, która uwzględnia przychody z najmu pomniejszone o koszty utrzymania nieruchomości, zdyskontowane stopą procentową, która pochodzi z analizy transakcji zaobserwowanych na rynku w ostatnim okresie. Szacowane wpływy z najmu uwzględniają aktualne obłożenie najmowanej powierzchni, szacowane przyszłe obłożenie, przyszłe zmiany stawek. Dane wejściowe do wyceny są nieobserwowalne. Najbardziej znaczące dane wejściowe to szacowane stawki za najem, założenia dotyczące obłożenia i stopa dyskontowa. Szacowana wartość godziwa wzrośnie, jeżeli szacowane stawki wzrosną, obłożenie wzrośnie, a stopa dyskontowa spadnie. Wycena jest wrażliwa na wszystkie te czynniki. Zarząd Spółki Dominującej uważa, że zakres możliwych alternatywnych założeń jest największy dla stawek i poziomu obłożenia i że te czynniki zależą od siebie na wzajem. Do wyceny przyjęto następujące wartości:

SI1 SK (2014),	szacowana stawka za najem m2 biura	10,54-12,11 EUR/m^2
	obłożenie	96 %
	stopa dyskontowa	9 %

SN Sp. z o..o (2014, 2013,2012),	szacowana stawka za najem m2 biura	2014: 12,00-12,44 EUR/m^2	2013: 11,50-12,44 zł/m^2	2012: 12,00-12,14 EUR/m^2
	obłożenie	2014: 96% %	2013: 96 %	2012: 97_ %
	stopa dyskontowa	2014: 8,50 %	2013: 8,25 %	2012: 8,00 %

Art.-Hotel (2012)	szacowana stawka za najem	10-40 zł/m^2
	obłożenie	100 %
	stopa dyskontowa	8,50% %

b) Nieruchomości SI1 SK (2013, 2012): poziom 3
Wartość godziwa została określona za pomocą metody pozostałościową tj. DCF korygowany o koszty pozostałe do poniesienia .Podejście mieszane, metoda pozostałościowa pozwala oszacować wartość nieruchomości, za jaką potencjalny inwestor jest skłonny zapłacić przy obecnym stanie realizacji projektu inwestycyjnego. Wartość określa się przez obliczenie, jaką wartość będzie miała nieruchomość po realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego i odjęciu od tej wartości przeciętnych kosztów realizacji inwestycji.

c) Nieruchomości AInvest Sp. z o.o. (2014, 2013, 2012)., PD Sp. z o.o .(2014; w 2013 i 2012 w SInvest), SIS2 SKA (2014, 2013, 2012), SIS 3Otyńska SK (2014, 2013, 2012), SIS3 SK (2014, 2013, 2012) ARI Sp. z o.o. (2014): poziom 2
Wartość godziwa została określona za pomocą metody rynkowej, która odzwierciedla transakcje na podobnych nieruchomościach przeprowadzone w ostatnim okresie. Wartość tę skorygowano o czynniki związane z wycenianą nieruchomością, jednak ich wpływ na wycenę był znikomy.

Uzgodnienie wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych, których wartość godziwa została sklasyfikowana na poziomie 3 wygląda następująco:

Tabela nr 37 B

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH Z POZIOMU 3

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Saldo na początek okresu	134 035	104 733	91 606
Zyski (straty) ujęte w:	0	0	0
- wyniku finansowym	11 352	7 565	3 443
Zakup (+)	12 984	23 635	9 684
Zbycie (-)	0	-1 898	0
Przeniesienie do poziomu 3 (+)	0	0	0
Przeniesienie z poziomu 3 (-)	0	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe z przeliczenia) (+/-)	0	0	0
Saldo na koniec okresu	**158 371**	**134 035**	**104 733**
Zysk (strata) ujęty w wyniku przypadający na nieruchomości pozostające w saldzie na dzień bilansowy.	11 352	7 565	3 443

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody z czynszów oraz ujęła w wyniku bezpośrednie koszty utrzymania nieruchomości w następującej wysokości:

Tabela nr 39

PRZYCHODY Z CZYNSZÓW ORAZ KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Przychody z czynszów	**14 256**	**7 223**	**7 860**
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:			
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	2 909	1 240	1 184
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-	-
Bezpośrednie koszty operacyjne	**2 909**	**1 240**	**1 184**

Nieruchomości inwestycyjne oddawane są w najem na podstawie nieodwołalnych umów zawartych na okres 5-10 lat. Wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z leasingu operacyjnego nieruchomości przedstawia się następująco:

Tabela nr 40

PRZYSZŁE MINIMALNE OPŁATY Z TYTUŁU LEASINGU OPERACYJNEGO (LEASINGODAWCA)

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów nieodwołalnego leasingu operacyjnego:			
Płatne w okresie do 1 roku	11 130	5 677	5 596
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	45 811	21 193	27 979
Płatne powyżej 5 lat	-	-	4 104
Razem	**56 941**	**26 869**	**37 678**

8. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

8.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

1 – pożyczki i należności (PiN)	5 – aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (ADS)
2 – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – przeznaczone do obrotu (AWG-O)	6 – instrumenty pochodne zabezpieczające (IPZ)
3 – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (AWG-W)	7 – aktywa poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)
4 – inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (IUTW)	

Tabela nr 42
AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39

	Nota	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39							Razem
		PiN	AWG-O	AWG-W	IUTW	ADS	IPZ	Poza MSR39	
Stan na 31.12.2014									
Aktywa trwałe:									
Należności i pożyczki	ID8B	24 026	0	0	0	0	0	0	24 026
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	ID8C	0	0	0	0	60	0	0	60
Aktywa obrotowe:									
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	ID11	2 789	0	0	0	0	0	4 851	7 640
Pożyczki	ID8B	2 549	0	0	0	0	0	0	2 549
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	ID8C	0	0	0	0	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID12	26 672	0	0	0	0	0	594	27 265
Kategoria aktywów finansowych razem		56 037	0	0	0	60	0	5 445	61 541
Stan na 31.12.2013									
Aktywa trwałe:									
Należności i pożyczki	ID8B	6 847	0	0	0	0	0	0	6 847
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	0	0	0	0	0	32	0	32
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	ID8C	0	0	0	0	51	0	0	51
Aktywa obrotowe:									
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	ID11	4 173	0	0	0	0	0	5 656	9 829
Pożyczki	ID8B	660	0	0	0	0	0	0	660
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	ID8C	0	0	0	0	146	0	0	146
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID12	24 749	0	0	0	0	0	813	25 562
Kategoria aktywów finansowych razem		36 430	0	0	0	196	32	6 469	43 126
Stan na 31.12.2012									
Aktywa trwałe:									
Należności i pożyczki	ID8B	61 680	-	-	-	-	-	-	61 680
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	ID8C	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:									
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	ID11	58 266	-	-	-	-	-	4 613	62 880
Pożyczki	ID8B	186	-	-	-	-	-	-	186

Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	ID8C	-	-	-	35 529	-	-	-	35 529
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID12	35 110	-	-	-	-	-	1 797	36 907
Kategoria aktywów finansowych razem		155 242	-	-	35 529	-	-	6 411	197 182

Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

1 – zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – przeznaczone do obrotu (ZWG-O)	4 – instrumenty pochodne zabezpieczające (IPZ)
2 – zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (ZWG-W)	5 – zobowiązania poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)
3 – zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK)	

Tabela nr 43

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39

	Nota	***Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39**					**Razem**
		ZWG-O	**ZWG-W**	**ZZK**	**IPZ**	**Poza MSR39**	
Stan na 31.12.2014							
Zobowiązania długoterminowe:							
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID8D	0	0	144 903	0	0	144 903
Leasing finansowy	ID7	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	0	0	0	2 173	0	2 173
Pozostałe zobowiązania	ID17	0	0	8 304	0	690	8 994
Zobowiązania krótkoterminowe:							
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ID17	0	0	17 693	0	89 564	107 257
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID8D	0	0	9 529	0	0	9 529
Leasing finansowy	ID7	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	0	0	0	0	0	0
Kategoria zobowiązań finansowych razem		0	0	180 428	2 173	90 255	272 856
Stan na 31.12.2013							
Zobowiązania długoterminowe:							
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID8D	0	0	125 476	0	0	125 476
Leasing finansowy	ID7	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	0	0	0	1 344	0	1 344
Pozostałe zobowiązania	ID17	0	0	6 899	0	0	6 899
Zobowiązania krótkoterminowe:							
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ID17	0	0	16 614	0	99 784	116 398
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID8D	0	0	11 390	0	0	11 390
Leasing finansowy	ID7	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	0	0	0	0	0	0
Kategoria zobowiązań finansowych razem		0	0	160 380	1 344	99 784	261 508
Stan na 31.12.2012							

Zobowiązania długoterminowe:							
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID8D	0	0	98 800	0	0	98 800
Leasing finansowy	ID7	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	0	0	0	2 094	0	2 094
Pozostałe zobowiązania	ID17	0	0	3 962	0	18	3 980
Zobowiązania krótkoterminowe:							
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ID17	0	0	21 140	0	70 652	91 792
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID8D	0	0	36 479	0	0	36 479
Leasing finansowy	ID7	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	0	0	0	0	0	0
Kategoria zobowiązań finansowych razem		0	0	160 381	2 094	70 670	233 145

8.2. Należności i pożyczki

Grupa dla celów prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Grupa, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w nocie nr 12.

Tabela nr 44

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI

	31.12.2014	**31.12.2013**	**31.12.2012**
Aktywa trwałe:			
Należności	-	101	363
Pożyczki	24 026	6 746	61 317
Należności i pożyczki długoterminowe	24 026	6 847	61 680
Aktywa obrotowe:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 640	9 829	62 880
Pożyczki	2 549	660	186
Należności i pożyczki krótkoterminowe	10 190	10 489	63 065
Należności i pożyczki, w tym:	**34 216**	**17 337**	**124 746**
należności (nota nr 12)	7 640	9 930	63 243
pożyczki (nota nr 9)	26 576	7 406	61 503

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek oprocentowanych zmienną stopą uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Tabela nr 45

CHARAKTERYSTYKA POŻYCZEK (RYZYKA)

	Waluta	**Wartość bilansowa**		**Oprocentowanie**	**Termin spłaty**
		w walucie	**w PLN**		
Stan na 31.12.2014					
Pożyczki ze zmiennym oprocentowaniem	PLN	-	26 141	średni WIBOR 1M/32 M + 2,5 %-3,5%	2016-2018
Pożyczki ze stałym oprocentowaniem	PLN	-	435	7-7,5%	do 2018
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2014			26 576		

Stan na 31.12.2013					
Pożyczki ze zmiennym oprocentowaniem	PLN		7 406	średni WIBOR 3M+ marża od 1,5% do 3,5%, średni WIBOR 1M + 2,5%	18.03.2014 – 31.12.2017
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2013			7 406		
Stan na 31.12.2012					
Pożyczki ze zmiennym oprocentowaniem	PLN		61 485	średni WIBOR 1M/3M +3,5%	31.12.2012* – 31.12.2016
Pożyczki ze zmiennym oprocentowaniem	EUR	4	18	Eulibor 1M+ 2,5 %	31.12.2013
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2012		4	61 503		

Na dzień 31.12.2014 pożyczki udzielone w PLN o wartości bilansowej 26 576 tys. PLN (31.12.2013 rok: 7 406 tys. PLN),(31.12.2012 rok: 61 485 tyś PLN) oprocentowane były zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o stawkę WIBOR dla pożyczek z polskich złotych (Eulibor dla pożyczek w EUR) z narzutem marży od 2,5 do 3,5 p.p. Terminy spłaty pożyczek przypadają pomiędzy 2012 oraz 2018 rokiem. Grupa udzieliła również pożyczek walutowych w EUR. Wartość bilansowa pożyczek walutowych na dzień 31.12.2012 wynosiła 18 tys. PLN . Na 31 grudnia 2013 roku na saldzie należności znajdowały się dwie umowy pożyczki o łącznej wartości 95 tys. zł spłacone po umownym terminie tj. 15 maja 2013 roku.

8.3. Pochodne instrumenty finansowe

Grupa wykorzystuje instrumenty pochodne IRS, by minimalizować ryzyko zmiany stóp procentowych. Ponadto Grupa wyznaczyła zobowiązanie kredytowe w walucie jako zabezpieczenie części transakcji sprzedaży wyrażonej w walucie. Celem podejmowanych przez Grupę działań zabezpieczających przed ryzykiem zmiany kursu EUR/PLN jest zagwarantowanie określonego poziomu wartości złotowej generowanych przez nią przychodów ze sprzedaży (przychodów z tytułu najmu powierzchni) denominowanych do kursu EUR. Grupa zaciągnęła zobowiązanie finansowe w EUR – w walucie, od której uzależnione są jej przychody ze sprzedaży. Grupa dąży do naturalnego ograniczenia wpływu ryzyka walutowego wynikającego ze zmienności kursu EUR/PLN na przyszłe przychody ze sprzedaży w części proporcjonalnej do wielkości zaciągniętego kredytu.
Wszystkie instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej, ustalanej na podstawie danych pochodzących z rynku (kursy walut, stopy procentowe).

Tabela nr 47
INSTRUMENTY POCHODNE

	31.12.2014	**31.12.2013**	**31.12.2012**
Aktywa trwałe:			
Instrumenty pochodne handlowe	-	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	32	-
Instrumenty pochodne długoterminowe	-	32	-
Aktywa obrotowe:			
Instrumenty pochodne handlowe	-	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	-	-
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	-	-	-
Aktywa – instrumenty pochodne	**-**	**32**	**-**
Zobowiązania długoterminowe:			
Instrumenty pochodne handlowe	-	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	2 173	1 344	2 094
Instrumenty pochodne długoterminowe	2 173	1 344	2 094
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Instrumenty pochodne handlowe	-	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	-	-
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	-	-	-
Zobowiązania – instrumenty pochodne	**2 173**	**1 344**	**2 094**

Instrumenty pochodne zabezpieczające

Poszczególne klasy instrumentów pochodnych zabezpieczających przepływy pieniężne prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 49

CHARAKTERYSTYKA INSTRUMENTÓW POCHODNYCH ZABEZPIECZAJĄCYCH PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE (RYZYKA)

	Nominał transakcji w walucie (w tys.)	Wartość bilansowa instrumentów*		Termin realizacji		Wpływ na wynik w okresie	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	od	do	od	do
Stan na 31.12.2014							
transakcja wymiany stopy procentowej	1 500 EUR		179	31-01-2011	31-01-2016	31-01-2011	3101-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		135	31-01-2011	31-01-2016	31-01-2011	31-01-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		135	04-03-2011	31-01-2016	04-03-2011	31-01-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		184	01-06-2011	31-05-2016	01-06-2011	31-05-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	500 EUR		71	12-08-2011	31-05-2016	12-08-2011	31-05-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	3 000 EUR		287	31-01-2012	31-05-2016	31-01-2012	31-05-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	2 000 EUR		473	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		246	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		161	01-01-2014	31-12-2018	01-01-2014	31-12-2018
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		302	01-01-2015	31-12-2019	01-01-2015	31-12-2019
Instrumenty pochodne zabezpieczające razem		-	**2 173**				
Stan na 31.12.2013							
transakcja wymiany stopy procentowej	1 500 EUR		253	31-01-2011	31-01-2016	31-01-2011	3101-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		197	31-01-2011	31-01-2016	31-01-2011	31-01-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		197	04-03-2011	31-01-2016	04-03-2011	31-01-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		239	01-06-2011	31-05-2016	01-06-2011	31-05-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	500 EUR		84	12-08-2011	31-05-2016	12-08-2011	31-05-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	3 000 EUR		287	31-01-2012	31-05-2016	31-01-2012	31-05-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	2 000 EUR		52	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		35	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR	30		02-01-2014	31-12-2018	02-01-2014	31-12-2018
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR	2		02-01-2015	31-12-2019	02-01-2015	31-12-2019
Instrumenty pochodne zabezpieczające razem		**32**	**1 344**				
Stan na 31.12.2012							
transakcja wymiany stopy procentowej	1 500 EUR		384	31-01-2011	31-01-2016	31-01-2011	31-01-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		296	31-01-2011	31-01-2016	31-01-2011	31-01-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		296	04-03-2011	31-01-2016	04-03-2011	31-01-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		347	01-06-2011	31-05-2016	01-06-2011	31-05-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	500 EUR		125	12-08-2011	31-05-2016	12-08-2011	31-05-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	3 000 EUR		447	31-01-2012	31-05-2016	31-01-2012	31-05-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	2 000 EUR		127	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		72	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
Instrumenty pochodne zabezpieczające razem		-	**2 094**				

** wartość godziwa*

Grupa oczekuje przeprowadzenia wszystkich planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Tabela nr 50

WPŁYW ZABEZPIECZEŃ PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH NA POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY ORAZ KAPITAŁ

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Saldo kapitału na początek okresu	-3 008	-3 069	-6 077
Zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-3 324	-594	3 140
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – zabezpieczenie uznane za efektywne	657	668	574
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – nieefektywność zabezpieczenia	-	-	-
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	507	-14	-706
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu	-5 169	-3 008	-3 069

W 2014 roku Grupa ujęła w pozostałych całkowitych dochodach stratę w kwocie 3 324 tys. PLN (2013 rok: strata w kwocie 594 tys. PLN;2012 rok: zysk w kwocie 3 140 tys. PLN) z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Kapitał z aktualizacji wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne wynosił na dzień 31.12.2014 (-) 5 169 tys. PLN (2013 rok: (-) 3 008 tys. PLN;2012 rok: (-) 3 069 tyś PLN) (patrz nota nr 14.3).
Kwoty przeniesione z kapitału z aktualizacji wyceny instrumentów zabezpieczających do wyniku finansowego w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej, zostały ujęte w kosztach finansowych (rok 2014: 657 tys. PLN; rok 2013: 668 tys. PLN, rok 2012: 574 tys. PLN). W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło przeniesienie kwot skumulowanych w kapitale z aktualizacji wyceny do wartości początkowej pozycji zabezpieczanych.

8.4. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach pozostałych aktywów finansowych Grupa prezentuje następujące inwestycje:

Tabela nr 52

POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

	Aktywa krótkoterminowe			Aktywa długoterminowe		
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności:						
Dłużne papiery wartościowe skarbowe						
Dłużne papiery wartościowe komercyjne			35 529			
Pozostałe						
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności			35 529			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:						
Akcje spółek notowanych						
Udziały, akcje spółek nienotowanych		146			51	
Dłużne papiery wartościowe		-				
Pozostałe		-		60		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		146		60	51	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik:						
Akcje spółek notowanych						
Dłużne papiery wartościowe						
Jednostki funduszy inwestycyjnych						
Pozostałe						
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik						
Pozostałe aktywa finansowe razem	**-**	**146**	**35 529**	**60**	**51**	**-**

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

Tabela nr 54

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI UTRZYMYWANYCH DO TERMINU WYMAGALNOŚCI

	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin wymagalności
		w walucie	w PLN		
Stan na 31.12.2012					
obligacje komercyjne 1-roczne imienne niezabezpieczone	PLN	-	35 529	WIBOR 6M+4%	15-12-2013
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności razem wg stanu na dzień 31.12.2012			35 529		

W 2012 Grupa posiadała roczne obligacje komercyjne o wartości bilansowej 35 529 tys. PLN. Obligacje komercyjne oprocentowane były zmienną stopa procentowa WIBOR 6M +4% a termin ich wykupu przypadał na 15.12.2013
Grupa wycenia obligacje według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwa obligacji zaprezentowana jest w nocie nr 8.7.

Aktywa dostępne do sprzedaży
Udziały i akcje w spółkach nienotowanych Grupa wycenia w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty wartości, ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej.

8.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

Tabela nr 57

KREDYTY, POŻYCZKI, INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

	Zobowiązania krótkoterminowe			Zobowiązania długoterminowe		
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:						
Kredyty w rachunku kredytowym	8 839	9 738	5 392	91 698	82 217	74 740
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	690	1 653	9 761	42 185	30 230	8 263
Dłużne papiery wartościowe	-	-	21 326	11 021	13 030	15 798
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	**9 529**	**11 390**	**36 479**	**144 903**	**125 476**	**98 800**
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik:						
Kredyty bankowe	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	**9 529**	**11 390**	**36 479**	**144 903**	**125 476**	**98 800**

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu
Grupa Kapitałowa nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w nocie nr 8.7.
Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela (patrz również nota nr 28 dotycząca ryzyk):

Tabela nr 58

CHARAKTERYSTYKA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH WYCENIANYCH WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU

	Waluta	Oprocentowanie	termin wymagal-ności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótko-terminowe	długo-terminowe
Stan na 31.12.2014							
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+1,65 %	31.12.2019	12 075	51 468	2 728	48 740
kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+1,8 %	28.01.2020	506	2 159	425	1 734
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+3 %	30.06.2024	5 408	23 051	751	22 300
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+3 %	30.09.2025	4 440	18 927	3	18 923
kredyt bankowy	PLN	Wibor 1M + 2,5%	31.03.2015		278	278	
kredyt bankowy	PLN	Wibor 3M+ 1,9%	31.12.2015		4 654	4 654	
Obligacje 5 letnie	PLN	Wibor 6M+ 3,5%	2.10.2017		11 021		11 021
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 1M+2,5%	31.12.2013		740		740
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 1M+2,5%	31.12.2017		3 607		3 607
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 6M+ 3,5%	31.12.2017		3 012		3 012
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 6M+ 3,5%	31.12.2017		4 828		4 828
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 6M+ 3,5%	31.12.2018		29 999		29 999
pożyczka o stałym oprocentowaniu	PLN	8,5%	15.01.2015		690	690	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2014					154 432	9 529	144 903
Stan na 31.12.2013							
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+1,65 %	31.12.2019	12 678	52 579	2 501	50 078
kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+1,8 %	28.01.2020	606	2 514	413	2 100
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+3 %	30.06.2024	5 108	21 183	481	20 702
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+3 %	30.09.2025	1 020	4 229		4 229
kredyt bankowy	PLN	Wibor 1M + 2,5%	31.03.2015		482		482
kredyt bankowy	PLN	Wibor 1M + 2,75%	31.12.2015		2 708	2 708	
kredyt bankowy	PLN	Wibor 3M+ 1,9%	31.12.2015		8 259	3 634	4 625
Obligacje 3 letnie	PLN	Wibor 6M+ 3,5%	31.07.2016		2 233		2 233
Obligacje 5 letnie	PLN	Wibor 6M+ 3,5%	2.10.2017		10 796		10 796
pożczyka o stałym oprocentowaniu	PLN	8,50%	15.01.2015		1 502		1 502
pożczyka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 3M+3,50%	31.12.2016		1 653	1 653	0
pożczyka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 1M+2,5%	31.12.2017		9 856		9 856
pożczyka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 3M+ 3,5%	31.12.2017		18 872		18 872
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2013					136 867	11 390	125 476
Stan na 31.12.2012							
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+1,65 %	31.12.2019	13 247	54 157	2 326	51 831
kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+1,8 %	28.01.2020	706	2 885	407	2 478
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+3 %	30.06.2024	827	3 380		3 380

kredyt bankowy	PLN	Wibor 1M + 2,5%	31.03.2015		386		386
kredyt bankowy	PLN	Wibor 1M + 2,5%	30.04.2015		9 390		9 390
kredyt bankowy	PLN	Wibor 1M + 2,8%	27.07.2015		37	37	
kredyt bankowy	PLN	Wibor 3M+ 1,9%	31.12.2015		9 896	2 621	7 275
Obligacje 3 letnie	PLN	10,1%	22.07.2013		21 326	21 326	
Obligacje 3 letnie	PLN	Wibor 6M+ 3,5%	30.03.2015		5 057		5 057
Obligacje 5 letnie	PLN	Wibor 6M+ 3,5%	2.10.2017		10 741		10 741
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 1M+2,5%	31.12.2013		9 639	9 761	
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 3M+3,50%	31.03.2014		315		315
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 1M+2,5%	31.12.2014		313		313
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 1M + 6,3%	3.12.2015		1 159		1 159
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 1M+2,5%	31.12.2015		1 162		1 162
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 3M+ 3,50%	31.12.2016	-	5 313		5 313
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2012					135 158	36 479	98 800

Większość kredytów oprocentowana jest na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 1M, która według stanu na dzień 31.12.2014 kształtowała się na poziomie 2,08 % (31.12.2013 rok 2,61 %;2012 rok 4,22%).

8.6. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Zaciągnięte przez Grupę Kapitałową zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych objęte są następującymi zabezpieczeniami spłaty (według stanu na dzień bilansowy):

Kredyt zaciągnięty w mBank SA na realizacje inwestycji Słoneczne Stabłowice budynek Z12ab (09/005/15/Z/OB).
Zabezpieczenia:

- pierwszorzędna hipoteka umowna łączna na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych we Wrocławiu przy ul. Stabłowickiej, wpisanych do ksiąg wieczystych KW nr WR1K/00158136/4, WR1K/00158137/1, WR1K/00297335/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, Wydział IV Ksiąg Wieczystych, których użytkownikiem wieczystym jest Kredytobiorca oraz na budynku stanowiącym przedmiot jego odrębnej własności
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w TN Stabłowice sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu
- pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania przez Bank środkami na rachunku powierniczym Kredytobiorcy
- cesja praw na rzecz Banku praw, wierzytelności i roszczeń należnych Kredytobiorcy powstałych z tytułu umowy z generalnym wykonawcą na podstawie umowy o cesję globalną z dnia 28 stycznia 2015 r.

Kredyt zaciągnięty w mBank S.A. na realizacje inwestycji Słoneczne Stabłowice budynki Z11 i Z13 (09/006/15/Z/OB).
Zabezpieczenia:

- pierwszorzędna hipoteka umowna łączna na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych we Wrocławiu przy ul. Stabłowickiej, wpisanych do ksiąg wieczystych KW nr WR1K/00158136/4, WR1K/00158137/1, WR1K/00297335/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, Wydział IV Ksiąg Wieczystych, których użytkownikiem wieczystym jest Kredytobiorca oraz na budynku stanowiącym przedmiot jego odrębnej własności
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w TN Stabłowice sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu
- pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania przez Bank środkami na rachunku powierniczym Kredytobiorcy
- cesja praw na rzecz Banku praw, wierzytelności i roszczeń należnych Kredytobiorcy powstałych z tytułu umowy z generalnym wykonawcą na podstawie umowy o cesję globalną z dnia 28 stycznia 2015 r.

Kredyt zaciągnięty w mBank S.A. na realizacje inwestycji Słoneczne Stabłowice budynki Z12ab,Z11 iż 13 – VAT (09/007/15/Z/LI).
Zabezpieczenie:

- pełnomocnictwo do dysponowania przez Bank środkami na rachunku zwrotu VAT Kredytobiorcy.

Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie Raiffeisen-Polbank S.A.) na realizacje budynku biurowego West Forum IA (CRD/24135/07).
Zabezpieczenie:

- hipoteka kaucyjna do wysokości 50.000.000 EUR na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Strzegomskiej 140-146,

- pełnomocnictwo dla Banku do regulowania zobowiązań Kredytobiorcy wynikających z umowy kredytowej w ciężar rachunku bieżącego
- cesja wszystkich obecnych i przyszłych wierzytelności należnych kredytobiorcy od najemców budynku położonego na Nieruchomości z tytułu umów najmu na warunkach określonych w umowie cesji
- cesja praw z umów ubezpieczenia robót budowlanych przy realizacji projektu lub budynku położonego na Nieruchomości, na warunkach określonych w umowie cesji oraz cesja praw z przyszłych umów ubezpieczenia budynku i Nieruchomości
- cesja praw na rzecz Banku praw, wierzytelności i roszczeń należnych Kredytobiorcy powstałych z tytułu umowy z generalnym wykonawcą na podstawie umowy o cesję globalną z dnia 28 stycznia 2015 r.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie należności i roszczeń z tytułu kredytu
- rezerwa obsługi kredytu utworzona na zasadach i warunkach określonych w umowie kredytowej.

Kredyty zaciągnięte w Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie Raiffeisen-Polbank S.A.) na realizacje budynku biurowego West Forum IB (CRD/36464/11, CRD/36527/11, CRD/36498/11).

Zabezpieczenie:

- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków – regulowanie wierzytelności i roszczeń wynikających z umowy
- hipoteka na prawie do wieczystego użytkowania gruntu z własnością ewentualnych budynków i urządzeń wzniesionych na tym gruncie (nr działki 12/30, 12/33, 12/44, 12/47) wraz z cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości co najmniej w zakresie ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych ; hipoteka zabezpiecza wierzytelności pieniężne z tytułu umowy kredytowej nr CRD/36527/11 do kwoty 17.751.000,00 euro
- cesja wierzytelności z istniejących i przyszłych umów najmu
- rezerwa obsługi długu
- cesja praw z polisy ubezpieczenia od ryzyk budowlanych projektu
- cesja z wierzytelności z umów najmu pomiędzy Strzegomska Nowa Sp. z o.o. a najemcą (227.000 euro)
- hipoteka kaucyjna do kwoty 50.000.000 euro na prawie użytkowania wieczystego gruntu z własnością ewentualnych budynków i innych urządzeń (opisanej w księdze WR1K/00055393/1) wraz z cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości co najmniej w zakresie ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych; zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych z tytułu umowy nr CRD/24135/07, CRD/36527/11
- depozyt kaucyjny w wysokości 500.000 euro – zwolnienie pod warunkiem podpisania nowych umów najmu pozwalających na DSCR na poziomie 1,0
- depozyt kaucyjny w wysokości 550.000 euro gdy wskaźnik DSCR<0,8; DSCR>=0,8 depozyt 400.000 euro; DSCR>=1,0 kwota 200.000; DSCR>=1,2 kwota 0
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji do łącznej kwoty zadłużenia wraz z odsetkami i innymi kosztami nie większej niż 8.769.000 euro (umowa nr CRD/36464/11)
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji do łącznej kwoty zadłużenia wraz z odsetkami i innymi kosztami nie większej niż 8.982.000 euro (umowa nr CRD/36527/11)
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji do łącznej kwoty zadłużenia wraz z odsetkami i innymi kosztami nie większej niż 3.750.000 euro (umowa nr CRD/36498/11)
- zastaw rejestrowy na rachunku VAT
- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków.

Kredyt zaciągnięty w mBanku Hipotecznym S.A. na realizacje inwestycji Ogrody Hallera budynki B1B2 (nr 14/0083)

Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 63.177.533,06 ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu;
- przelew na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej Projektu;
- zastaw rejestrowy na wierzytelnościach na rachunku deweloperskim oraz pozostałych rachunkach bankowych Kredytobiorcy;
- zastaw rejestrowy na wszelkich udziałach w spółce Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- umowa wsparcia Projektu przez wspólników Kredytobiorcy zawierająca zobowiązania do pokrycia przekroczeń budżetu Projektu do kwoty 3,5% kontraktu z GW;
- umowa podporządkowania podporządkowująca wszystkie roszczenia wspólników (i ich następców prawnych) lub innych pożyczkodawców zobowiązaniom z tytułu kredytu;
- pełnomocnictwa dla Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi Kredytobiorcy;
- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 63.177.533.06 złotych
- weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę poręczony przez jego wspólników wraz z deklaracją wekslową;
- przelew na rzecz Banku wierzytelności z kontraktu z generalnym wykonawca wraz z zabezpieczeniem tego kontraktu;
- umowa rachunku zastrzeżonego zawarta z Bankiem w ramach której otwarte zostaną rachunek deweloperski i rachunek VAT;
- (po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynków Projektu) przelew na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej budynków Projektu od ognia i innych zdarzeń losowych.

Kredyt zaciągnięty w BRE Bankiem Hipotecznym S.A. (obecnie mBank Hipoteczny S.A.) na realizacje budynku biurowego Liskego 7.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 2.055.000,00 euro ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja;

- cesja na rzecz Banku praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja, od ognia i innych zdarzeń losowych;
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Kredytobiorcy ustanowiony przez ich właścicieli na rzecz Banku;
- przelew na rzecz Banku wierzytelności z tytułu umów najmu dotyczących powierzchni w budynkach wznoszonych w ramach inwestycji;
- rachunek wpływów z najmu otwarty w BRE Bank S.A. (obecnie mBank S.A.) oraz pełnomocnictwa dla Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi Kredytobiorcy;
- rezerwa obsługi długu w wysokości trzech rat kapitałowo-odsetkowych;
- zobowiązanie Kredytobiorcy do podporzadkowania obecnych i przyszłych płatności na rzecz udziałowców płatnościom z tytułu umowy kredytu;
- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty zadłużenia wynoszącej 2.740.000,00 euro;
- cesja na rzecz Banku praw z polisy ubezpieczeniowej inwestycji od wszelkich ryzyk budowlanych do czasu ukończenia inwestycji;
- cesja praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji;
- notarialna umowa wsparcia projektu przez udziałowca Kazimierza Śródkę Kredytobiorcy do wysokości wartości 5,00% kontraktu z generalnym wykonawcą inwestycji (kontrakt z generalnym wykonawcą został rozliczony).

Kredyt zaciągnięty w mBank S.A. na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI)
Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:
- hipoteka łączna na będącej własnością Archicom S.A. nieruchomości położonej we Wrocławiu;
- cesja na rzecz Banku wierzytelności należnych Kredytobiorcy od spółek z Grupy Archicom.

Kredyt zaciągnięty w Banku BPH S.A. (obecnie Bank Pekao S.A.) na realizacje zakup gruntu (pod inwestycję Olimpia Port). Spłacony w lipcu 2015 r.
Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:
- wpisana na pierwszym miejscu łączna hipoteka kaucyjna ustanowiona na nieruchomości do najwyższej kwoty 27.120.000,00 złotych;
- zastaw rejestrowy (oraz zwykły do czasu jego rejestracji) na wierzytelnościach z rachunków bankowych z wyłączeniem rachunku zastrzeżonego;
- zastaw rejestrowy (oraz zwykły do czasu do czasu jego rejestracji) na udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji zastawcy;
- blokada rachunku rezerwy obsługi długu;
- pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych;
- do czasu prawomocnego wpisu hipoteki – nieodwołalne pełnomocnictwo do zbycia nieruchomości;
- weksel własny i n blanco wystawiony przez Kredytobiorcę do łącznej kwoty kredytu wraz z porozumieniem wekslowym;
- przelew na zabezpieczenie wierzytelności i praw Kredytobiorcy, wynikających z umów ubezpieczenia dotyczących majątku Kredytobiorcy, umów najmu oraz umów dzierżawy;
- umowa podporządkowania;
- umowa wsparcia (Wspierający Archicom Sp. z o.o. S.A., po przekształceniach Archicom S.A.);
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji zgodnie z przepisami ustawy Prawo bankowe;
- poręczenie przez spółkę Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (po przekształceniach Archicom S.A.) do wysokości całej kwoty kredytu.

Kredyt zaciągnięty w BRE Bank S.A. (mBank S.A.) na realizacje inwestycji Słoneczne Stablowice etap 1. (09/044/13/Z/OB i 09/045/13/Z/OB) Spłacony w 2014 r.
Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:
- hipoteka umowna na nieruchomości przy ul. Stabłowickiej działka 17/2 i 17/7 obręb Stabłowice
- zastaw rejestrowy na udziałach w TN Stabłowice sp. z o.o.
- cesja na rzecz banku praw, wierzytelności i roszczeń należnych kredytobiorcy powstałych z tytułu umów deweloperskich zawartych w ramach projektu oraz z tytułu umowy z generalnym wykonawcą na podstawie umowy i cesję globalną
- pełnomocnictwo dla banku do dysponowania środkami na rachunku powierniczym
- ubezpieczenie nieruchomości w zakresie ryzyk budowlano-metrażowych (w okresie budowy), od ognia i innych żywiołów (po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie)
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Kredyty zaciągnięte w mBank S.A. na realizacje inwestycji Olimpia Port budynek (09/017/12/Z/OB i09/018/12/Z/LI) (spłacone w 2013 roku)
Zabezpieczenie:
- hipoteka na nieruchomości położonej we Wrocławiu ul. Betonowa 5
- weksel własny in blanco
- zastaw rejestrowy na udziałach Archicom Marina Sp. z o.o.
- cesja na rzecz Banku praw, wierzytelności i roszczeń należnych Kredytobiorcy powstałych z tytułu: umów przedsprzedaży i sprzedaży lokali mieszkalnych oraz umowy z generalnym wykonawcą.

Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK S.A. na realizacje inwestycji Ogrody Hallera budynek A2. Spłacony w 2013 r.
Zabezpieczenie:

- umowna hipoteka łączna do 200% kwoty kredytu ustanowiona na nieruchomości i gruncie (działek 27/9 i 27/8, 27/7)
- zastaw rejestrowy 200% kwoty kredytu ustanowiony przez akcjonariusza na wszystkich akcjach w kapitale zakładowym kredytobiorcy
- zastaw rejestrowy 200% kwoty kredytu ustanowiony przez akcjonariusza na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza
- zastaw rejestrowy do 200% kwoty kredytu ustanowiony na zbywalnych wierzytelnościach pieniężnych przysługujących komplementariuszowi wobec kredytobiorcy
- zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe do200% kwoty kredytu ustanowione na wierzytelnościach z wszystkich rachunków bankowych kredytobiorcy
- cesja wierzytelności z tytułu przedwstępnych umów sprzedaży
- cesja praw z tytułu umów ubezpieczenia
- cesja praw wynikających z kontraktu budowlanego i udzielone gwarancji dobrego wykonania w minimalnej kwocie 5% wartości kontraktu wystawionej przez renomowany bank lub ubezpieczyciela; innych umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania; umowy o wykonanie projektu architektonicznego i każdej innej umowy związanej z realizacją
- blokada środków na rachunkach
- pełnomocnictwo dla banku do rozporządzania wszystkimi rachunkami bankowymi i dokonywania blokad środków
- podporządkowanie zobowiązań wynikających z pożyczek udzielonych i innych płatności
- zobowiązanie Archicom Sp. z o.o. ska do wsparcia dodatkowymi środkami do wysokości 55% kwoty budżetu, nie mniej niż 2.000.000 zł
- oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do 200% kwoty kredytu
- oświadczenie akcjonariusza o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do 200% kwoty kredytu
- oświadczenie udziałowca komplementariusza o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do 200% kwoty kredytu.

Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK S.A. na zakup gruntu pod inwestycję Ogrody Hallera. Spłacony w 2013 r.
Zabezpieczenie:

- hipoteka zwykła w kwocie 10.412.760 zł
- kaucja środków pieniężnych w kwocie 325.000 zł.

Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.
Zabezpieczenie:

- ustanowienie hipoteki łącznej do kwoty 38.072.000 zł
- poręczenie Archicom Sp. z o.o. do kwoty 42.000.000 zł.

Emisja obligacji przy współpracy z Noble Securities S.A.
Zabezpieczenie:

- ustanowienie hipoteki na nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu ul. Węglowa wartość: 12.381.000 zł
- ustanowienie hipoteki na nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu ul. Strzegomska wartość: 14.936.000 zł
- ustanowienie hipoteki na nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu ul. Węglowa wartość: 14.696.000 zł
- ustanowienie hipoteki na nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu ul. Klasztorna wartość: 2.435.000 zł
- ustanowienie hipoteki na nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu ul. Klasztorna wartość: 1.213.000 zł.

Następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

WARTOŚĆ BILANSOWA AKTYWÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ

	Nota nr	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Wartości niematerialne	ID5	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w leasingu	ID6, ID7	12 965	13 753	14 460
Nieruchomosci inwestycyjne		175 028	144 825	125 746
Aktywa finansowe (inne niż należności)		-	-	-
Zapasy	ID10	71 575	51 781	104 543
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	ID11	1 764	1 861	1 682
Środki pieniężne	ID12	10 932	7 210	10 472
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem		**272 264**	**219 430**	**256 903**

W związku z finansowaniem przez Grupę inwestycji celowymi kredytami bankowymi ich zabezpieczeniem są aktywa związane z realizacja danego projektu – znajdujące się w posiadaniu spółki celowej dedykowane do przeprowadzenia danej inwestycji. W przypadku kredytów komercyjnych podstawowym zabezpieczeniem jest zawsze hipoteka na nieruchomości inwestycyjnej oraz przelew praw z tytułu należności (umów najmu), natomiast w przypadku inwestycji deweloperskich jest to hipoteka na nieruchomości wraz z trwającą inwestycja (zapasem) oraz z zastawem rejestrowym lub pełnomocnictwem do rachunków wpłat klientów.

8.7. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

8.7.1. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco:

Tabela nr 64
WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Klasa instrumentu finansowego	Nota	31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
		Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:							
Pożyczki	ID8B	26 576	26 576	7 406	7 406	61 317	61 317
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	ID11	2 789	2 789	4 274	4 274	58 629	58 629
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	0	0	32	32	0	0
Papiery dłużne	ID8C	0	0	0	0	35 426	35 426
Akcje spółek notowanych	ID8C	0	0	0	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych*	ID8C	0	0	0	0	0	0
Jednostki funduszy inwestycyjnych	ID8C	0	0	0	0	0	0
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	ID8C	0	0	196	196	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID12	27 265	27 265	25 562	25 562	36 907	36 907
Zobowiązania:		0	0	0	0	0	0
Kredyty w rachunku kredytowym	ID8D	100 536	100 536	91 955	91 955	80 132	80 132
Kredyty w rachunku bieżącym	ID8D	0	0	0	0	0	0
Pożyczki	ID8D	42 875	42 875	31 882	31 882	18 024	18 024
Dłużne papiery wartościowe	ID8D	11 021	11 021	13 030	13 030	37 124	37 124
Leasing finansowy	ID7	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	2 173	2 173	1 344	1 344	2 094	2 094
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	ID17	26 687	26 687	26 467	26 467	36 303	36 303

**Pozycja nie obejmuje udziałów i akcji wycenianych w cenie nabycia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej*

Grupa Kapitałowa odstąpiła od ustalenia wartości godziwej niektórych udziałów i akcji spółek nienotowanych w związku z trudnością wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Udziały i akcje niektórych nienotowanych spółek ujęte w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których nie ma możliwości ustalenia wartości godziwej, wyceniane są w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty wartości (patrz nota nr 9.4) i nie są prezentowane w powyższej tabeli.
Wartość godziwa definiowana jest jako cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny.
Grupa ustala wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w taki sposób, aby w jak największym stopniu uwzględnić czynniki pochodzące z rynku. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

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

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

W odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupy ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, dodatkowe informacje o metodach wyceny oraz poziomach wartości godziwej zaprezentowano poniżej w nocie nr 8.7.2.
Informacje dodatkowe o wartości godziwej aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupa Kapitałowa wycenia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według zamortyzowanego kosztu, zaprezentowano w nocie 8.7.3.

8.7.2. Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej

Tabela nr 64 A

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ WG POZIOMÓW WYCENY

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.12.2014				
Aktywa:				
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-	-	-
Instrumenty pochodne handlowe	-	-	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	-	-	-
Papiery dłużne wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Aktywa razem	-	-	-	-
Zobowiązania:				
Instrumenty pochodne handlowe (-)	-	-	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające (-)	-	-2 173	-	-2 173
Papiery dłużne wyceniane w wartości godziwej (-)	-	-	-	-
Pożyczki wyceniane w wartości godziwej (-)	-	-	-	-
Zobowiązania razem (-)	-	-2 173	-	-2 173
Wartość godziwa netto	**-**	**-2 173**	**-**	**-2 173**
Stan na 31.12.2013				
Aktywa:				
Akcje spółek notowanych		-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych		-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych		-	-	-
Instrumenty pochodne handlowe		-	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające		32	-	32
Papiery dłużne wyceniane w wartości godziwej		-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych		-	-	-
Aktywa razem	-	32	-	32
Zobowiązania:				
Instrumenty pochodne handlowe (-)		-	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające (-)		-1 344	-	-1 344
Papiery dłużne wyceniane w wartości godziwej (-)		-	-	-
Pożyczki wyceniane w wartości godziwej (-)		-	-	-
Zobowiązania razem (-)	-	-1 344	-	-1 344
Wartość godziwa netto	**-**	**-1 313**	**-**	**-1 313**
Stan na 31.12.2012				
Aktywa:				
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-	-	-
Instrumenty pochodne handlowe	-	-	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	-	-	-
Papiery dłużne wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-

Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Aktywa razem	-	-	-	-
Zobowiązania:				
Instrumenty pochodne handlowe (-)	-	-	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające (-)	-	-2 094	-	-2 094
Papiery dłużne wyceniane w wartości godziwej (-)	-	-	-	-
Pożyczki wyceniane w wartości godziwej (-)	-	-	-	-
Zobowiązania razem (-)	-	-2 094	-	-2 094
Wartość godziwa netto	**-**	**-2 094**	**-**	**-2 094**

**Pozycja nie obejmuje udziałów i akcji wycenianych w cenie nabycia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej*

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przeniesienia pomiędzy poziomem 1, 2 i 3 wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych.

8.7.3. Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie

a) Wypłacone pożyczki, nienotowane papiery dłużne
Wartość bilansowa pożyczek o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

b) Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne
Wartość bilansowa zobowiązań o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

c) Grupa Kapitałowa nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

8.7.4. Przekwalifikowanie
Grupa Kapitałowa nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałoby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

8.7.5. Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej
Na dzień 31.12.2014 Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

9. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w następujący sposób wpływają na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Tabela nr 65

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

	Nota nr	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Saldo na początek okresu:				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		23 068	17 611	25 946
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3 450	3 085	10 649
Podatek odroczony per saldo na początek okresu		19 619	14 525	15 298
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:				
Wynik (+/-)	ID23	-788	4 980	-66
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	ID14	632	113	-706
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	ID2	-	-	0
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)		-	-	0
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:		19 462	19 619	14 525
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		24 978	23 068	17 611
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 516	3 450	3 085

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tabela nr 66

AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia *	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 31.12.2014						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	67	-67	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	3 610	-128	-	-	-	3 482
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zapasy	9 891	-374	-	-	-	9 517
Należności z tytułu dostaw i usług	-	32	-	-	-	32
Kontrakty budowlane		-	-	-	-	-
Inne aktywa	125	136	-	-	-	260
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	53	-6	-	-	-	46
Rezerwy na świadczenia pracownicze	53	15	-	-	-	68
Pozostałe rezerwy	274	56	-	-	-	330
Pochodne instrumenty finansowe	706	-125	632	-	-	1 212
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	2 811	-	-	-	2 811
Inne zobowiązania	1	-1	-	-	-	-
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	8 288	-1 069	-	-	-	7 219
Razem	23 068	1 278	632	-	-	24 978
Stan na 31.12.2013						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	63	4	-	-	-	67
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	2 502	1 109	-	-	-	3 610
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zapasy	8 522	1 369	-	-	-	9 891
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kontrakty budowlane		-	-	-	-	-
Inne aktywa	3	121	-	-	-	125
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	43	10	-	-	-	53
Rezerwy na świadczenia pracownicze	66	-13	-	-	-	53
Pozostałe rezerwy	207	67	-	-	-	274
Pochodne instrumenty finansowe	720	-127	113	-	-	706
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	303	-303	-	-	-	-
Inne zobowiązania	1	-	-	-	-	1
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	5 182	3 106	-	-	-	8 288
Razem	17 611	5 343	113	-	-	23 068

Stan na 31.12.2012						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	0	0	0	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	0	63	0	0	0	63
Nieruchomości inwestycyjne	2 030	472	0	0	0	2 502
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Zapasy	9 202	-681	0	0	0	8 522
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Inne aktywa	148	-146	0	0	0	3
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	24	18	0	0	0	43
Rezerwy na świadczenia pracownicze	62	4	0	0	0	66
Pozostałe rezerwy	223	-17	0	0	0	207
Pochodne instrumenty finansowe	1 426		-706	0	0	720
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6 676	-6 372	0	0	0	303
Inne zobowiązania	1	0	0	0	0	1
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	6 154	-972	0	0	0	5 182
Razem	25 946	-7 630	-706	0	0	17 611

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tabela nr 67

REZERWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia *	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 31.12.2014						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	-	19	-	-	-	19
Rzeczowe aktywa trwałe	353	34	-	-	-	387
Nieruchomości inwestycyjne	2 302	2 481	-	-	-	4 783
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	6	-	-	-	6
Kontrakty budowlane	-	-	-	-	-	-
Inne aktywa	742	-572	-	-	-	169
Zobowiązania:	-	-	-	-	-	
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	41	-	-	-	-	41
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-		-	-
Inne zobowiązania	11	99	-		-	110
Razem	3 450	2 066	-	-	-	5 516
Stan na 31.12.2013						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	351	2	-	-	-	353
Nieruchomości inwestycyjne	1 957	345	-	-	-	2 302

Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kontrakty budowlane	-	-	-	-	-	-
Inne aktywa	728	13	-	-	-	742
Zobowiązania:	-	-	-	-	-	
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	41	-	-	-	-	41
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	8	3	-	-	-	11
Razem	3 085	364	-	-	-	3 450
Stan na 31.12.2012						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	--	--	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	316	35	-	-	-	351
Nieruchomości inwestycyjne	1 814	143	-	-	-	1 957
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Należności i pożyczki	6 816	-6 816	-	-	-	-
Inne aktywa	1 703	-974	-	-	-	728
Zobowiązania:	-	-	-	-	-	
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	41	-	-	-	41
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	8	-	-	-	8
Razem	10 649	-7 564	-	-	-	3 085

Spółki Grupy Kapitałowej utworzyły aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 31.12.2014 wynosi 24.978 tys. PLN (2013 rok: 23.068 tys. PLN;2012 rok 17 611 tyś. PLN). Najistotniejsze ujemne różnice przejściowe wynikają z ujemnej wyceny nieruchomości inwestycyjnych (aktywa z tego tytułu wyniosły: rok 2014:3 482 tys. PLN; rok 2013: 3 610 tys. PLN; rok 2012: 2 502 tys. PLN):, wyłączenia z wartości zapasów niezrealizowanej marży (aktywa z tego tytułu wyniosły: rok 2014:9 517 tys. PLN; rok 2013: 9 891 tys. PLN; rok 2012: 8 522 tys. PLN) oraz strat podatkowych aktywa z tego tytułu wyniosły: rok 2014: 7 219 tys. PLN; rok 2013: 8 288 tys. PLN; rok 2012: 5 182 tys. PLN).
Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety spółek Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

Podatek dochodowy odnoszący się do każdej pozycji pozostałych całkowitych dochodów przedstawia się następująco:

Tabela nr 70
PODATEK DOCHODOWY ODNOSZĄCY SIĘ DO SKŁADNIKÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

	od 01.01 do 31.12.2014			od 01.01 do 31.12.2013			od 01.01 do 31.12.2012		
	Brutto	**Podatek**	**Netto**	**Brutto**	**Podatek**	**Netto**	**Brutto**	**Podatek**	**Netto**
Pozostałe całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-3 324	-632	-2 693	-594	-113	-481	3 140	597	2 543
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	657	125	532	668	127	541	574	109	465
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	**-2 667**	**-507**	**-2 160**	**75**	**14**	**61**	**3 714**	**706**	**3 009**

10. Zapasy

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

Tabela nr 71
STRUKTURA ZAPASÓW

	31.12.2014	**31.12.2013**	**31.12.2012**
Materiały	24	139	90
Półprodukty i produkcja w toku	207 977	211 927	176 603
Wyroby gotowe	23 494	18 315	35 322
Towary	-	-	-
Wartość bilansowa zapasów razem	**231 495**	**230 381**	**212 014**

Tabela nr 72
WARTOŚĆ ZAPASÓW UJĘTYCH JAKO KOSZT W OKRESIE

	od 01.01 do 31.12.2014	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2012**
Koszty ujęte w okresie sprawozdawczym	93 460	41 127	67 544

Tabela nr 73

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Stan na początek okresu	812	812	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-	812
Odpisy odwrócone w okresie (-)	-	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-
Stan na koniec okresu	**812**	**812**	**812**

Tabela nr 74

ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ USTANOWIONE NA ZAPASACH

		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
1.	Kredyt zaciągnięty w mBanku Hipotecznym SA na realizacje inwestycji Ogrody Hallera budynki B1B2 (nr 14/0083) – hipoteka na nieruchomości na której realizowany jest projekt deweloperski	do kwoty 63 177 533,06 zł	-	-
2.	Kredyt zaciągnięty w Banku BPH SA. (obecnie Bank Pekao SA) na realizacje zakup gruntu (pod inwestycję Olimpia Port) – hipoteka na nieruchomości położonej we Wrocławiu ul. Betonowa	Do kwoty 27 120 000 zł	Do kwoty 27 120 000 zł	Do kwoty 27 120 000 zł
3.	Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA. na realizacje inwestycji Ogrody Hallera budynek A2– hipoteka na nieruchomości na której realizowany jest projekt deweloperski oraz sąsiednim gruncie pod kolejne etapy	-	-	Do kwoty 61 764 000 zł
4.	Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA. na zakup gruntu pod inwestycję Ogrody Hallera. – hipoteka na gruncie zlokalizowanym we Wrocławiu ul. Hallera	-	-	10 412 760 zł
5.	Kredyt zaciągnięty w mBank SA. na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI)	Do kwoty 5 250 000 zł	-	-
6.	Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA – hipoteka łączna na nieruchomościach zlokalizowanych we Wrocławiu	Do kwoty 38 072 000 zł	Do kwoty 38 072 000 zł	Do kwoty 38 072 000 zł
7.	Emisja obligacji przy współpracy z Noble Securities SA – hipoteki na nieruchomościach zlokalizowanych we Wrocławiu	-	Do kwoty 30 725 000 zł	Do kwoty 30 725 000 zł
8.	Kredyty zaciągnięte w mBank SA na realizacje inwestycji Olimpia Port budynek (09/017/12/Z/OB i 09/018/12/Z/LI)	-	-	Do kwoty 47 599 400 zł

11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane przez Grupę w ramach klasy należności i pożyczek (patrz nota nr 9.2) przedstawiają się następująco:

Należności długoterminowe:

Tabela nr 75

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	101	2
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-	-
Pozostałe należności	-	-	361
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-	-
Należności długoterminowe	**-**	**101**	**363**

Tabela nr 76
ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Stan na początek okresu	-	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-
Stan na koniec okresu	**-**	**-**	**-**

Należności krótkoterminowe:

Tabela nr 77
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa finansowe (MSR 39):			
Należności z tytułu dostaw i usług	3 074	**4 311**	3 277
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-420	**-399**	-466
Należności z tytułu dostaw i usług netto	2 654	**3 911**	2 811
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	0	**0**	0
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	0	**0**	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	2	**2**	0
Inne należności	133	**259**	55 456
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	0	**0**	0
Pozostałe należności finansowe netto	135	**261**	55 456
Należności finansowe	2 789	**4 173**	58 266
Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):		**0**	
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	3 683	**5 483**	3 623
Przedpłaty i zaliczki	1 168	**173**	990
Pozostałe należności niefinansowe	0	**0**	0
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	0	**0**	0
Należności niefinansowe	4 851	**5 656**	4 613
Należności krótkoterminowe razem	7 640	**9 829**	62 880

Na 31.12.2012 inne należności w kwocie 55.456 tys. PLN stanowią należności od wspólników z tytułu sprzedaży akcji spółki Archicom Sp. z o.o. SKA. Należności zostały uregulowane w 2013 roku.

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości (patrz podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości"). Odpisy aktualizujące wartość należności, które w 2014 roku obciążyły pozostałe koszty operacyjne skonsolidowanego sprawozdania z wyniku wyniosły w odniesieniu do krótkoterminowych należności finansowych 33 tys. PLN (2013 rok: 33 tys. PLN 2012 rok :67 tyś. PLN).

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentują poniższe tabele:

Tabela nr 78

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Stan na początek okresu	**397**	**466**	**436**
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	33	33	67
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-7	-7	-1
Odpisy wykorzystane (-)	-4	-93	-36
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-
Stan na koniec okresu	**420**	**399**	**466**

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych (tj. należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych):

Tabela nr 79

BIEŻĄCE I ZALEGŁE KRÓTKOTERMINOWE NALEŻNOŚCI FINANSOWE

	31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
	Bieżące	**Zaległe**	**Bieżące**	**Zaległe**	**Bieżące**	**Zaległe**
Należności krótkoterminowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług	1 390	1 709	1 647	1 546	56 829	1 725
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	0	-420	0	-399	-	-466
Należności z tytułu dostaw i usług netto	1 390	1 289	1 647	1 147	56 829	1 259
Pozostałe należności finansowe	108	2	1 377	2	178	1
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	0		0		-	-
Pozostałe należności finansowe netto	108	2	1 377	2	178	1
Należności finansowe	1 498	1 291	3 024	1 149	57 007	1 259

Tabela nr 80

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM

	31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
	Należności z tytułu dostaw i usług	**Pozostałe należności finansowe**	**Należności z tytułu dostaw i usług**	**Pozostałe należności finansowe**	**Należności z tytułu dostaw i usług**	**Pozostałe należności finansowe**
Należności krótkoterminowe zaległe:						
do 1 miesiąca	1 120	1	1 026	1	968	1
od 1 do 6 miesięcy	97	-	67	0	207	-
od 6 do 12 miesięcy	62	-	26	0	17	-
powyżej roku	10	1	29	1	67	-
Zaległe należności finansowe	1 289	2	1 147	2	1 259	1

Dalsza analiza ryzyka kredytowego należności, w tym analiza wieku należności zaległych nie objętych odpisem aktualizującym, została przedstawiona w nocie nr 28.

Tabela nr 81
NALEŻNOŚCI STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
• należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny mBank Hipoteczny SA (Liskego7)	100% należności z tyt. dostaw i usług	100% należności z tyt. dostaw i usług	100% należności z tyt. dostaw i usług
• należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny Raiffeisen Polbank SA (WFIA)	100% należności z tyt. dostaw i usług	100% należności z tyt. dostaw i usług	100% należności z tyt. dostaw i usług
• należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny Raiffeisen Polbank SA (WFIB)	100% należności z tyt. dostaw i usług	100% należności z tyt. dostaw i usług	100% należności z tyt. dostaw i usług
• Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt udzielony przez Bank BPH SA (obecnie Bank Pekao SA), (Kredyt grunt Olimpia Port)	100% należności z tyt. dostaw i usług	100% należności z tyt. dostaw i usług	100% należności z tyt. dostaw i usług

12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tabela nr 82
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	**19 041**	**16 122**	**11 836**
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1 905	1 061	1 031
Środki pieniężne w kasie	5	29	28
Depozyty krótkoterminowe	2 690	6 665	20 168
Inne	3 625	1 684	3 844
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	**27 265**	**25 562**	**36 907**

Tabela nr 83
ŚRODKI PIENIĘŻNE PODLEGAJĄCE OGRANICZENIOM W DYSPONOWANIU

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Rachunki powiernicze i zablokowane	6 891	2 272	5 470
Kaucje	4 041	4 938	5 002
Wartość bilansowa środków pieniężnych razem	**10 932**	**7 210**	**10 472**

Na dzień 31.12.2014 środki pieniężne o wartości bilansowej 10 932 tys. PLN (2013 rok: 7 210 tys. PLN;2012 rok : 10 472 tyś PLN) podlegały ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu zatrzymania środków pieniężnych na rachunkach powierniczych. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.6.

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Wartościowe uzgodnienie środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów przedstawiono w nocie nr 25.

13. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiła działalność zaniechana oraz nie wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

14. Kapitał własny

14.1. Kapitał podstawowy

Tabela nr 88
KAPITAŁ PODSTAWOWY

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Liczba udziałów	2 624	2 604	100
Wartość nominalna udziału (PLN)	500	500	500
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	**1 312**	**1 302**	**50**

Na dzień 31.12.2014 kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 1 312 tys. PLN (2013 rok: 1 302 tys. PLN; 2012 rok 50 tys. PLN) i dzielił się na 2624 udziały (2013 rok: 2604 udziały; 2012 rok : 100 udziałów) wartości nominalnej 500 PLN każdy.

Wszystkie udziały w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda udział daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Udziałowców
Zmiany liczby udziałów w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wynikają z następujących transakcji z właścicielami:

1) podwyższenie kapitału na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 06.12.2013 r. powodujące zwiększenie o 2.504 udziały (skuteczne z chwilą wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego tj. od 06.03.2014).
2) podwyższenie kapitału w wykonaniu podziału przez wydzielenie spółek Archicom Invest Sp. z o.o. i Space Invest Sp. z o.o. powodujące zwiększenie o 20 udziały (skuteczne z chwilą wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego tj. od 05.12.2014).

Tabela nr 89

UZGODNIENIE ZMIAN LICZBY AKCJI (UDZIAŁÓW)

	od 01.01 do 31.12.2014	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2012**
Udziały wyemitowane i w pełni opłacone:			
Liczba udziałów na początek okresu	2 604	100	100
Emisja udziałów w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)			
Emisja udziałów	20	2 504	
Umorzenie udziałów (-)			
Liczba udziałów na koniec okresu	2 624	2 604	100

Tabela nr 91

AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE POZOSTAJĄCE W POSIADANIU JEDNOSTKI LUB JEJ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

Nabywca (nazwa jednostki)	**31.12.2014**		**31.12.2013**		**31.12.2012**	
	Liczba akcji	**Wartość w cenie nabycia**	**Liczba akcji**	**Wartość w cenie nabycia**	**Liczba akcji**	**Wartość w cenie nabycia**
Archicom Sp z o.o.	10	5	-	-	-	-
Space Investment Sp. z o o.	10	5	-	-	-	-
Razem na koniec okresu	20	10	-	-	-	-

Na dzień bilansowy udziały Spółki dominującej nie pozostawały w jej posiadaniu. Pozostawały natomiast w posiadaniu jednostek zależnych tj. Archicom Sp. z o.o. (10 udziałów) i Space Investment Sp. z o.o. (10 udziałów).

Na 31.12.2014 roku wartość kapitału zapasowego ze sprzedaży udziałów wyniosła 77 173 tyś. PLN (na 31.12.2013 : 123 948 tyś. PLN). Zmniejszenie kapitału wynika z rozliczenia na poziomie Grupy transakcji podziału spółek zależnych.

14.2 Pozostałe kapitały

Tabela nr 93

POZOSTAŁE KAPITAŁY

	Wynik na transakcjach z nie kontrolującymi	Skumulowane pozostałe dochody całkowite wg tytułów:						Pozostałe kapitały razem
		Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Instrumenty zabezpieczające przepływy pien.	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagr.	Udział w pozostałych dochodach całk. jednostek wycenianych metodą praw wł.	Pozostałe dochody całkowite razem	
Transakcje z niekontrolującymi (nabycia/utrata kontroli)	-13 368						**0**	-13 368
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (przeniesienie do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej)							**-**	-
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku				-2 667			**-2 667**	-2 667
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych				507			**507**	507
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)							**-**	-
Saldo na dzień 31.12.2014 roku	**-52 994**	**0**	**0**	**-776**	**0**	**0**	**-776**	**-53 771**
Transakcje z niekontrolującymi (nabycia/utrata kontroli)	-19 057						**-**	-19 057
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (przeniesienie do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej)							**-**	-
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku							**-**	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych							**-**	-
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)							**-**	-
Saldo na dzień 31.12.2013 roku	**-39 626**	**-**	**-**	**1 384**	**-**	**-**	**1 384**	**-38 242**
Transakcje z niekontrolującymi (nabycia/utrata kontroli)	-20 568			1 384			**1 384**	-19 184
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (przeniesienie do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej)							**-**	-
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku							**-**	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych							**-**	-
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)							**-**	-
Saldo na dzień 31.12.2012 roku	**-20 568**	**0**	**0**	**1 384**	**0**	**0**	**1 384**	**-19 184**

14.3. Programy płatności akcjami

W Grupie Kapitałowej nie występowały programy motywacyjne, w ramach których pracownicy uzyskują opcje zamienne na instrumenty kapitałowe spółki.

14.4. Udziały niedające kontroli

Prezentowane w kapitale własnym Grupy udziały niedające kontroli odnoszą się do następujących jednostek zależnych:

Tabela nr 96
UDZIAŁY NIEDAJĄCE KONTROLI

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Archicom Holding Sp. z o.o.	-265	-198	-408
Archicom Studio Sp. z o.o.	-	-	-
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	-4 133	6 171	5 140
Archicom Asset Management Sp. z o.o.	-	-	-
AD Management Sp. z o.o.	19 331	19 656	19 989
Archicom Byczyńska Sp. z o.o.	16		
Archicom Byczyńska Sp. z o.o. Sp.k.	-3 475		
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV S.K.	-230	-137	-2 607
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.		-	-27
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Sp.k.		-	-6 548
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. – Inwestycje SKA	-74	-26	
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.	191	175	154
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. SKA	-5 277	-9 315	-3 289
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK	-1	-	22
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o.	23	25	
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o.	135	190	-412
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. Spółka Jawna	1 833	-513	
Archicom Invest Sp z o.o.	3	-	104 639
Archicom Investment Sp. z o.o.	8 694	8 821	9 026
Archicom Jagodno Sp. z o.o. SK	4 201	-1 001	-1 354
Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska SK	-497	-263	-78
Archicom Jagodno Sp. z o.o.	-100	-31	-26
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o.	31	26	15
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. SKA		-	
Archicom Marina 1 Sp. z o.o.	12	14	9
Archicom Marina 1 Sp. z o.o. SKA	88	68	-3 061
Archicom Marina 2 Sp. z o.o. SK	-3 509	-3 627	-3 278
Archicom Marina 2 Sp. z o.o.	6	4	-5
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 SK	-1 848	-14 427	-7 491
Archicom Marina sp. z o.o. – SK	-4 272	-3 124	1 314
Archicom Marina Sp. z o.o.	-81	-65	-72
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 1 Sp.k.	-1	-1	
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 2 Sp.k.	-1	-4	
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o.	2	-106	
Archicom Residential 2 Sp. z o.o.	-22	-	
Archicom Residential Sp. z o.o.	5	-	
Archicom Residential Sp. z o.o. – SKA	-106		
Archicom Silver Forum Sp. z o.o. w likwidacji	153		
Archicom Consulting SK.	-4		
Archicom Sp. z o.o.	135	54	-8
Bartoszowice Sp. z o.o.		-	-67
Bartoszowice Sp. z o.o. – Sp.k.	-2 422	-2 215	-3 449
P 16 – Inowrocławska-Sp z o.o.	27 154	23 711	22 565

P 16 sp. z o.o.	74 017	70 417	65 304
PD Stabłowice Sp. z o.o. – SKA	-3 683	-3 486	-3 338
Projekt 16 II Sp. z o.o.	-9		
Projekt 16 Sp. z o.o.	74	86	59
Space Invest Sp z o.o.	5 288	0	
Space Investment Sp. z o.o.	-161	-129	-101
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o.	24	14	-6
Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. SK		-	
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	20	15	-5
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. SKA	-7 498	-7 155	-4 936
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska SK		-	
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	8	-15	-31
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. SK	-5 785	-5 856	-3 449
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	23 823	20 694	20 254
TN Stabłowice Sp. z o.o.	16	-1	-16
TN Stabłowice Sp. z o.o. – Sp.k.	-163	-124	-2 316
SK Inwestycje Sp. z o.o. SKA			126 303
Projekt 16 Inwestycje Sp. oz.o. SKA			35 366
razem	121 661	98 321	363 780
korekty konsolidacyjne	-3 872	2 715	-4 390
Udziały niedające kontroli razem	117 788	101 036	359 390

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wartość udziałów niedających kontroli uległa zmianie z tytułu transakcji wpływających na strukturę Grupy oraz z tytułu rozliczenia dochodów całkowitych w części przypadającej na podmioty niekontrolujące, co prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 97

ZMIANY UDZIAŁÓW NIEDAJĄCYCH KONTROLI

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Saldo na początek okresu	**101 036**	**359 390**	**112 409**
Zmiana struktury Grupy (transakcje z podmiotami niekontrolującymi):			
Połączenie jednostek gospodarczych – początkowe ustalenie udziałów niedających kontroli (+)			
Sprzedaż jednostek zależnych poza Grupę – rozliczenie udziałów niedających kontroli (-)			
Nabycie przez Grupę udziałów niedających kontroli (-)	13 178	-252 662	-20 895
Sprzedaż przez Grupę kapitałów jednostek zależnych na rzecz niekontrolujących, bez utraty kontroli (+)		913	
Dochody całkowite:		-17 635	
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	4 742	10 969	15 819
Pozostałe całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu) (+/-)	-1 167	61	3 008
Inne zmiany			249 050
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	**117 788**	**101 036**	**359 390**

Transakcje kapitałowe pomiędzy Grupą a podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkowały utratą kontroli, zostały rozliczone bezpośrednio w kapitale (patrz podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości") w następujący sposób:

Tabela nr 98

TRANSAKCJE POMIĘDZY GRUPĄ KAPITAŁOWĄ A PODMIOTAMI NIEKONTROLUJĄCYMI ROZLICZONE BEZPOŚREDNIO W KAPITALE

	Data transakcji	% instrumentów kapitałowych dla niekontrolujących	Udziały niedające kontroli	Cena zapłacona (otrzymana) przez GK	Pozostałe kapitały
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku					
Nabycie przez GK udziałów niedających kontroli:					
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. SKA	01.01.2014	35,66%	3 678	7 000	(3 322)
Zyski zatrzymane za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku					(3 322)

TRANSAKCJE POMIĘDZY GRUPĄ KAPITAŁOWĄ A PODMIOTAMI NIEKONTROLUJĄCYMI ROZLICZONE BEZPOŚREDNIO W KAPITALE

	Data transakcji	% instrumentów kapitałowych dla niekontrolujących	Udziały niedające kontroli	Cena zapłacona (otrzymana) przez GK	Pozostałe kapitały
za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku					
Nabycie przez GK udziałów niedających kontroli:					
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV S.K.	16.12.2013	95,00%	-3 168	950	-4 118
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	01.08.2013	100,00%	1	1	-
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Sp.k.	01.08.2013	100,00%	-7 393	-	-7 393
Archicom Marina 1 Sp. z o.o. SKA	23.10.2013	100,00%	3 021	2 877	144
Archicom Invest Sp zo.o	01.08.2013	100,00%	109 503	104 273	5 230
Archicom Jagodno Sp. z o.o. SK	17.09.2013	8,45%	-35		-35
Bartoszowice Sp. z o.o.	01.08.2013	100,00%	-68	17	-85
Bartoszowice Sp. z o.o. – Sp.k.	14.10.2013	40,00%	-1 546	3	-1 549
TN Stabłowice Sp. z o.o. – Sp.k	31.05.2013	96,59%	-2 516	850	-3 366
Sprzedaż przez GK kapitałów JZ na rzecz niekontrolujących:					
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. Spółka Jawna			913	4 050	3 138
Zyski zatrzymane za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku					-8 036

TRANSAKCJE POMIĘDZY GRUPĄ KAPITAŁOWĄ A PODMIOTAMI NIEKONTROLUJĄCYMI ROZLICZONE BEZPOŚREDNIO W KAPITALE

	Data transakcji	% instrumentów kapitałowych dla niekontrolujących	Udziały niedające kontroli	Cena zapłacona (otrzymana) przez GK	Pozostałe kapitały
za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku					
Nabycie przez GK udziałów niedających kontroli:					
Archicom Holding Sp. z o.o.	2012-12-17	45,45%	-340	147	-487
Archicom Studio Sp. z o.o.	2012-12-17	100,00%	2 146	169	1 977
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	2012-12-17	46,81%	4 524	1 741	2 782
Archicom Asset Management Sp. z o.o.	2012-12-17	100,00%	129	30	99
AD Management Sp. z o.o.	2012-12-17	45,95%	16 994	2 149	14 845
Archicom Dobrzykowice Park Sp.zo.o. SKA	2012-12-17	26,78%	-1 203	1 600	-2 803
Archicom Hallera 2 Sp.zo.o. SK	2012-12-17	100,00%	230	1 671	-1 442
Archicom Hallera 2 Sp.zo.o.	2012-12-17	45,45%	18	51	-32
Archicom Hallera 3 Sp.zo.o.	2012-12-17	45,45%	-344	51	-394
Archicom Hallera 3 Sp.zo.o.Spółka Jawna	2012-12-17	100,00%	-4 768	6	-4 774
Archicom Lofty Platinum Sp.zo.o.	2012-12-17	45,45%	13	51	-38
Archicom Lofty Platinum Sp.zo.o. SKA	2012-12-17	100,00%	-1 797	1 556	-3 353
Archicom Marina 1 Sp.zo.o.	2012-12-17	45,45%	8	51	-43
Archicom Marina 1 Sp.zo.o. SKA	2012-12-17	45,45%	-45	0	-45
Archicom Marina 2 Sp.zo.o.	2012-12-17	45,45%	-4	51	-54
Archicom Silver Forum Sp. zo.o. w likwidacji	2012-12-17	100,00%	7 116	1	7 116
Archicom Sp. zo.o. – Jagodno 5 SK	2012-12-17	100,00%	-1 230	491	-1 721
P 16 – Inowrocławska-Sp zo.o.	2012-12-17	11,60%	2 961	8 413	-5 452
Space Invest Sp zo.o.	2012-12-17	100,00%	140 788	125 060	15 728
Space Investment Strzegomska 1 Sp.zo.o. SK	2012-12-17	100,00%	406	698	-292
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska SK	2012-12-17	100,00%	-213	191	-404
Strzegomska Nowa Sp. zo.o.	2012-12-17	45,90%	16 546	56 942	-40 396
Zyski zatrzymane za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku					-19 184

15. Świadczenia pracownicze

15.1. Koszty świadczeń pracowniczych

Tabela nr 99
KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Koszty wynagrodzeń	7 932	7 300	8 075
Koszty ubezpieczeń społecznych	988	947	1 373
Koszty programów płatności akcjami	-	-	-
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	136	105	106
Koszty świadczeń pracowniczych razem	9 055	8 353	9 554

15.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują:

Tabela nr 100
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe			Zobowiązania i rezerwy długoterminowe		
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:						
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	621	483	475	-	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	438	340	328	-	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	176	118	174	-	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	**1 235**	**942**	**978**	**-**	**-**	**-**
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:						
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	-	-	-	16
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	-	202	176	158
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	**-**	**-**	**-**	**202**	**176**	**174**
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	**1 235**	**942**	**978**	**202**	**176**	**174**

Na zmianę stanu innych długoterminowych świadczeń pracowniczych wpływ miały następujące pozycje:

Tabela nr 101

ZMIANA STANU REZERW NA INNE DŁUGOTERMINOWE ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	**odprawy emerytalne**	**pozostałe**	**razem**
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku				
Stan na początek okresu	-	176	-	176
Zmiany ujęte w wyniku:	-	-	-	-
Koszty zatrudnienia	-	17	-	17
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	9	-	9
Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-
Wypłacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2014 roku	-	202	-	202
za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku				
Stan na początek okresu	16	158	-	174
Zmiany ujęte w wyniku:	-	-	-	-
Koszty zatrudnienia	-	19	-	19
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-16	-2	-	-18
Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-
Wypłacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2013 roku	-	176	-	176
za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku				
Stan na początek okresu	7	222	-	229
Zmiany ujęte w wyniku:	-	-	-	-
Koszty zatrudnienia	-	-3	-	-3
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	9	-43	-	-34
Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-
Wypłacone świadczenia (-)	-	-17	-	-17
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2012 roku	16	158	-	174

16. Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Tabela nr 102
POZOSTAŁE REZERWY

	Rezerwy krótkoterminowe			Rezerwy długoterminowe		
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Rezerwy na sprawy sądowe	100	134	122	0	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	828	1 121	648	705	780	506
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	0	0	0	0	0	0
Inne rezerwy	813	976	581	0	0	0
Pozostałe rezerwy razem	1 740	2 231	1 350	705	780	506

Tabela nr 103
ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	koszty restruktu-ryzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku					
Stan na początek okresu	134	1 901	0	976	3 011
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	1	998	0	1 355	2 354
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-35	-1 127	0	-501	-1 664
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-240	0	-1 016	-1 256
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	0	0
Stan rezerw na dzień 31.12.2014 roku	100	1 532	0	813	2 445
za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku					
Stan na początek okresu	122	1 154	0	581	1 856
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	13	1 098	0	1 088	2 198
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	-210	-210
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-350	0	-483	-833
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	0	0
Stan rezerw na dzień 31.12.2013 roku	134	1 901	0	976	3 011
za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku					
Stan na początek okresu	0	1 185	0	456	1 641
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	122	129	0	381	632
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	-232	-232
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-160	0	-24	-184
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	0	0
Stan rezerw na dzień 31.12.2012 roku	122	1 154	0	581	1 856

Główną pozycją rezerw Grupy są rezerwy na naprawy gwarancyjne wynoszące w 2014 roku 1 532 tys. PLN, w 2013 roku 1 901 tys. PLN, w 2012 rok: 1154 tys. PLN). Pozostałe rezerwy dotyczą rezerw na koszty bezpośrednie projektów deweloperskich.

17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (patrz również nota nr 9) przedstawiają się następująco:

Zobowiązania długoterminowe:

Tabela nr 104
POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-	-
Kaucje otrzymane	**8 994**	**6 899**	**3 909**
Inne zobowiązania finansowe	**0**	**0**	**70**
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	**8 994**	**6 899**	**3 980**

Zobowiązania krótkoterminowe:

Tabela nr 105
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania finansowe (MSR 39):			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	**17 276**	**16 614**	**21 140**
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	**107**	**-**	-
Inne zobowiązania finansowe	**310**	**-**	**-**
Zobowiązania finansowe	**17 693**	**16 614**	**21 140**
Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):			
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	**1 649**	**2 934**	**2 537**
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	**87 846**	**96 850**	**68 115**
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	**-**	**-**	-
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	**-**	**-**	-
Inne zobowiązania niefinansowe	**69**	**-**	-
Zobowiązania niefinansowe	**89 564**	**99 784**	**70 652**
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**107 257**	**116 398**	**91 792**

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7). Główną pozycją zobowiązań z tytułu dostaw i usług są przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy. W tej pozycji Grupa prezentuje wpłaty nabywców mieszkań realizowane na podstawie umów deweloperskich.

18. Rozliczenia międzyokresowe

Tabela nr 106
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

	Rozliczenia krótkoterminowe			Rozliczenia długoterminowe		
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe:						
Rozliczenie czynszu efektywnego	3 311	619	693	1 716	2 311	3 165
Inne koszty opłacone z góry	-	566	515	-	0	70
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe razem	3 311	1 185	1 208	1 716	2 311	3 236
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe:						
Dotacje otrzymane	-	7	33	-	0	-
Przychody przyszłych okresów	91	0	-	-	0	-
Inne rozliczenia	-	104	-	-	0	-
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe razem	**91**	**111**	**33**	**-**	**0**	**-**

Grupa Kapitałowa uzyskała w 2011 roku od Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości dotację na sfinansowanie zakupu środków trwałych. Korzyść z tytułu dotacji ujmowana jest przez okres amortyzacji środków trwałych tj. 4lat. W 2014 roku Grupa ujęła z tego tytułu pozostałe przychody operacyjne w kwocie 0 tys. PLN (2013 rok: 7 tys. PLN)(2012 rok :33 tyś PLN). Na dzień bilansowy nie istnieją żadne niespełnione warunki, które mogłyby przyczynić się do konieczności zwrotu uzyskanej dotacji.

19. Umowy o usługę budowlaną

Grupa Kapitałowa nie świadczy usług budowlanych.

20. Przychody i koszty operacyjne

20.1. Koszty według rodzaju

Tabela nr 110

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	Nota	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Amortyzacja	ID5,ID6	1 025	1 064	1 098
Świadczenia pracownicze	ID16	9 055	8 383	9 554
Zużycie materiałów i energii		6 791	4 709	4 263
Usługi obce		69 716	55 232	51 856
Podatki i opłaty		3 138	2 779	2 532
Koszty prac badawczych i rozwojowych nieujęte w wartościach niematerialnych		0	7	0
Pozostałe koszty rodzajowe		8 646	8 957	9 715
Koszty według rodzaju razem		98 371	81 132	79 018
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		854	765	3 110
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)		1 229	18 318	3 421
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)		0	0	0
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu		100 454	100 215	85 549

20.2. Pozostałe przychody operacyjne

Tabela nr 111

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Nota	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		96	36	14
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	ID8	0	0	0
Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	ID5,ID6	0	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	ID12	7	16	7
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych		0	1	1
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	ID11	0	0	0
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	ID17	1 664	210	232
Otrzymane kary i odszkodowania		563	3 085	62
Dotacje otrzymane	ID19	7	26	29
Inne przychody		2 829	2 940	2 678
Pozostałe przychody operacyjne razem		5 165	6 314	3 022

20.3. Pozostałe koszty operacyjne

Tabela nr 112

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Nota	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		90	13	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	ID8	0	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości wartości firmy	ID4	0	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	ID5,ID6	0	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	ID12	33	104	67
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych		0	0	6
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	ID11	0	0	812
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość zapasów (-)	ID11	1	0	0
Utworzenie rezerw	ID17	2 354	741	631
Zapłacone kary i odszkodowania		46	338	7
Inne koszty		1 795	4 324	3 107
Pozostałe koszty operacyjne razem		4 319	5 520	4 630

21. Przychody i koszty finansowe

21.1. Przychody finansowe

Tabela nr 113

PRZYCHODY FINANSOWE

	Nota	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	ID12	419	605	942
Pożyczki i należności	ID8B,ID11	1 096	1 438	-
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	ID8C	-	0	-
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		1 515	2 043	942
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:				
Instrumenty pochodne handlowe	ID8B	-	0	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	ID8B	-	0	-
Akcje spółek notowanych	ID8C	-	0	-
Dłużne papiery wartościowe	ID8C	-	0	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	ID8C	-	0	-
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik		-	0	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID12	-	378	-13
Pożyczki i należności	ID8B,ID11	2	1	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	ID7,ID8D,ID17	-	0	249
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych		2	379	236
Zyski z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału	ID8C	-	0	-
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		-	0	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności i pożyczek	ID8B,ID11	-	0	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji utrzymywanych	ID8C	-	0	-

do terminu wymagalności				
Odsetki od aktywów finansowych objętych odpisem aktualizującym	ID8B,ID11	-	0	-
Inne przychody finansowe		803	1 033	774
Przychody finansowe razem		**2 320**	**3 455**	**1 952**

Grupa nie posiada aktywów oraz zobowiązań finansowych z kategorii wyznaczonych przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

21.2. Koszty finansowe

Tabela nr 114

KOSZTY FINANSOWE

	Nota	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:				
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ID7	-	-	-
Kredyty w rachunku kredytowym	ID8D	1 816	1 520	1 756
Kredyty w rachunku bieżącym	ID8D	-	-	-
Pożyczki	ID8D	1 107	-	5 905
Dłużne papiery wartościowe	ID8D	1 105	862	1 673
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ID17	11	234	95
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		4 038	2 616	9 429
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:				
Instrumenty pochodne handlowe	ID8B	-	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	ID8B	657	668	574
Akcje spółek notowanych	ID8C	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	ID8C	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	ID8C	-	-	-
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik		657	668	574
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID12	170	129	198
Pożyczki i należności	ID8B,ID11	1	1	4
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	ID8D,ID17	69	54	-
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych		240	184	202
Straty z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału	ID8C	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek	ID8B,ID11	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	ID8C	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	ID8C	-	-	-
Inne koszty finansowe		1 291	537	213
Koszty finansowe razem		6 226	4 005	10 419

Odpisy aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Grupę Kapitałową jako pozostałe koszty operacyjne (patrz nota nr 21).
Wycena oraz realizacja instrumentów pochodnych zabezpieczających wpływa przede wszystkim na przychody oraz koszty działalności operacyjnej Grupy, co zostało zaprezentowane w nocie nr 9.3, w podpunkcie odnoszącym się do instrumentów zabezpieczających.

22. Podatek dochodowy

Tabela nr 115

PODATEK DOCHODOWY

	Nota	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Podatek bieżący:				
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy		410	497	28
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy		-	-	0
Podatek bieżący		410	497	28
Podatek odroczony:				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	ID9	788	-4 980	66
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	ID9	-	-	0
Podatek odroczony		788	-4 980	66
Podatek dochodowy razem		1 198	-4 483	95

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku przedstawia się następująco:

Tabela nr 116

UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU PRZED OPODATKOWANIEM Z UĘTYM PODATKIEM DOCHODOWYM

	Nota	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Wynik przed opodatkowaniem		39 105	23 834	15 816
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą		19%	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki dominującej		7 430	4 529	3 005
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:				
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)		-1 591	-3 606	-122
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)		-5 790	-7 177	-5 303
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)		1 149	1 771	2 503
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)				4
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	ID9			
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	ID9			
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)				8
Podatek dochodowy		1 198	-4 483	95
Zastosowana średnia stawka podatkowa		3%	-18,81%	1%

Informacje o podatku dochodowym ujętym w pozostałych całkowitych dochodach zaprezentowano w nocie nr 10.

23. Zysk na akcję

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka dominująca działała jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wyliczenia dokonano w stosunku do liczby udziałów.

Tabela nr 118

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	2 159	100	100
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-		-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	2 159	100	100
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (tys. PLN)	33 165	17 349	-97
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	15 361	173 490	-974

Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	15 361	173 490	-974
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)			
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)			
Działalność kontynuowana i zaniechana			
Zysk (strata) netto (tys. PLN)	33 165	17 349	-97
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	15 361	173 490	-974
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	15 361	173 490	-974

Zgodnie z MSR 33 zysk na jedną akcje wylicza się tylko dla zysku przypadającego na jednostkę dominującą. W tym kontekście należy zwrócić uwagę na przekształcenie zrealizowane przez Emitenta w 2015 roku – wynikiem przekształceń było przejecie przez Emitenta bezpośredniej lub pośredniej (poprzez spółki zależne) kontroli nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy Archicom.

24. Przepływy pieniężne

W celu ustalenia przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej dokonano następujących korekt zysku (straty) przed opodatkowaniem:

	31.12.2014	**31.12.2013**	**31.12.2012**
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**39 105**	**23 834**	**15 816**
Korekty:			
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	966	1 011	1 043
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	59	54	55
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-13 965	-7 830	-3 356
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	0	0	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	657	668	574
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	0		-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	725	704	143
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-308	-392	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	208	-210	-36
Koszty odsetek	2 323	3 372	4 833
Przychody z odsetek i dywidend	-336	-4 921	-568
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	0	0	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	0	0	-
Inne korekty	-4 460	4 879	-20 137
Korekty razem	**-14 131**	**-2 666**	**-17 449**
Zmiana stanu zapasów	-2 047	-18 566	8 236
Zmiana stanu należności	11 398	-2 558	6 852
Zmiana stanu zobowiązań	-8 696	30 893	29 291
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-4 219	1 709	2 084
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	0	0	-
Zmiany w kapitale obrotowym	**-3 565**	**11 477**	**46 464**

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowe (patrz nota nr 13). Wpływ na różnicę w wartości środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych mają:

Tabela nr 119

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	**27 265**	**25 562**	**36 907**
Korekty:			
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	-21	-16	81
Niezrealizowane odsetki od środków pieniężnych (-)	-	-	-
Inne	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	**27 244**	**25 546**	**36 988**

25. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki dominującej. Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

- Art Hotel sp. z o.o.
- Archicom Development Sp. z o.o.
- SK Inwestycje Sp. z o.o.
- Archicom Property Sp. z o.o.
- Archicom Property Sp. z o.o. SKA
- Archicom Property 2 Sp. z o.o.
- Projekt 16 II Sp. z o.o.(DKR Invest Sp. z o.o.)
- Renata Jarodzka
- Łukasz Śródka
- Piotr Śródka
- Rafał Jarodzki
- Kazimierz Śródka
- Dorota Jarodzka-Śródka

.

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych.
Informacje o zobowiązaniach warunkowych dotyczących podmiotów powiązanych zaprezentowano w nocie nr 27.

25.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków zarządu spółki dominującej oraz spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

Tabela nr 120

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH – ŚWIADCZENIA NA RZECZ PERSONELU KIEROWNICZEGO

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	214	114	208
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-
Pozostałe świadczenia	-	-	-
Razem	**214**	**114**	**208**

Tabela obejmuje wynagrodzenia Doroty Jarodzkiej Śródka w kwocie:
01.01.-31.12.2012 r: 58,5 tys zł
01.01.-31.12.2013 r: 48 tys zł
01.01.-31.12.2014 r: 110,7 tys zł

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki dominującej przedstawiono w nocie nr 31.

Grupa Kapitałowa udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu pożyczki w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym. Szczegółowa informacja znajduje się w tabeli 123.

25.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Tabela nr 121

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH – SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Sprzedaż do:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	519	83	731	1	14	3
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 450	2 912	1 360	311	162	103
Razem	**1 969**	**2 996**	**2 091**	**312**	**175**	**106**

Tabela nr 122

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH – ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA

	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Zakup od:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	151	261	212	306	590	95
Pozostałych podmiotów powiązanych	55	172	782	269	726	316
Razem	**206**	**432**	**995**	**575**	**1 316**	**411**

Tabela obejmuje inne świadczenia Doroty Jarodzkiej Śródka (umowy o dzieło) w kwocie:
01.01.-31.12.2012 r: 92 tys zł
01.01.-31.12.2013 r: 164 tys zł
01.01.-31.12.2014 r: 53,6 tys zł

Tabela nr 123

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH – POŻYCZKI UDZIELONE

	Udzielone w okresie			Skumulowane saldo			Przychody finansowe z tytułu odsetek		
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Pożyczki udzielone:									
Jednostce dominującej									
Jednostce zależnej									
Jednostce stowarzyszonej									
Wspólnemu przedsięwzięciu									
Kluczowemu personelowi kierowniczemu		55 949	50 000	1 155	1 151	50 185		4 260	185
Pozostałym podmiotom powiązanym	22 925	11 220	10 830	24 714	6 025	10 853	276	475	25
Razem	**22 925**	**67 169**	**60 830**	**25 869**	**7 177**	**61 039**	**276**	**4 735**	**211**

Tabela nr 124

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH – POŻYCZKI OTRZYMANE

	Udzielone w okresie			Skumulowane saldo			Koszty finansowe z tytułu odsetek		
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Pożyczki otrzymane od:									
Jednostki dominującej									
Jednostki zależnej									
Jednostki stowarzyszonej									
Wspólnego przedsięwzięcia									
Kluczowego personelu kierowniczego		10 000	0	6 860	12 324	7 038	288	176	3 239
Pozostałych podmiotów powiązanych	29 975	14 115	0	35 325	16 404	565	994	65	560
Razem	**29 975**	**24 115**	**0**	**42 185**	**28 728**	**7 603**	**1 282**	**241**	**3 799**

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH – Działalność finansowa (z wyłączeniem pożyczek)

	Przychody			Należności dot. dział. finansowej		
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Sprzedaż do:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego			105 456			55 456
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 586		0			
Razem	**1 586**		**105 456**			**55 456**

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH – Działalność finansowa (z wyłączeniem pożyczek)

	Koszty, aktywa			Zobowiązania		
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Sprzedaż do:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego		107 132		118	118	83
Pozostałych podmiotów powiązanych		15		15	15	0
Razem		**107 147**		**133**	**133**	**83**

26. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów (w tym dotyczących podmiotów powiązanych) przedstawia się następująco:

Tabela nr 125
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Wobec jednostki dominującej:			
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-	-
Gwarancje udzielone	-	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-	-
Jednostka dominująca razem	-	-	-
Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją:			
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-	-
Gwarancje udzielone	-	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-	-
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	-	-	-
Wobec jednostek stowarzyszonych:			
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-	-
Gwarancje udzielone	-	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-	-
Jednostki stowarzyszone razem	-	-	-
Wobec pozostałych podmiotów powiązanych:			
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-	-
Gwarancje udzielone	-	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane razem	-	-	-
Wobec pozostałych jednostek:			
Poręczenie spłaty zobowiązań	55 560	55 560	81 386
Gwarancje udzielone	-	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-	-
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym	-	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-	2 000
Pozostałe jednostki razem	55 560	55 560	83 386
Zobowiązania warunkowe razem	**55 560**	**55 560**	**83 386**

Zobowiązania warunkowe Grupy są związane z transakcjami finansowymi – zabezpieczają kredyty bankowe zaciągnięte przez spółki celowe należące do Grupy, przeznaczone na realizację inwestycji nieruchomościowych a także emisję obligacji.

27. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Grupa Kapitałowa narażona jest na wiele ryzyk związanych z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie nr 9.1. Ryzykami, na które narażona jest Grupa są:

- ryzyko rynkowe obejmujące ryzyko walutowe oraz ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe oraz
- ryzyko płynności.

Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. . W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.
Ponadto Spółka dominująca wyznaczyła formalnie część instrumentów pochodnych jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych zgodnie z wymogami MSR 39 (instrumenty pochodne zabezpieczające). Wpływ stosowanej rachunkowości zabezpieczeń na pozycje skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz pozostałych całkowitych dochodów przedstawiono w nocie nr 9.3.
Poniżej przedstawiono najbardziej znaczące ryzyka, na które narażona jest Grupa.

27.1 Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe
Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Grupy na ryzyko walutowe wynika głównie z umów najmu zawieranych w EUR. W celu ograniczenia ryzyka walutowego Grupa zaciągnęła kredyty w EUR
Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne wyrażone w walutach obcych, przeliczone na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

Tabela nr 127

AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE INNE NIŻ INSTRUMENTY POCHODNE NARAŻONE NA RYZYKO WALUTOWE

	Nota	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):	Wartość po przeliczeniu
		EUR	
Stan na 31.12.2014			
Aktywa finansowe (+):			
Pożyczki	ID8B	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	ID11	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	ID8C	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID12	-	-
Zobowiązania finansowe (-):		-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID8D	-22 430	-95 604
Leasing finansowy		-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	ID17	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		-22 430	-95 604
Stan na 31.12.2013			
Aktywa finansowe (+):			
Pożyczki	ID8B	12	51
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	ID11	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	ID8C	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID12	-	-
Zobowiązania finansowe (-):		-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID8D	-19 412	-80 505
Leasing finansowy		-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	ID17	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		-19 400	-80 455

Stan na 31.12.2012			
Aktywa finansowe (+):			
Pożyczki	ID9B	17	68
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	ID12	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	ID9C	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	-	-
Zobowiązania finansowe (-):		-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID9D	-14 780	-60 423
Leasing finansowy	ID7	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	ID18	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		-14 763	-60 355

Pochodne instrumenty finansowe (aktywa oraz zobowiązania finansowe), które stanowią dla Grupy ekspozycję na ryzyko walutowe przedstawia poniższa tabela. Szczegółowe informacje o wartości nominalnej instrumentów pochodnych zostały zaprezentowane w nocie 8.3.

Tabela nr 127 A

INSTRUMENTY POCHODNE (AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE) NARAŻONE NA RYZYKO WALUTOWE

	Nota	**Wartość bilansowa w PLN (jednostki):**				
		EUR	**USD**	**GBP**	**…**	**…**
Stan na 31.12.2014						
Pochodne instrumenty finansowe						
Aktywa finansowe (+)	ID8B	-	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe (-)	ID8B	-2 173	-	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		-2 173	-	-	-	-
Stan na 31.12.2013						
Pochodne instrumenty finansowe						
Aktywa finansowe (+)	ID8B	32	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe (-)	ID8B	-1 344	-	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		-1 313	-	-	-	-
Stan na 31.12.2012						
Pochodne instrumenty finansowe						
Aktywa finansowe (+)	ID8B	-	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe (-)	ID8B	-2 094	-	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		-2 094	-	-	-	-

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych Grupy oraz wahań kursu EUR do PLN.
Analiza wrażliwości zakłada wzrost lub spadek kursów EUR/PLN o 10% w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe.
Należy wziąć pod uwagę, że instrumenty pochodne walutowe kompensują efekt wahań kursów, a zatem przyjmuje się, że ekspozycja na ryzyko dotyczy instrumentów finansowych posiadanych przez Grupę na poszczególne dni bilansowe i jest korygowana o pozycję w instrumentach pochodnych.

Tabela nr 128

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA RYZYKO WALUTOWE

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy (tys. zł):			Wpływ na pozostałe dochody całkowite:		
		EUR	USD	razem	EUR	USD	razem
Stan na 31.12.2014							
Wzrost kursu walutowego	10%	-216	-	-216	-9 562	-	-9 562
Spadek kursu walutowego	-10%	216	-	216	9 562	-	9 562
Stan na 31.12.2013							
Wzrost kursu walutowego	10%	-2 788	-	-2 788	-5 389	-	-5 389
Spadek kursu walutowego	-10%	2 788	-	2 788	5 389	-	5 389
Stan na 31.12.2012							
Wzrost kursu walutowego	10%	-620	-	-620	-5 625	-	-5 625
Spadek kursu walutowego	-10%	620	-	620	5 625	-	5 625

Ekspozycja na ryzyko walutowe ulega zmianom w ciągu roku w zależności od wolumenu transakcji przeprowadzanych w walucie. Niemniej powyższą analizę wrażliwości można uznać za reprezentatywną dla określenia ekspozycji Grupy na ryzyko walutowe na dzień bilansowy.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe (pozostałe aktywa finansowe),
- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.

W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej Grupa zawarła kontrakty IRS szczegółowo opisane w pkt nr 27.1
Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym oprocentowanie zmienną oraz stałą stopą procentową, przedstawiono w notach nr 8.2, 8.4 oraz 8.5.
Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej. Kalkulację przeprowadzono na podstawie zmiany średniej stopy procentowej obowiązującej w okresie o (+/-) 1p.p oraz w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych wrażliwych na zmianę oprocentowania tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową.

Tabela nr 129

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:			Wpływ na pozostałe dochody całkowite:		
		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Wzrost stopy procentowej	+1p.p	-880	-943	193	1 201	1 127	1 438
Spadek stopy procentowej	-1p.p.	880	943	-193	-1 201	-1 127	-1 438

W 2012 roku ze względu na wysoki poziom należności o zmiennej stopie procentowej w stosunku do zobowiązań o zmiennej stopie procentowej wzrost stopy procentowej miałby pozytywny wpływ na wynik finansowy Grupy. W kolejnych latach ze względu na przewagę zobowiązań o zmiennej stopie procentowej nad należnościami mamy odmienną sytuację – wzrost stóp procentowych obniża zysk Grupy.

27.2. Ryzyko kredytowe

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych i zobowiązań pozabilansowych:

Tabela nr 130

AKTYWA FINANSOWE NARAŻONE NA RYZYKO KREDYTOWE

	Nota	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Pożyczki	ID8B	26 576	7 406	61 503
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	ID11	2 789	4 274	58 629
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	0	32	0
Papiery dłużne	ID8C	0	0	35 529
Jednostki funduszy inwestycyjnych	ID8C	0	0	0
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	ID8C	60	146	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID12	27 265	25 562	36 907
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	ID27	55 560	55 560	83 386
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem		112 250	92 979	275 955

Grupa monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe. W przypadku umów najmu Grupa standardowo wymaga zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej lub kaucji, wysokość zabezpieczenia jest uzależniona od oceny ryzyka kredytowego związanego z dana transakcją.
W przypadku transakcji z osobami fizycznymi Grupa przenosi własność lokali mieszkalnych po zapłacie przez klienta 100% ceny za dany lokal.
W ocenie Zarządu Spółki dominującej powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej.
Analizę należności jako najistotniejszej kategorii aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, pod kątem zalegania oraz strukturę wiekową należności zaległych nie objętych odpisem przedstawiają poniższe tabele:

BIEŻĄCE I ZALEGŁE KRÓTKOTERMINOWE NALEŻNOŚCI FINANSOWE

	31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług	1 390	1 709	1 647	1 546	56 829	1 725
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	0	-420	0	-399	-	-466
Należności z tytułu dostaw i usług netto	1 390	1 289	1 647	1 147	56 829	1 259
Pozostałe należności finansowe	108	2	1 377	2	178	1
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	0		0		-	-
Pozostałe należności finansowe netto	108	2	1 377	2	178	1
Należności finansowe	1 498	1 291	3 024	1 149	57 007	1 259

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM

	31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:						
do 1 miesiąca	1 120	1	1 026	1	968	1
od 1 do 6 miesięcy	97	-	67	0	207	-
od 6 do 12 miesięcy	62	-	26	0	17	-
powyżej roku	10	1	29	1	67	-
Zaległe należności finansowe	1 289	2	1 147	2	1 259	1

**Należności z tytułu dostaw i usług*

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem lub grupą kontrahentów o podobnych cechach. W oparciu o historycznie kształtujące się tendencje zalegania z płatnościami, zaległe należności nie objęte odpisem nie wykazują znacznego pogorszenia jakości – większość z nich mieści się w przedziale do miesiąca i nie zachodzą obawy co do ich ściągalności.
Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, rynkowych papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych uznawane jest za nieistotne ze względu na wysoką wiarygodność podmiotów będących stroną transakcji, do których należą przede wszystkim banki.
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych narażonych na ryzyko kredytowe zostały szczegółowo omówione w notach nr 9.2, 9.4 oraz 12.

27.3. Ryzyko płynności

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach dwumiesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków.
Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne, mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

Tabela nr 131

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE INNE NIŻ INSTRUMENTY POCHODNE NARAŻONE NA RYZYKO PŁYNNOŚCI

	Nota	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
		do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2014							
Kredyty w rachunku kredytowym	ID8D	4 632	4 207	10 360	47 392	33 945	100 537
Kredyty w rachunku bieżącym	ID8D						-
Pożyczki	ID8D	497	193	12 186	29 999	-	42 875
Dłużne papiery wartościowe	ID8D	-	-	11 021	-	-	11 021
Leasing finansowy	ID7						-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	ID17						-
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		**5 129**	**4 400**	**33 567**	**77 391**	**33 945**	**154 432**
Stan na 31.12.2013							
Kredyty w rachunku kredytowym	ID8D	2 673	7 065	14 015	10 568	57 634	91 955
Kredyty w rachunku bieżącym	ID8D						-
Pożyczki	ID8D	-	1 653	1 502	28 728	-	31 882
Dłużne papiery wartościowe	ID8D	-	-	2 233	10 796	-	13 030
Leasing finansowy	ID7						-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	ID17						-
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		**2 673**	**8 718**	**17 750**	**50 092**	**57 634**	**136 867**
Stan na 31.12.2012							
Kredyty w rachunku kredytowym	ID8D	2 070	-3 322	23 906	8 229	42 605	80 132
Kredyty w rachunku bieżącym	ID8D	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	ID8D	-	9 761	2 950	5 313	-	18 024
Dłużne papiery wartościowe	ID8D	-	21 326	5 057	10 741	-	37 124
Leasing finansowy	ID7						-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	ID17						-
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		**2 070**	**34 409**	**31 913**	**24 283**	**42 605**	**135 280**

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

Na dzień bilansowy przepływy z tytułu instrumentów pochodnych przedstawiają się następująco (w przypadku instrumentów pochodnych rozliczanych w kwotach brutto, osobno zaprezentowano wpływy i wydatki):

Tabela nr 131 A

INSTRUMENTY POCHODNE (AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE) NARAŻONE NA RYZYKO PŁYNNOŚCI

	Nota	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
		do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2014							
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto:							
Wydatki (-)		0	0	0	0	0	0
Wpływy (+)		0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto razem	ID8B	0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach netto (wpływy (+) / wydatki (-))	ID8B	-406	-406	-784	-527	0	-2 123
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		-406	-406	-784	-527	0	-2 123
Stan na 31.12.2013							
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto:							
Wydatki (-)		0	0	0	0	0	0
Wpływy (+)		0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto razem	ID8B	0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach netto (wpływy (+) / wydatki (-))	ID8B	-364	-364	-1 205	-697	-164	-2 795
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		-364	-364	-1 205	-697	-164	-2 795
Stan na 31.12.2012							
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto:							
Wydatki (-)		0	0	0	0	0	0
Wpływy (+)		0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto razem	ID8B	0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach netto (wpływy (+) / wydatki (-))	ID8B	-340	-340	-1 359	-551	-344	-2 934
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		-340	-340	-1 359	-551	-344	-2 934

Na poszczególne dni bilansowe Grupa Kapitałowa posiadała ponadto wolne limity kredytowe przeznaczone na działalność bieżąca w następującej wartości:

Tabela nr 132

LINIE KREDYTOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM

		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Przyznane limity kredytowe		3 500	1 000	1 000
Wykorzystane kredyty w rachunku bieżącym	ID8D	-	-	-
Wolne limity kredytowe w rachunku bieżącym		3 500	1 000	1 000

28. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności przez Grupę oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla udziałowców i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Grupy.
Grupa monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych korygowanych o kapitał z wyceny instrumentów pochodnych zabezpieczających przepływy pieniężne. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Grupa oblicza wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie niższym niż 0,5.
Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Grupa oblicza wskaźnik długu (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych) do EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o koszty amortyzacji).
Zarówno Grupa jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.
W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

Tabela nr 133
ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Kapitał:			
Kapitał własny	245 048	208 098	339 987
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	0	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	4 917	2 881	3 069
Kapitał	249 965	210 979	343 056
Źródła finansowania ogółem:			
Kapitał własny	249 965	210 979	343 056
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	154 432	136 867	135 280
Leasing finansowy	-	0	-
Źródła finansowania ogółem	404 397	347 845	478 335
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	**0,62**	**0,61**	**0,72**
EBITDA			
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	43 011	24 384	24 284
Amortyzacja	1 025	1 064	1 098
EBITDA	44 036	25 449	25 382
Dług:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	154 432	136 867	135 280
Leasing finansowy	0	-	
Dług	154 432	136 867	135 280
Wskaźnik długu do EBITDA	**3,51**	**5,38**	**5,33**

29. Zdarzenia po dniu bilansowym

W ocenie Zarządu Emitenta od daty zakończenia ostatniego okresu obrachunkowego, za który opublikowano dane finansowe poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta (tj. 31 grudnia 2014 roku), nie zaszły inne istotne zmiany w sytuacji finansowej ani pozycji handlowej Emitenta, poza zdarzeniami przedstawionymi poniżej:
• Emitent zakończył proces przekształceń formalno-prawnych Grupy, których wynikiem było przejecie przez Emitenta bezpośredniej lub pośredniej (poprzez spółki zależne) kontroli nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy Archicom. Poniżej zestawienie spółek według stanu na 30.06.2015.

Nazwa spółki zależnej	30.06.2015	kontrola na 30.06.2015
Archicom Holding Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio 45,45% oraz pośrednio przez Archicom Consulting SK 54,55%
Archicom Studio Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Archicom Asset Management Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
AD Management Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio 45,95% oraz pośrednio przez Archicom Consulting SK 54,05%

Archicom Byczyńska Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Consulting SK 100%
Archicom Byczyńska Sp. z o.o. Sp.k.	100%	pośrednio przez komplementariusza i Archicom Consulting SK
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV S.K.	100%	pośrednio przez komplementariusza i Archicom Consulting SK
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Sp.k.	100%	bezpośrednio 99,99%
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.-Inwestycje SKA	100%	pośrednio przez Space Investment sp. z o.o. i komplementariusza Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Consulting SK
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. SKA	100%	62,44% bezpośrednio i pośrednio przez Archicom Consulting SK 37,56%
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK	100%	bezpośrednio 99,98%
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Holding Sp. z o.o. 100%
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Holding Sp. z o.o. 100%
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. Spółka Jawna	100%	pośrednio 98,04% przez Archicom Residential Sp. z o.o. i 1,96% przez Archicom Hallera 3 Sp. z o.o.
Archicom Invest Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Archicom Investment Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Archicom Jagodno Sp. z o.o. SK	100%	0,5% bezpośrednio, 1% przez Archicom Jagodno Sp. z o.o., 98,5% przez Archicom Residential Sp. z o.o. SKA
Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska SK	100%	pośrednio 99,09% przez Archicom Residential Sp. z o.o. SKA, 0,91% Archicom Jagodno Sp. z o.o.
Archicom Jagodno Sp. z o.o.	100%	99,97% pośrednio PD przez Archicom Consulting SK
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. SKA	100%	bezpośrednio
Archicom Marina 1 Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Marina 1 Sp. z o.o. SKA	100%	bezpośrednio 98%, 2% przez komplementariusza
Archicom Marina 2 Sp. z o.o. SK	100%	pośrednio przez Archicom Consulting SK
Archicom Marina 2 Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 SK	100%	pośrednio przez komplementariusza i Archicom Residential Sp. z o.o. – SKA
Archicom Marina sp. z o.o. – SK	100%	pośrednio przez komplementariusza i Archicom Residential Sp. z o.o. – SKA
Archicom Marina Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Consulting SK
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 1 Sp.k.	100%	10% przez komplementariusza, 90% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 2 Sp.k.	100%	10% przez komplementariusza, 90% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o.	100%	45,45% bezpośrednio, 54,55% przez Archicom Consulting SK
Archicom Residential 2 Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Archicom Residential Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Archicom Residential Sp. z o.o. – SKA	100%	pośrednio przez komplementariusza
Archicom Silver Forum Sp. z o.o. w likwidacji		Likwidacja 2015
Archicom Sp. z o.o. – Jagodno 5 SK	100%	98% bezpośrednio, 2% przez komplementariusza
Archicom Consulting SK.	100%	bezpośrednio
Archicom Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Bartoszowice Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Bartoszowice Sp. z o.o. – Sp.k.	100%	bezpośrednio 30%, pozostałe pośrednio przez Archicom Consulting SK i komplementariusza
P 16 – Inowrocławska-Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio 60%, pozostałe pośrednio przez Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o. i komplementariusza
P 16 sp. z o.o.	100%	64,4% bezpośrednio, 35,55% pośrednio przez Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.-Inwestycje SKA
PD Stabłowice Sp. z o.o. – SKA	100%	bezpośrednio jako komplementariusz

Projekt 16 II Sp. z o.o.		Sprzedana poza Grupę
Projekt 16 Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Consulting SK
Space Invest Sp. z o.o.	90,5%	bezpośrednio
Space Investment Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio 27% oraz pośrednio przez Archicom Consulting SK 73%
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Space Investment Sp. z o.o.
Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. SK	100%	pośrednio przez komplementariusza i Archicom Residential Sp. z o.o. – SKA
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Space Investment Sp. z o.o.
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. SKA	100%	pośrednio przez komplementariusza i Archicom Consulting SK
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska SK	100%	pośrednio przez komplementariusza i Archicom Consulting SK
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Space Investment Sp. z o.o.
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. SK	100%	pośrednio przez komplementariusza i Archicom Consulting SK
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	100%	99,87% pośrednio przez AD Management Sp. z o.o., bezpośrednio 0,1%
TN Stabłowice Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Consulting SK
TN Stabłowice Sp. z o.o. – Sp.k.	100%	bezpośrednio 98,8%, pozostałe pośrednio przez Archicom Consulting SK i komplementariusza

- w I półroczu 2015 r. Grupa Emitenta dokonała sprzedaży 12,2 tys. m2 powierzchni biurowej za łączną kwotę ok. 99 mln zł (budynek biurowy West House 1B),
- Grupa Emitenta dokonała zakupu nieruchomości pod cztery projekty deweloperskie,
- W I półroczu 2015 r Grupa Emitenta istotnie zmniejszyła zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji spłacając kredyt inwestycyjny na realizacje budynku West Forum IB (ok. 10 mln EUR) i obligacje na ten sam cel (ok 10,9 mln PLN).

30. Pozostałe informacje

30.1. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2014: 4,2623 PLN/EUR, 31.12.2013: 4,1472 PLN/EUR,
  31.12.2012: 4,0882 PLN/EUR,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01 – 31.12.2014: 4,1851 PLN/EUR, 01.01 – 31.12.2013: 4,2032 PLN/EUR, 01.01 – 31.12.2012: 4,1684 PLN/EUR.

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

Tabela nr 135

WYBRANE DANE FINANSOWE, WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO

	od 01.01 do 31.12.2014	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2012**	**od 01.01 do 31.12.2014**	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2012**
	tys. PLN			**tys. EUR**		
Sprawozdanie z wyniku						
Przychody ze sprzedaży	128 655	115 975	108 085	30 741	27 592	25 930
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	43 011	24 384	24 284	10 277	5 801	5 826
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	39 105	23 834	15 816	9 344	5 670	3 794
Zysk (strata) netto	37 907	28 318	15 721	9 058	6 737	3 771
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	33 165	17 349	(97)	7 925	4 128	(23)
Zysk na akcję (PLN)	15 361	173 490	(974,00)	3 670	41 276	(234)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	15 361	173 490	(974,00)	3 670	41 276	(234)

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	20 899	32 135	44 157	4 994	7 645	10 593
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(29 651)	(15 017)	(18 100)	(7 085)	(3 573)	(4 342)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	10 374	(28 527)	(18 234)	2 479	(6 787)	(4 374)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 622	(11 409)	7 822	388	(2 714)	1 877
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	527 393	477 341	579 272	123 734	115 100	141 694
Zobowiązania długoterminowe	162 892	141 078	119 824	38 217	34 018	29 310
Zobowiązania krótkoterminowe	119 454	128 165	119 461	28 026	30 904	29 221
Kapitał własny	245 048	208 098	339 987	57 492	50 178	83 163
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	127 260	107 062	(19 403)	29 857	25 815	(4 746)

30. 2. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Tabela nr 136

KAPITAŁ PODSTAWOWY – STRUKTURA WŁASNOŚCI

	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2014				
1 Dorota Jarodzka-Śródka	751	751	375 500	28,62%
2 Kazimierz Śródka	751	751	375 500	28,62%
3 Rafał Jarodzki	1 002	1 002	501 000	38,19%
4 Archicom Property Sp. z o.o. SKA	100	100	50 000	3,81%
5 Archicom Sp. z o.o.	10	10	5 000	0,38%
6 Space Investment Sp. z o.o.	10	10	5 000	0,38%
Razem	2 624	2 624	1 312 000	100%
Stan na 31.12.2013				
Dorota Jarodzka-Śródka	751	751	375 500	29%
Kazimierz Śródka	751	751	375 500	29%
Rafał Jarodzki	1 002	1 002	501 000	38%
Archicom Property Sp. z o.o. SKA	100	100	50 000	4%
Razem	2 604	2 604	1 302 000	100%
Stan na 31.12.2012				
Dorota Jarodzka-Śródka	30	30	15 000	30%
Kazimierz Śródka	30	30	15 000	30%
Rafał Jarodzki	40	40	20 000	40%
Razem	100	100	50 000	100%

30.3. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Zarządu Spółki dominującej wyniosła:

Tabela nr 137

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ [w tys. zł]

	W Spółce dominującej:		**W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:**		**Razem**
	Wynagrodzenie	**Inne świadczenia**	**Wynagrodzenie**	**Inne świadczenia**	
Okres od 01.01 do 31.12.2014					
Dorota Jarodzka-Śródka			58,5		58,5
Okres od 01.01 do 31.12.2013					
Dorota Jarodzka-Śródka			48		48
Okres od 01.01 do 31.12.2012					
Dorota Jarodzka-Śródka			110,7		110.7

Poza wynagrodzeniem z tytułu pełnionej funkcji w spółkach zależnych Pani Dorota Jarodzka Śródka otrzymała wynagrodzenie z tytułu usług projektowych świadczonych w spółkach zależnych. Wynagrodzenie zostało uwzględnione w nocie 26.1. Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w nocie nr 26.1.

30.4. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej jest Grant Thornton Frąckowiak. Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

Tabela nr 141

WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	od 01.01 do 31.12.2014	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2012**
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	63	42	29
Przegląd sprawozdań finansowych	-	-	0
Doradztwo podatkowe	-	-	0
Pozostałe usługi	-	-	4
Razem	**63**	**42**	**33**

30.5. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w podziale na poszczególne grupy zawodowe oraz rotacja pracowników kształtowały się następująco:

Tabela nr 139

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	od 01.01 do 31.12.2014	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2012**
Pracownicy umysłowi	94	85	88
Pracownicy fizyczni	-	6	25
Razem	**94**	**91**	**113**

Tabela nr 140

ROTACJA KADR

	od 01.01 do 31.12.2014	**od 01.01 do 31.12.2013**	**od 01.01 do 31.12.2012**
Liczba pracowników przyjętych	24	17	12
Liczba pracowników zwolnionych (-)	(8)	(37)	(19)
Razem	**16**	**(20)**	**(7)**

31. Sprawozdanie otwarcia z sytuacji finansowej według MSSF

AKTYWA	01.01.2012
Aktywa trwałe	
Wartość firmy	0
Wartości niematerialne	164
Rzeczowe aktywa trwałe	17 128
Nieruchomości inwestycyjne	118 279
Inwestycje w jednostkach zależnych	0
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	0
Należności i pożyczki	451
Pochodne instrumenty finansowe	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1 295
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 904
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 946
Aktywa trwałe	**167 166**
Aktywa obrotowe	
Zapasy	205 304
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 812
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	62
Pożyczki	38
Pochodne instrumenty finansowe	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 668
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 165
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0
Aktywa obrotowe	240 048
Aktywa razem	**407 214**

PASYWA	01.01.2012
Kapitał własny	
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:	
Kapitał podstawowy	50
Akcje własne (-)	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	0
Pozostałe kapitały	0
Zyski zatrzymane:	-172
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-172
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-122
Udziały niedające kontroli	112 409
Kapitał własny	112 287
Zobowiązania	
Zobowiązania długoterminowe	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	189 580
Leasing finansowy	0
Pochodne instrumenty finansowe	1 211

Pozostałe zobowiązania	24 221
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 649
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	230
Pozostałe rezerwy długoterminowe	773
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0
Zobowiązania długoterminowe	226 663
Zobowiązania krótkoterminowe	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	41 050
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24 475
Leasing finansowy	0
Pochodne instrumenty finansowe	0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 036
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 641
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	62
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	0
Zobowiązania krótkoterminowe	68 264
Zobowiązania razem	294 928
Pasywa razem	**407 214**

Podpisy wszystkich Członków Zarządu			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis

2. Śródroczne i inne informacje finansowe

2.1. Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy Archicom S.A.

1 Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Archicom S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą we Wrocławiu, ul. Liskego 7 na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2015 roku, skonsolidowane sprawozdanie z wyniku, skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i innych dochodów całkowitych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku, informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

2 Za zgodność tego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości / Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz za rzetelność i jasność informacji zawartych w tym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu odpowiada Zarząd Spółki Dominującej. Naszym zadaniem było dokonanie przeglądu tego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania.

3 Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do:

Audyt – Podatki – Outsourcing – Doradztwo
Member of Grant Thornton International Ltd

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3654. Komplementariusz: Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Zarząd komplementariusza: Cecylia Pol – Prezes Zarządu, Tomasz Wróblewski – Wiceprezes Zarządu. Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 778-14-76-013, REGON: 301591100. Rachunek bankowy: 18 1750 1019 0000 0000 0098 2229. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0000369868.

Grant Thornton

An instinct for growth™

- przepisów Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 330, z późniejszymi zmianami),
- postanowień krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Wskazane wyżej standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości.

Przeglądu dokonaliśmy głównie drogą analizy danych śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe oraz wykorzystania informacji uzyskanych od Zarządu Spółki Dominującej oraz personelu odpowiedzialnego za finanse i rachunkowość Grupy.

Zakres i metoda przeglądu sprawozdania finansowego istotnie różni się od badań leżących u podstaw opinii wyrażanej o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości rocznego sprawozdania finansowego oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu.

4 Dokonany przez nas przegląd nie wykazał niczego, co nie pozwoliłoby stwierdzić, że załączone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz że rzetelnie i jasno przedstawia, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2015 roku oraz jej wynik finansowy za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości/Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Elżbieta Grześkowiak

Biegły Rewident nr 5014
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu
Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, numer ewidencyjny 3654

Poznań, dnia 2 listopada 2015 roku.

© 2014 Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Wszelkie prawa zastrzeżone.

2.2. Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r.

Grupa ARCHICOM S.A.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2015 R.

SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Wrocław, 2 listopada 2015 r.

2.2.1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	ID4	0	0
Wartości niematerialne	ID5	166	129
Rzeczowe aktywa trwałe	ID6	15 431	14 787
Nieruchomości inwestycyjne	ID8	102 776	189 163
Inwestycje w jednostkach zależnych	ID3	0	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	ID3	0	-
Należności i pożyczki	ID9	129	24 026
Pochodne instrumenty finansowe	ID9	0	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	ID9	0	60
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ID19	1 418	1 716
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	ID10	22 298	24 978
Aktywa trwałe		**142 218**	**254 859**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	ID11	307 663	231 495
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	ID20	0	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	ID12	19 374	7 640
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	273
Pożyczki	ID9	1 322	2 549
Pochodne instrumenty finansowe	ID9	0	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	ID9	0	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 320	3 311
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	33 508	27 265
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	ID14	0	-
Aktywa obrotowe		364 186	272 534
Aktywa razem		**506 404**	**527 393**

PASYWA		30.06.2015	31.12.2014
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	ID15	186 235	1 312
Akcje własne (-)	ID15	-10	-10
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	ID15	100 325	77 173
Pozostałe kapitały	ID15	-125 113	-53 771
Zyski zatrzymane:		109 666	102 556
- zysk (strata) z lat ubiegłych		101 903	69 391
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		7 764	33 165
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		271 103	127 260
Udziały niedające kontroli	ID15	66	117 788
Kapitał własny		271 169	245 048
Zobowiązania			

Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID9	66 822	144 903
Leasing finansowy	ID7	0	-
Pochodne instrumenty finansowe	ID9	1 708	2 173
Pozostałe zobowiązania	ID18	7 983	8 994
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	ID10	1 613	5 516
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	ID16	202	202
Pozostałe rezerwy długoterminowe	ID17	705	705
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ID19	0	-
Zobowiązania długoterminowe		79 033	162 493
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ID18	146 079	107 257
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		158	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID9	6 707	9 529
Leasing finansowy	ID7	0	-
Pochodne instrumenty finansowe	ID9	0	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	ID16	1 151	1 235
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	ID17	1 683	1 740
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ID19	423	91
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	ID14	0	-
Zobowiązania krótkoterminowe		156 202	119 852
Zobowiązania razem		235 235	282 345
Pasywa razem		**506 404**	**527 393**

2.2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU ZA OKRES OD 01.01 DO 31.12.2012 ROKU (WARIANT KALKULACYJNY)

	Nota	**01.01.-30.06.2015**	**01.01.-30.06.2014**
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	**ID1**	**51 022**	**41 103**
Przychody ze sprzedaży produktów		43 873	33 525
Przychody ze sprzedaży usług		5 447	7 525
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		1 701	53
Koszt własny sprzedaży		**30 992**	**26 547**
Koszt sprzedanych produktów		27 794	25 202
Koszt sprzedanych usług		1 456	1 300
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		1 742	46
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		**20 030**	**14 555**
Koszty sprzedaży		2 453	2 747
Koszty ogólnego zarządu		5 468	4 073
Pozostałe przychody operacyjne	ID21	14 700	2 637
Pozostałe koszty operacyjne	ID21	3 790	1 226
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		0	-6 342
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	ID2	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**23 019**	**2 805**
Przychody finansowe	ID22	4 976	255
Koszty finansowe	ID22	3 995	2 875

Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	ID3	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**23 999**	**186**
Podatek dochodowy	ID23	-938	-2 797
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		**24 938**	**2 982**
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	ID14	0	0
Zysk (strata) netto		**24 938**	**2 982**
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		**7 764**	**345**
- podmiotom niekontrolującym		**17 174**	**2 637**

2.2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	**01.01.-30.06.2015**	**01.01.-30.06.2014**
Zysk (strata) netto		**24 938**	**2 982**
Pozostałe całkowite dochody			
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego			
Przeszacowanie środków trwałych	ID6	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	ID10		
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:			
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych		0	0
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego		0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	ID9		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych		1 072	-988
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego		848	324
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych		0	0
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		0	0
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych		0	0
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	ID10	365	-126
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		1 555	-538
Całkowite dochody		**26 493**	**2 444**
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		**8 098**	**198**
- podmiotom niekontrolującym		**18 395**	**2 246**

2.2.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01 DO 30.06.2015 ROKU

	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2015 roku		**1 312**	**-10**	**77 173**	**-53 771**	**102 556**	**127 260**	**117 788**	**245 048**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2015 roku									
Emisja akcji							0		0
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)							0		0
Wycena opcji (program płatności akcjami)							0		0
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	ID15	184 923		23 152	-72 679	349	135 745	-116 894	18 851
Dywidendy							0	-19 223	-19 223
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					1 002	-1 002	0		0
Razem transakcje z właścicielami		184 923	0	23 152	-71 677	-653	135 745	-136 117	-372
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2015 roku						7 764	7 764	17 174	24 938
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2015 roku	ID15				334		334	1 221	1 555
Razem całkowite dochody		0	0	0	334	7 764	8 098	18 395	26 493
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)							0		0
Saldo na dzień 30.06.2015 roku		**186 235**	**-10**	**100 325**	**-125 113**	**109 666**	**271 103**	**66**	**271 169**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01 DO 30.06.2014 ROKU

Saldo na dzień 01.01.2014 roku		**1 302**	**0**	**123 948**	**-38 242**	**20 054**	**107 062**	**101 036**	**208 098**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2014 roku									
Emisja akcji		0					0		0
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)							0		0
Wycena opcji (program płatności akcjami)							0		0
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	ID15				-3 941		-3 941	3 322	-619
Dywidendy							0		0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					10 241	7 880	18 122	-4 677	13 445
Razem transakcje z właścicielami		0	0	0	6 301	7 880	14 181	-1 356	12 826
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2014 roku						345	345	2 637	2 982
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2014 roku	ID15				-147		-147	-391	-538
Razem całkowite dochody		0	0	0	-147	345	198	2 246	2 444
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)							0		0
Saldo na dzień 30.06.2014 roku		**1 302**	**0**	**123 948**	**-32 088**	**28 280**	**121 442**	**101 926**	**223 367**

2.2.5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	Nota	30.06.2015	30.06.2014
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**23 999**	**186**
Korekty:			
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	ID6	557	497
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	ID5	38	79
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	ID8	0	6 432
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik		0	
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału		561	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-12 070	2
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		-3 968	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		692	141
Koszty odsetek		2 401	1 412
Przychody z odsetek i dywidend		-1 115	159
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)		0	0
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych		0	0
Inne korekty		-58	0
Korekty razem		**-12 962**	**8 633**
Zmiana stanu zapasów		-71 155	-15 467
Zmiana stanu należności		-11 494	-11 301
Zmiana stanu zobowiązań		30 636	24 891
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		1 923	646
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych		0	0
Zmiany w kapitale obrotowym		**-50 090**	**-1 231**
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		0	0
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		0	0
Zapłacony podatek dochodowy		-439	-216
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**-39 492**	**7 372**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		-75	-63
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych		0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-394	-399
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		0	2
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-519	-8 212
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		97 087	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	ID2	-2 838	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	ID2	4 023	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		26 654	1 018
Pożyczki udzielone		-3 000	3
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		0	-9
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych		0	0
Otrzymane odsetki		1 953	32
Otrzymane dywidendy		0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**122 892**	**-7 629**

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji		23 409	0
Nabycie akcji własnych		0	0
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli		-19 223	18
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		16 450	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-11 135	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		5 809	11 651
Spłaty kredytów i pożyczek		-87 710	-14 944
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		0	0
Odsetki zapłacone		-4 576	-1 806
Dywidendy wypłacone		-162	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		**-77 139**	**-5 081**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**6 261**	**-5 338**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		**27 244**	**25 546**
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		-3	-1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		**33 505**	**20 208**

2.2.6. DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3. Informacje ogólne

a) Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom S.A. [dalej zwana „Grupą Kapitałową", „Grupą"] jest Archicom S.A. [dalej zwana „Spółką dominującą"].

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 05 lipca 2006r., w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 5201/06 w Kancelarii Notarialnej Urszuli Gniewek przy ul. Biskupiej 10/3 we Wrocławiu pod nazwą Archicom Projekt 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Zgodnie z umową Spółka została zawiązana na czas nieokreślony.

W dniu 01 października 2009r. postanowieniem Sądu (sygn. sprawy WR.VI NS-REJ.KRS/014451/09/728) wpisano zmianę firmy pod którą działała Spółka na PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółka dominująca została przekształcona ze spółki PD Stabłowice Sp. z o.o. w PD Stabłowice S.A. aktem notarialnym z dnia 13.04.2015 (postanowienie sądu 27.04.2015), a następnie zmieniła nazwę na Archicom S.A., która została wpisana do KRS w dniu 25.05.2015.

Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 00000555355. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020371028.

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Liskego 7 we Wrocławiu 50-345. Siedziba Spółki dominującej jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 2 listopada 2015 roku wchodzili:

- Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu
- Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu
- Kazimierz Śródka – Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Sujak – Członek Zarządu
- Paweł Ruszczak – Członek Zarządu.

W okresie od 1.01.2015 do 2 listopada 2015 roku miały miejsce zmiany w składzie Zarządu Spółki dominującej: do dnia 31.08.2015 roku Zarząd był jednoosobowy i w jego skład wchodziła Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień 2 listopada 2015 roku wchodzili:

- Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Konrad Płochocki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej
- Konrad Śródka – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Pisula – Członek Rady Nadzorczej.

.

W 2015 roku miały miejsce dwie zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

Od 13.04.2015 do dnia 31.08.2015 roku Rada Nadzorcza składała się z:
- Joanna Pisula – Członek Rady Nadzorczej
- Agnieszka Mickoś – Członek Rady Nadzorczej
- Jerzy Kozłowski – Członek Rady Nadzorczej.

Od 01.09.2015 do 2.11..2015 roku Rada Nadzorcza składała się z:
- Joanna Pisula – Członek Rady Nadzorczej
- Artur Olender – Członek Rady Nadzorczej
- Konrad Płochocki – Członek Rady Nadzorczej

b) Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:
- budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych
- budowa, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków
- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.

c) Informacje o Grupie Kapitałowej

Grupa Kapitałowa Archicom S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wchodzi w skład grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą najwyższego szczebla jest DKR Investment Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu.

W dniu 17.12.2014 roku podpisano umowy wspólnej realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych i sprawowania wspólnej kontroli (dalej *umowa o kontroli*) pomiędzy Archicom S.A. a Dorotą Jarodzką–Śródką, Rafałem Jarodzkim, Kazimierzem Śródką (dalej *Wspólnicy*) oraz pomiędzy Archicom S.A. a Archicom Development Sp. z o.o. (dalej *Wspólnik 2*), na podstawie których Spółce dominującej udzielono nieodwołalnego pełnomocnictwa, z pełnym prawem substytucji, do wykonywania prawa głosu zarówno z tytułu udziałów lub akcji, znajdujących się w posiadaniu Wspólników oraz Wspólnika 2, jak również z tytułu wkładu wniesionego przez Wspólników oraz Wspólnika 2 do spółek w sposób, jaki Spółka dominująca uzna za odpowiedni, w tym także do wstrzymania się od wykonywania prawa głosu, zarówno podczas zgromadzeń wspólników tych spółek, jak i w innym przypadku. W wyniku umowy Archicom SA przejął kontrolę na spółkami Wspólników oraz Wspólnika 2 i stał się dla nich jednostką dominującą. W wyniku transakcji opisanych w punkcie 2 Spółka dominująca stała się właścicielem udziałów i akcji spółek objętych umową o wspólnej kontroli, a przedmiotowe umowy zostały rozwiązane 30.06.2015 roku.
W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 30 czerwca 2015 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki zależnej	**kontrola na 30.06.2015**	
Archicom Holding Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio 45,45% oraz pośrednio przez Archicom Consulting SK 54,55%
Archicom Studio Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Archicom Asset Management Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
AD Management Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio 45,95% oraz pośrednio przez Archicom Consulting SK 54,05%
Archicom Byczyńska Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Consulting SK 100%
Archicom Byczyńska Sp. z o.o. Sp.k.	100%	pośrednio przez komplementariusza i Archicom Consulting SK
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV S.K.	100%	pośrednio przez komplementariusza i Archicom Consulting SK
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Sp.k.	100%	bezpośrednio 99,99%
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.-Inwestycje SKA	100%	pośrednio przez Space Investment sp. z o.o. i komplementariusza Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Consulting SK
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. SKA	100%	62,44% bezpośrednio i pośrednio przez Archicom Consulting SK 37,56%
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK	100%	bezpośrednio 99,98%
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Holding Sp. z o.o. 100%
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Holding Sp. z o.o. 100%
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. Spółka Jawna	100%	pośrednio 98,04% przez Archicom Residential Sp. z o.o. i 1,96% przez Archicom Hallera 3 Sp. z o.o.
Archicom Invest Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Archicom Investment Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio

Archicom Jagodno Sp. z o.o. SK	100%	0,5% bezpośrednio, 1% przez Archicom Jagodno Sp. z o.o., 98,5% przez Archicom Residential Sp. z o.o. SKA
Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska SK	100%	pośrednio 99,09% przez Archicom Residential Sp. z o.o. SKA, 0,91% Archicom Jagodno Sp. z o.o.
Archicom Jagodno Sp. z o.o.	100%	99,97% pośrednio PD przez Archicom Consulting SK
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. SKA	100%	bezpośrednio
Archicom Marina 1 Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Marina 1 Sp. z o.o. SKA	100%	bezpośrednio 98%, 2% przez komplementariusza
Archicom Marina 2 Sp. z o.o. SK	100%	pośrednio przez Archicom Consulting SK
Archicom Marina 2 Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Holding Sp. z o.o.
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 SK	100%	pośrednio przez komplementariusza i Archicom Residential Sp. z o.o. – SKA
Archicom Marina sp. z o.o. – SK	100%	pośrednio przez komplementariusza i Archicom Residential Sp. z o.o. – SKA
Archicom Marina Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Consulting SK
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 1 Sp.k.	100%	10% przez komplementariusza, 90% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 2 Sp.k.	100%	10% przez komplementariusza, 90% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Holding Sp.zo.o.
Archicom Residential 2 Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Archicom Residential Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Archicom Residential Sp. z o.o. – SKA	100%	pośrednio przez komplementariusza
Archicom Sp. z o.o. – Jagodno 5 SK	100%	98% bezpośrednio, 2% przez komplementariusza
Archicom Consulting SK.	100%	bezpośrednio
Archicom Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Bartoszowice Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio
Bartoszowice Sp. z o.o. – Sp.k.	100%	bezpośrednio 30%, pozostałe pośrednio przez Archicom Consulting SK i komplementariusza
P 16 – Inowrocławska-Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio 60%, pozostałe pośrednio przez Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o. i komplementariusza
P 16 sp. z o.o.	100%	64,4% bezpośrednio, 35,55% pośrednio przez Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.-Inwestycje SKA
PD Stabłowice Sp. z o.o. – SKA	100%	bezpośrednio jako komplementariusz
Projekt 16 II Sp. z o.o.		Sprzedana poza Grupę
Projekt 16 Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Consulting SK
Camera Nera Sp. z o.o. (do 05.05.2015 Space Invest Sp. z o.o.)	90,5%	bezpośrednio
Space Investment Sp. z o.o.	100%	bezpośrednio 27% oraz pośrednio przez Archicom Consulting SK 73%
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Space Investment Sp. z o.o.
Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. SK	100%	pośrednio przez komplementariusza i Archicom Residential Sp. z o.o. – SKA
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Space Investment Sp. z o.o.
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. SKA	100%	pośrednio przez komplementariusza i Archicom Consulting SK
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska SK	100%	bezpośrednio
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Space Investment Sp. z o.o.
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. SK	100%	pośrednio przez komplementariusza i Archicom Consulting SK
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	100%	99,87% pośrednio przez AD Management Sp. z o.o., bezpośrednio 0,1%
TN Stabłowice Sp. z o.o.	100%	pośrednio przez Archicom Consulting SK
TN Stabłowice Sp. z o.o. – Sp.k.	100%	bezpośrednio 98,8%, pozostałe pośrednio przez Archicom Consulting SK i komplementariusza

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują udziały/akcje w spółkach stowarzyszonych.

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

d) Zatwierdzenie do publikacji
Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres półroczny zakończony 30 czerwca 2015 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 2 listopada 2015 roku.

4. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

a) Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF"), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

b) Zmiany standardów lub interpretacji
Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2015 roku
Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2015 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

- Nowa KIMSF 21 „Opłaty"
  Nowa interpretacja wprowadza zasady określające moment ujęcia zobowiązań z tytułu opłat i podatków nakładanych przez organy państwowe w przypadkach innych niż podatek dochodowy uregulowany w MSR 12. Interpretacja jest uszczegółowieniem zasad nakreślonych przez MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe".

- Zmiany w MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych"
  Doprecyzowano, że wykluczone ze standardu są transakcje tworzenia wspólnych ustaleń umownych (joint arrangements) w sprawozdaniach tych wspólnych ustaleń umownych.

- Zmiany w MSSF 13 „Wycena wartości godziwej"
  Rada doprecyzowała zakres stosowania zwolnienia dotyczącego wyceny portfela aktywów i zobowiązań finansowych w kwocie netto

- Zmiany w MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne"
  Rada doprecyzowała, że w przypadku nabycia nieruchomości inwestycyjnej należy również rozpatrzyć, czy jest to nabycie grupy aktywów czy połączenie przedsięwzięć zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 3.

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.
Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie
W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy
Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2015 roku:

- Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe: klasyfikacja i wycena"
  Nowy standard zastąpi obecny MSR 39. Zmiany wprowadzone przez standard w rachunkowości instrumentów finansowych obejmują przede wszystkim:
  - inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów; przydział aktywów do kategorii dokonywany jest w zależności od modelu biznesowego odnoszącego się do danego składnika aktywów,
  - nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem,
  - nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Grupa jest w trakcie oceny wpływu standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze"
  Zmiany polegają na doprecyzowaniu zasad postępowania w przypadku, gdy pracownicy wnoszą wpłaty na pokrycie kosztów programu określonych świadczeń. Grupa uznała, że zmiana nie wpłynie na jej sprawozdanie skonsolidowane. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub później.

- Zmiany MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSR 16, MSR 24, MSR 38 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2010-2012", które wchodzą w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
  - MSSF 2: Rada doprecyzowała standard zmieniając lub wprowadzając nowe definicje następujących pojęć: warunek rynkowy, warunek świadczenia usług, warunek nabycia uprawnień, warunek związany z dokonaniami. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
  - MSSF 3: Rada doprecyzowała zasady wyceny zapłaty warunkowej po dniu przejęcia, aby były zgodne z innymi standardami (przede wszystkim z MSSF 9 / MSR 39 oraz MSR 37). Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
  - MSSF 8: Rada nałożyła na jednostki dokonujące łączenia segmentów operacyjnych wymóg dodatkowych ujawnień dotyczących tych połączonych segmentów i cech gospodarczych, ze względu na które dokonano łączenia. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
  - MSSF 8: standard po zmianie przewiduje, że wymóg ujawniania uzgodnienia sumy aktywów segmentów z aktywami wykazanymi w bilansie jest obowiązkowy tylko, gdy wartości aktywów są ujawniane w podziale na segmenty. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
  - MSR 16 i MSR 38: Rada wprowadziła korektę zasady kalkulowania kwoty brutto i skumulowanego umorzenia środka trwałego (wartości niematerialnej) w przypadku stosowania modelu wartości przeszacowanej. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
  - MSR 24: Definicja podmiotu powiązanego została poszerzona o jednostki świadczące usługi kluczowego personelu kierowniczego oraz odpowiednie ujawnienia. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

- Nowy MSSF 14 „Regulatory Deferral Accounts"
  Nowy standard dotyczy wyłącznie podmiotów, które przechodzą na MSSF i prowadzą działalność w branżach, w których państwo reguluje stosowane ceny, takich jak dostarczanie gazu, elektryczności czy wody. Standard pozwala na kontynuowanie polityki rachunkowości dotyczącej ujmowania przychodów z takiej działalności stosowanej przed przejściem na MSSF zarówno w pierwszym sprawozdaniu sporządzonym wg MSSF, jak i później. Nowe regulacje nie wpłyną na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

- Nowy MSSF 15 „ Revenue from Contracts with Customers"
  Nowy standard zastąpi dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów. Nowy 5-stopniowy model uzależniać będzie ujęcie przychodu od uzyskania przez klienta kontroli nad dobrem lub usługą. Ponadto standard wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji oraz wskazówki dotyczące kilku szczegółowych kwestii. Nowy standard może zmienić moment i kwoty ujmowanych przez Grupę przychodów, jednak Grupa nie zakończyła jeszcze procesu analizy jego wpływu na sprawozdanie finansowe. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

- Zmiana MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne"
  Zgodnie z poprawką jednostka nabywająca udziały we wspólnej działalności stanowiącej biznes (przedsięwzięcie) będzie musiała do ujęcia aktywów i zobowiązań wspólnej działalności zastosować zasady określone w MSSF 3, a więc m.in. wycenić aktywa i zobowiązania w wartości godziwej i ustalić wartość firmy. Grupa przewiduje, że zmiana nie wpłynie na jej sprawozdanie finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe" i MSR 38 „Aktywa niematerialne"
  Zgodnie z poprawką metoda amortyzacji środków trwałych oparta na osiąganych przychodach z wykorzystania składnika aktywów jest niedopuszczalna. W przypadku aktywów niematerialnych stosowanie takiej metody zostało ograniczone. Grupa przewiduje, że zmiana nie wpłynie na jej sprawozdanie finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe" i MSR 41 „Rolnictwo"
  Poprawka przewiduje, że rośliny produkcyjne (np. winorośle, drzewa owocowe) zostaną wyłączone z zakresu MSR 41 i włączone w zakres MSR 16 jako wytworzone we własnym zakresie środki trwałe. Dzięki tej zmianie nie będzie konieczne dokonywanie wyceny tych roślin w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy, czego do tej pory wymagał MSR 41. Zmiana nie dotyczy działalności prowadzonej przez Grupę. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

- Zmiana MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe"
  Zgodnie z wprowadzoną poprawką w sprawozdaniu jednostkowym udziały w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu lub jednostce stowarzyszonej będą mogły być wyceniane również metodą praw własności. Do tej pory MSR 27 przewidywał wyłącznie wycenę w cenie nabycia lub zgodnie z MSSF 9 / MSR 39. Zmiana nie dotyczy

skonsolidowanych sprawozdań finansowych, zatem nie będzie miała wpływ na sprawozdanie Grupy. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

- Zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe" i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach"
  Obowiązujące do tej pory zasady regulujące rozliczenie utraty kontroli nad jednostką zależną przewidywały, że ujmuje się na ten moment zysk lub stratę. Z kolei zasady stosowania metody praw własności mówiły, że wynik transakcji z podmiotami wycenianymi metodą praw własności ujmuje się tylko do wysokości udziału pozostałych udziałowców tych podmiotów.
  W sytuacji, gdy jednostka dominująca sprzedaje lub wnosi aportem udziały w spółce zależnej do podmiotu wycenianego MPW w taki sposób, iż traci nad nią kontrolę, wyżej przytoczone regulacje byłyby ze sobą sprzeczne. Zmiana MSSF 10 i MSR 28 likwiduje tę kolizję następująco:
  - jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę stanowi przedsiębiorstwo (biznes), wynik na transakcji ujmowany jest w całości,
  - jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę nie stanowi przedsiębiorstwa, wynik ujmowany jest tylko do wysokości udziału innych inwestorów.

  Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

- Zmiany MSSF 5, 7, MSR 19, 34 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2012-2014", które wchodzą w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
  - MSSF 5: zmiana do standardu przewiduje, że jeśli spółka zmieniła przeznaczenie aktywów z przeznaczonych do sprzedaży bezpośrednio na przeznaczone do wydania właścicielom lub z przeznaczonych do wydania właścicielom na przeznaczone do sprzedaży, oznacza to kontynuację pierwotnego planu i nie odwraca się dokonanych korekt.
  - MSSF 7: dzięki zmianie do standardu doprecyzowano, że obowiązujące od 2013 roku wymogi dotyczące ujawniania informacji o pozycjach wykazywanych w kwotach netto nie obowiązują dla skróconych sprawozdań śródrocznych, chyba, że są to informacje wymagające ujawnienia na podstawie ogólnych zasad MSR 34.
  - MSSF 7: zmiana wprowadza nową wskazówkę pozwalającą ocenić, czy zostało utrzymane zaangażowanie w przekazanych aktywach. Jeżeli jednostka przekazała aktywa, jednak zawarła umowę serwisową, w której wynagrodzenie jest uzależnione od kwot i terminów spłat przekazanego składnika aktywów, oznacza to, że jednostka utrzymuje zaangażowanie w tym składniku aktywów.
  - MSR 19: standard dopuszcza stosowanie do dyskontowania przepływów stopy procentowe odpowiednie dla skarbowych papierów wartościowych w przypadku, gdy rynek dla papierów wartościowych podmiotów komercyjnych jest płytki. Zmiana do standardu określa, iż głębokość rynku należy oceniać z punktu widzenia waluty tych papierów, a nie kraju.
  - MSR 34: standard pozwala, aby niektóre informacje wymagane przez MSR 34 dla skróconych śródrocznych sprawozdań finansowych były prezentowane w innych dokumentach, które takiemu śródrocznemu sprawozdaniu towarzyszą, na przykład w sprawozdaniu z działalności. Jeżeli informacje zostaną zamieszczone w dokumentach towarzyszących, należy w śródrocznym sprawozdaniu finansowym zamieścić wyraźne odniesienie do miejsc, gdzie je ujawniono. Dodatkowe dokumenty muszą być dostępne dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe. W przeciwnym wypadku śródroczne sprawozdanie finansowe zostanie uznane za niekompletne.
- zmiany MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe", MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach" i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach"
  Rada MSR dodała kolejne zwolnienia z wymogu konsolidacji lub stosowania metody praw własności w przypadku jednostek inwestycyjnych:
  - jeżeli spółka dominująca średniego szczebla jest zależna od jednostki inwestycyjnej, która wykazuje swoje inwestycje w wartości godziwej zgodnie z MSR 39 / MSSF 9, to taka spółka dominująca średniego szczebla może nie sporządzać skonsolidowanych sprawozdań finansowych,
  - jeżeli inwestor jest zależny od jednostki inwestycyjnej, która wykazuje swoje inwestycje w wartości godziwej zgodnie z MSR 39 / MSSF 9, to taki inwestor może nie stosować metody praw własności do ujmowania swoich inwestycji w jednostki współkontrolowane lub stowarzyszone,
  - jednostka inwestycyjna jest obowiązana konsolidować jednostki zależne, które świadczą usługi pomocnicze; jeśli jednak taka jednostka zależna jest sama jednostką inwestycyjna, nie konsoliduje się jej.

  Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

- zmiany MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych"
  Rada MSR w ramach większego projektu, który ma doprowadzić do zwiększenia przejrzystości i uniknięcia nadmiernych ujawnień w sprawozdaniu finansowym, opublikowała szereg zmian do MSR 1. Zmiany obejmują następujące aspekty:
  - Rada zwraca uwagę na to, że umieszczenie w sprawozdaniu finansowym zbyt wielu nieistotnych informacji powoduje, że sprawozdanie finansowe staje się nieczytelne i jest sprzeczne z zasadą istotności,
  - wymagane przez standard pozycje sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowych dochodów oraz sprawozdania z sytuacji finansowej mogą być dezagregowane,
  - dodano wymogi dotyczące sum cząstkowych zamieszczanych w sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów oraz w sprawozdaniu z sytuacji finansowej,
  - kolejność not do sprawozdania finansowego zależy od decyzji spółki, jednak należy w tym zakresie zapewnić zrozumiałość i porównywalność.

  Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

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

c) Zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Grupa Kapitałowa prezentuje odrębnie „Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku", które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Skonsolidowanym sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów".

„Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku" prezentowane jest w wariancie kalkulacyjnym, natomiast „Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych" sporządzane jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Grupa prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego. W takiej sytuacji prezentacja not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej nie jest wymagana.

Segmenty operacyjne

Przy wyodrębnianiu segmentów operacyjnych Zarząd Spółki dominującej kieruje się liniami produktowymi, które reprezentują główne usługi oraz wyroby dostarczane przez Grupę. Każdy z segmentów jest zarządzany odrębnie w ramach danej linii produktowej, z uwagi na specyfikę świadczonych usług oraz wytwarzanych wyrobów wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki dominującej (główny organ decyzyjny w Grupie Kapitałowej). Zarząd Spółki dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej. Pomiar wyników segmentów operacyjnych stosowany w kalkulacjach zarządczych zbieżny jest z zasadami rachunkowości zastosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przychody ze sprzedaży wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku nie różnią się od przychodów prezentowanych w ramach segmentów operacyjnych, za wyjątkiem przychodów nieprzypisanych do segmentów oraz wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących transakcji pomiędzy segmentami.

Aktywa Grupy, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, nie są alokowane do aktywów segmentów operacyjnych

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 30 czerwca 2015 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z obowiązku konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmuje się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących – różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji „Pozostałe kapitały",
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących – różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji „Pozostałe kapitały"**.**

Połączenia jednostek gospodarczych

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia.
Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Koszty powiązane z przejęciem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w wyniku. Grupa ujmuje zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Połączenia pod wspólną kontrolą

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Grupa nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje metodą łączenia udziałów w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej,
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy – różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a nabytymi aktywami netto jednostki kontrolowanej ujmowana jest bezpośrednio w kapitale, w pozycji „Pozostałe kapitały"**,**
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka dominująca nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą aktywów netto przypadających na inwestora. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.
Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach stowarzyszonych jest powiększana lub pomniejszana o:

- udział Spółki dominującej w wyniku jednostki stowarzyszonej,
- udział Spółki dominującej w pozostałych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej, wynikających m.in. z przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych oraz z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych. Kwoty te wykazuje się w korespondencji z odpowiednią pozycją „Skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów",
- zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają wyłączeniom do poziomu posiadanego udziału,
- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek stowarzyszonych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia.

Transakcje w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest również walutą funkcjonalną Spółki dominującej.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).
Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.
Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.
Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).
Różnice kursowe z wyceny instrumentów pochodnych wyrażonych w walucie obcej ujmowane są w wyniku, o ile nie stanowią zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Koszty finansowania zewnętrznego
Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Wartość firmy
Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

Wartości niematerialne
Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.
Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Znaki towarowe	nieokreślony
Patenty i licencje	5 lat
Oprogramowanie komputerowe	5 lat
Pozostałe wartości niematerialne	5-25 lat

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Rzeczowe aktywa trwałe
Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	10-50 lat
Maszyny i urządzenia	2-25 lat
Środki transportu	3-10 lat
Pozostałe środki trwałe	2-10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w którym środek trwały jest dostępny do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Wartość gruntów nie podlega amortyzacji, ze względu na nieokreślony okres użytkowania.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Aktywa w leasingu
Umowy leasingu finansowego, na mocy której następuje przeniesienie na Grupę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w aktywach oraz zobowiązaniach na dzień rozpoczęcia okresu leasingu. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.
Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.
Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Grupa uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w wyniku metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych
W odniesieniu do składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.
Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.
Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne
Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz/ lub przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.
Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w odrębnej pozycji sprawozdania z wyniku tj. „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych".

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych. Zyski (straty) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej zalicza się do pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Instrumenty finansowe
Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Grupa się ich zrzekła.
Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe
Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:
- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy,
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności oraz
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Zyski lub straty ujmowane w wyniku finansowym prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe, za wyjątkiem odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług, które prezentowane są jako pozostałe koszty operacyjne.

Wszystkie aktywa finansowe, za wyjątkiem wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości. Składnik aktywów finansowych podlega odpisom aktualizującym, jeżeli istnieją obiektywne dowody świadczące o utracie jego wartości. Przesłanki utraty wartości analizowane są dla każdej kategorii aktywów finansowych odrębnie, co zostało zaprezentowane poniżej.

Pożyczki i należności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.
Aktywa finansowe kwalifikowane do kategorii pożyczek i należności wykazywane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:
- aktywa długoterminowe w pozycji „Należności i pożyczki" oraz
- aktywa krótkoterminowe w pozycjach „Pożyczki", „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności" oraz „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty".

Odpisy na należności wątpliwe szacowane są, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Znaczące salda należności podlegają indywidualnej ocenie w przypadku dłużników zalegających z zapłatą lub gdy uzyskano obiektywne dowody, że dłużnik może nie uiścić należności (np. trudna sytuacja finansowa dłużnika, proces sądowy przeciwko dłużnikowi, niekorzystne dla dłużnika zmiany otoczenia gospodarczego). Dla należności nie podlegających indywidualnej ocenie, przesłanki utraty wartości analizowane są w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Wskaźnik odpisów aktualizujących dla poszczególnych klas oparty jest zatem na zaobserwowanych w niedawnej przeszłości trendach dotyczących trudności w spłacie należności przez dłużników.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu lub wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSR 39.
Do tej kategorii zaliczane są wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe", za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń
Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku finansowym. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności, z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych do pożyczek i należności.
W tej kategorii Grupa ujmuje obligacje i inne papiery dłużne utrzymywane do terminu wymagalności, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych".
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Jeżeli występują dowody wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności (np. ocena zdolności kredytowej spółek emitujących obligacje), aktywa wyceniane są w wartości bieżącej szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych. Zmiany wartości bilansowej inwestycji, łącznie z odpisami aktualizującymi z tytułu utraty wartości, ujmowane są w wyniku finansowym.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub nie kwalifikują się do żadnej z powyższych kategorii aktywów finansowych.
W tej kategorii Grupa ujmuje notowane obligacje nieutrzymywane do terminów wymagalności oraz akcje spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone. Aktywa te w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazywane są w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych".
Akcje spółek nienotowanych wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Odpisy aktualizujące ujmowane są w wyniku finansowym.

Zobowiązania finansowe
Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:
- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.
Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń
Grupa stosuje określone zasady rachunkowości dla instrumentów pochodnych stanowiących zabezpieczenie przepływów pieniężnych. Zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń wymaga spełnienia przez Grupę warunków określonych w MSR 39 dotyczących udokumentowania polityki zabezpieczeń, prawdopodobieństwa wystąpienia transakcji zabezpieczanej oraz efektywności zabezpieczenia. W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa wyznaczyła kontrakty zamiany stopy procentowej (IRS) oraz kredyt walutowy jako zabezpieczające przepływy pieniężne. Kontrakty IRS zostały zawarte przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej w związku z kosztami finansowania przez bank według zmiennej stopy procentowej. Kredyt walutowy został wyznaczony przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem walutowym w związku z prawnie wiążącymi transakcjami.
Wszystkie pochodne instrumenty zabezpieczające wyceniane są w wartości godziwej. W części w jakiej dany instrument zabezpieczający stanowi efektywne zabezpieczenie, zmiana wartości godziwej instrumentu ujmowana jest w pozostałych całkowitych dochodach i kumulowana w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Nieefektywną część zabezpieczenia ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym.
W momencie gdy pozycja zabezpieczana wpływa na wynik finansowy, skumulowane zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do wyniku finansowego. Reklasyfikacja prezentowana jest w „Skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów" w pozycji „Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych – kwota przeniesiona do wyniku finansowego".
Jeżeli transakcja zabezpieczana skutkuje ujęciem niefinansowych aktywów lub zobowiązań, zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego i uwzględniane w wycenie wartości początkowej (cenie nabycia) pozycji zabezpieczanej. Reklasyfikacja prezentowana jest w „Skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów" w pozycji „Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych – kwota ujęta w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych".
Jeżeli zaistniało prawdopodobieństwo, że planowana przyszła transakcja zabezpieczana nie zostanie zawarta, zyski i straty z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne niezwłocznie przenoszone są do wyniku finansowego.

Zapasy
Zapasy w Grupie stanowią przede wszystkim:
– produkcję w toku, w której ujmowane są nakłady na projekty deweloperskie oraz grunty przeznaczone pod przyszłe projekty,
– wyroby gotowe, w których prezentowane są zakończone projekty deweloperskie tj. mieszkania, komórki, miejsca parkingowe, garaże.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.
Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę, koszty usług zewnętrznych), koszty finansowania zewnętrznego (patrz podpunkt dotyczący kosztów finansowanie zewnętrznego) powiększone o narzut pośrednich kosztów.
Rozchód wyrobów gotowych ujmowany jest z zastosowaniem metody szczegółowej identyfikacji cen.
Rozchód materiałów i towarów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło – pierwsze wyszło" (FIFO).
Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienialne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży
Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Grupę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Grupę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Kapitał własny
Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

Pozostałe kapitały obejmują:
- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
  - przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej (patrz podpunkt dotyczący rzeczowych aktywów trwałych),
  - wycenę aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (patrz podpunkt dotyczący instrumentów finansowych),
  - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),
  - różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych (patrz podpunkt dotyczący transakcji w walutach obcych),
  - udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności (patrz podpunkt dotyczący inwestycji w jednostkach stowarzyszonych).

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwałami akcjonariuszy) oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki dominującej prezentowane są osobno w „Skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym".

Płatności w formie akcji
W przypadku programów motywacyjnych wartość wynagrodzenia za pracę kadry menedżerskiej określana jest w sposób pośredni poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych. Wartość godziwa opcji wyceniana jest na dzień przyznania, przy czym nierynkowe warunki nabycia uprawnień (osiągnięcie zakładanego poziomu wyniku finansowego) nie są uwzględniane w szacowaniu wartości godziwej opcji na akcje.

Koszt wynagrodzeń oraz drugostronnie zwiększenie kapitału własnego ujmowane jest na podstawie najlepszych dostępnych szacunków co do liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień w danym okresie. Przy ustalaniu liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień, są uwzględniane nierynkowe warunki nabycia uprawnień.
Grupa dokonuje korekty tych szacunków, jeżeli późniejsze informacje wskazują, że liczba przyznanych opcji różni się od wcześniejszych oszacowań. Korekty szacunków dotyczące liczby przyznanych opcji ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu – nie dokonuje się korekt poprzednich okresów.

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznanych opcji przenoszona jest do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej, po pomniejszeniu o koszty emisji akcji.

Świadczenia pracownicze
Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:
- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwę na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Grupa zalicza odprawy emerytalne.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze
Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy
Grupa tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Odprawy emerytalne
Zgodnie z systemami wynagradzania obowiązującymi w Grupie pracownicy Spółek Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika.
Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.
Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych.
Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe
Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:
- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Grupa jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.
Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocie nr 27.
Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

Rozliczenia międzyokresowe
Grupa wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe" opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych oraz rozliczenie czynszu efektywnego. W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych" zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe" oraz bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.
Dotacje ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa spełni warunki związane z daną dotacją oraz że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana.
Dotacja dotycząca danej pozycji kosztowej jest ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.
Dotacja finansująca składnik aktywów jest stopniowo ujmowana w wyniku jako przychód na przestrzeni okresów proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych dokonywanych od tego składnika aktywów. Grupa Kapitałowa dla celów prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej nie odejmuje dotacji od wartości bilansowej aktywów, lecz wykazuje dotacje jako przychody przyszłych okresów w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe".

Przychody ze sprzedaży
Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej zapłat otrzymanych lub należnych i reprezentują należności za produkty, towary i usługi dostarczone w ramach normalnej działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o rabaty, podatek od towarów i usług oraz inne podatki związane ze sprzedażą (podatek akcyzowy). Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Sprzedaż towarów i produktów
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów ujmowane są, jeżeli spełnione zostały następujące warunki:
- Grupa przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do dóbr. Warunek uznaje się za spełniony w dacie podpisania aktu notarialnego w przypadku sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych. W pozostałych przypadkach z chwilą bezspornego dostarczenia towarów lub produktów do odbiorcy.
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.
- istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz
- koszty poniesione oraz te, które zostaną poniesione w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

Świadczenie usług (usługi budowlane)
Usługi świadczone przez Grupę obejmują najem nieruchomości i usługi projektowe.

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu wynikający z zawartych umów.

Odsetki i dywidendy
Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne
Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)
Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.
Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.
Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych
Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach nr 5 i 6.

Rezerwy
Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne– szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych.. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Wartość rezerw w Grupie kapitałowej nie wpływa istotnie na jej sytuację w związku z ograniczonym zakresem świadczeń pracowniczych obejmujących tylko odprawy emerytalno-rentowe w wysokości minimalnego wymogu kodeksu pracy. W konsekwencji ewentualne wahania stopy dyskontowej i wskaźnika wzrostu wynagrodzeń nie będą istotne
Aktywa na podatek odroczony
Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Utrata wartości aktywów niefinansowych
W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości aktywów niefinansowych). W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Grupy.

5. Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zamiany zasad rachunkowości oraz korekt błędów, które miały wpływ na dane finansowe prezentowane za porównywalne okresy.

1. Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- działalność deweloperska obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych
- działalność komercyjna obejmująca budowę, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek
- pozostała działalność nie przypisana do wcześniejszych segmentów, z których żadna nie przekracza progów ilościowych

W tabeli poniżej zaprezentowano informacje o przychodach, wyniku, istotnych pozycjach niepieniężnych oraz aktywach segmentów operacyjnych.

Tabela nr 1

SEGMENTY OPERACYJNE

	Działalność Deweloperska	Działalność Komercyjna	Działalność Pozostała	Ogółem
za okres od 01.01 do 30.06.2015 roku				
Przychody od klientów zewnętrznych	45 565	4 685	772	51 022
Przychody ze sprzedaży między segmentami	3 504	553	0	4 057
Przychody ogółem	49 069	5 238	772	55 079
Wynik operacyjny segmentu	5 774	12 888	-328	18 334
Pozostałe informacje:				
Amortyzacja	70	0	868	938
Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	
Aktywa segmentu operacyjnego				
Nakłady na aktywa trwałe segmentu operacyjnego				
za okres od 01.01 do 30.06.2014 roku				
Przychody od klientów zewnętrznych	34 268	6 685	149	41 103
Przychody ze sprzedaży między segmentami	9 529	627	0	10 155
Przychody ogółem	43 797	7 312	149	51 258
Wynik operacyjny segmentu	3 482	-1 602	-263	1 618
Pozostałe informacje:				
Amortyzacja	9	348	548	905
Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych				
Aktywa segmentu operacyjnego				
Nakłady na aktywa trwałe segmentu operacyjnego	0	7	272	279

Uzgodnienie łącznych wartości przychodów, wyniku oraz aktywów segmentów operacyjnych z analogicznymi pozycjami skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przedstawia się następująco:

Tabela nr 2

UZGODNIENIE DANYCH DOTYCZĄCYCH SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z POZYCJAMI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 30.06.2014
Przychody segmentów		
Łączne przychody segmentów operacyjnych	55 079	51 258
Przychody nie przypisane do segmentów	0	0
Wyłączenie przychodów z transakcji pomiędzy segmentami	-4 057	-10 155
Przychody ze sprzedaży	51 022	41 103
Wynik segmentów		
Wynik operacyjny segmentów	18 334	1 618
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	4 685	1 188
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	0	0
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 019	2 805
Przychody finansowe	4 976	255
Koszty finansowe (-)	-3 995	-2 875
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	23 999	186

Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne nie przypisane do segmentów operacyjnych dotyczą głównie transakcji nie związanych z działalnością operacyjną, których dla celów analizy zarządczej nie przypisuje się do segmentów.
Do aktywów segmentów operacyjnych nie są alokowane aktywa Grupy, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego.

W Grupie kapitałowej – ze względu na specyfikę działalności – nie występuje koncentracja klientów tzn. sprzedaż na rzecz jednego klienta nie przekracza 10% przychodów grupy kapitałowej. Wyjątkiem był rok 2015 , w którym istotnym klientem była GNT Ventures Wrocław Sp.zo.o., gdzie przychody ze sprzedaży wyniosły 99.044 tys. PLN – nabywca budynku West Forum IB..

2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

Przejęcia
W dniu 17.12.2014 roku podpisano umowy wspólnej realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych i sprawowania wspólnej kontroli (dalej *umowa o kontroli*) pomiędzy Archicom S.A. a Dorotą Jarodzką–Śródką, Rafałem Jarodzkim, Kazimierzem Śródką (dalej *Wspólnicy*) oraz pomiędzy Archicom S.A. a Archicom Development Sp. z o.o. (dalej *Wspólnik 2*), na podstawie których Spółce dominującej udzielono nieodwołalnego pełnomocnictwa, z pełnym prawem substytucji, do wykonywania prawa głosu zarówno z tytułu udziałów lub akcji, znajdujących się w posiadaniu Wspólników oraz Wspólnika 2, jak również z tytułu wkładu posiadanego przez Wspólników oraz Wspólnika 2 do spółek w sposób, jaki Spółka dominująca uzna za odpowiedni, w tym także do wstrzymania się od wykonywania prawa głosu, zarówno podczas zgromadzeń wspólników tych spółek, jak i w innym przypadku. W wyniku umowy Archicom SA przejął kontrolę na spółkami Wspólników oraz Wspólnika 2 i stał się dla nich jednostką dominującą. W okresie objętych niniejszym sprawozdaniem finansowym Spółka dominująca stała się właścicielem udziałów i akcji spółek objętych umową o kontroli, a przedmiotowe umowy zostały rozwiązane. Przejęcie kontroli rozliczono zgodnie z MSSF10 B96.

POŁĄCZENIA PRZEDSIĘWZIĘĆ PRZEPROWADZONE W OKRESIE OD 01.01 DO 30.06.2015 ROKU

Nazwa i siedziba jednostki przejmowanej	Data przejęcia	Procent przejętych instrumentów kapitałowych z prawem głosu	Pozostałe kapitały
Archicom Holding Sp. z o.o.	2015-06-30	54,55%	107
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	2015-06-30	52,03%	-33 706
AD Management Sp. z o.o.	2015-06-30	54,05%	18 220
Archicom Byczyńska Sp. zo.o.	2015-06-30	100,00%	20
Archicom Byczyńska Sp. zo.o. Sp.k.	2015-06-30	100,00%	-3 557
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV S.K.	2015-06-30	5,00%	-290
Archicom Dobrzykowice Park Sp.zo.o.-Inwestycje SKA	2015-06-30	100,00%	-105
Archicom Dobrzykowice Park Sp.zo.o.	2015-06-30	100,00%	165
Archicom Dobrzykowice Park Sp.zo.o. SKA	2015-06-30	37,56%	-5 401
Archicom Hallera 2 Sp.zo.o. SK	2015-06-30	0,08%	-1
Archicom Hallera 2 Sp.zo.o.	2015-06-30	54,55%	65
Archicom Hallera 3 Sp.zo.o.	2015-06-30	54,55%	-140
Archicom Hallera 3 Sp.zo.o.Spółka Jawna	2015-06-30	98,93%	2 034
Archicom Investment Sp. z o.o.	2015-06-30	100,00%	4 175
Archicom Jagodno Sp.zo.o. SK	2015-06-30	99,46%	4 186
Archicom Jagodno Sp.z o.o. Piławska SK	2015-06-30	100,00%	1 274
Archicom Jagodno Sp.zo.o.	2015-06-30	100,00%	-101
Archicom Lofty Platinum Sp.zo.o.	2015-06-30	54,55%	34
Archicom Marina 1 Sp.zo.o.	2015-06-30	54,55%	11
Archicom Marina 1 Sp.zo.o. SKA	2015-06-30	54,55%	88
Archicom Marina 2 Sp.zo.o. SK	2015-06-30	100,00%	-3 588
Archicom Marina 2 Sp.zo.o.	2015-06-30	54,55%	9
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 SK	2015-06-30	100,00%	-888
Archicom Marina sp. z o.o. – SK	2015-06-30	100,00%	-5 733
Archicom Marina Sp. zo.o.	2015-06-30	100,00%	-54
Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. – 1 Sp.k.	2015-06-30	5,45%	-2
Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. – 2 Sp.k.	2015-06-30	5,45%	-3
Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. – 3 Sp.k.	2015-06-30	5,00%	-3

Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. – 4 Sp.k.	2015-06-30	5,00%	-1
Archicom Nieruchomości Sp.zo.o.	2015-06-30	54,55%	25
Archicom Residential 2 Sp.zo.o.	2015-06-30	100,00%	-100 824
Archicom Residential Sp.zo.o.	2015-06-30	100,00%	-2 021
Archicom Residential Sp.zo.o. – SKA	2015-06-30	100,00%	5 699
Archicom Consulting SK.	2015-06-30	0,03%	42
Archicom Sp. zo.o.	2015-06-30	100,00%	34
Bartoszowice Sp.zo.o. – Sp.k.	2015-06-30	60,00%	-2 623
P 16 – Inowrocławska-Sp zo.o.	2015-06-30	100,00%	4 780
P 16 sp. z o.o.	2015-06-30	100,00%	26 335
PD Stabłowice Sp. zo.o. – SKA	2015-06-30	100,00%	-3 760
Projekt 16 Sp.zo.o.	2015-06-30	100,00%	33
Space Investment Sp. z o.o.	2015-06-30	100,00%	-8 022
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o.	2015-06-30	100,00%	20
Space Investment Strzegomska 1 Sp.zo.o. SK	2015-06-30	100,00%	7 687
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	2015-06-30	100,00%	26
Space Investment Strzegomska 2 sp. zo.o. SKA	2015-06-30	100,00%	-7 448
Space Investment Strzegomska 3 Sp.zo.o.	2015-06-30	100,00%	8
Space Investment Strzegomska 3 Sp.zo.o. SK	2015-06-30	100,00%	-604
Strzegomska Nowa Sp. zo.o.	2015-06-30	54,00%	24 102
TN Stabłowice Sp.zo.o.	2015-06-30	100,00%	2
TN Stabłowice Sp.zo.o. – Sp.k.	2015-06-30	3,41%	10
			-79 682

Przejęcie prawa własności udziałów, akcji i wkładów w/w spółek jest wynikiem:

a. nabycia przez Archicom SA ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting Sp.k. posiadającej udziały bądź wkłady w spółkach: Archicom Holding Sp.z o.o., AD Management Sp.zo.o., Archicom Byczyńska Sp.zo.o., Archicom Byczyńska Sp.zo.o. SK, Archicom Cadenza Hallera Sp.zo.o. – Faza IV SK, Archicom Dobrzykowice Park SKA, Archicom Dobrzykowice Park Sp.zo.o., Archicom Jagodno Sp.zo.o., Archicom Marina 2 Sp.zo.o. SK, Archicom Marina Sp.zo.o., Bartoszowice Sp.zo.o. SK, Projekt 16 Sp.zo.o., Space Investment Sp.zo.o., Space Investment Strzegomska 2 Sp.zo.o. SKA, Space Investment Strzegomska 3 Sp.zo.o. SK, TN Stabłowice Sp.zo.o., TN Stabłowice Sp.zo.o. SK, PD Stabłowice Sp.zo.o. SKA

b. umowy objęcia akcji zawartej w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Investment sp. z o.o. oraz umowy przeniesienia własności udziałów zawartej w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Spółką dominującą a DKR Investment sp. z o.o.
Przedmiotem umowy jest objęcie przez DKR Investment Sp. z o.o. 12.622.612 akcji serii B. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji DKR Investment sp. z o.o. wniosła:

- 50 udziałów spółki Archicom Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 100 udziałów spółki Archicom Residential sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 100 udziałów spółki Archicom Residential 2 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 1000 udziałów spółki Archicom sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 250 udziałów spółki Archicom Realizacja Inwestycji sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

c. umowy objęcia akcji zawartej w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Invest S.A. oraz umowy przeniesienia własności udziałów zawarta w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Invest S.A.
Przedmiotem umowy jest objęcie przez DKR Invest SA 4.386.711 akcji serii B. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji DKR Invest S.A. wniosła 6.344 udziałów spółki P16 sp. z o.o.
d. umowy objęcia akcji zawartej w dniu 26 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Investment sp. z o.o. oraz umowy przeniesienia własności udziałów zawarta w dniu 26 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Investment sp. z o.o.
Przedmiotem umowy jest objęcie przez DKR Investment sp. z o.o. 1.480.689 akcji serii C. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji DKR Investment sp. z o.o. wniosła:
- 1000 udziałów spółki P16 Inowrocławska sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 270 udziałów spółki Space Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
oraz wkład pieniężny w kwocie 20.514.000,00 zł .

Wraz z przejęciem prawa własności udziałów, akcji i wkładów w wyniku czynności opisanych w pkt a-c powyżej Spółka dominująca pośrednio kontroluje spółki:
- Strzegomska Nowa Sp.zo.o. (przez AD Management Sp.zo.o.),
- Archicom Nieruchomości Sp.zo.o., Archicom Lofty Platinym Sp.zo.o., Archicom Hallera 2 Sp.zo.o., Archicom Hallera 2 Sp.zo.o. SK, Archicom Hallera 3 Sp.zo.o., Archicom Marina 2 Sp.zo.o. , Archicom Marina 1 Sp.zo.o., Archicom

Nieruchomości Sp.zo.o. 1 SK, Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. 2 SK, Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. 3 SK, Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. 4 SK (przez Archicom Holding Sp.zo.o.)
- Space Investment Strzegomska 1 Sp.zo.o. Space Investment Strzegomska 2 Sp.zo.o. Space Investment Strzegomska 3 Sp.zo.o., Archicom Dobrzykowice Park Sp.zo.o. Inwestycje SKA (przez Space Investment Sp.zo.o.)
- Archicom Residential Sp.zo.o. SKA, Archicom Hallera 3 Sp.zo.o. SJ, Archicom Jagodno Sp.zo.o. SK, Archicom Jagodno Sp.zo.o. Piławska SK, Archicom Marina Sp.zo.o. SK, Archicom Marina Sp.zo.o. – 3 SK, Space Investment Strzegomska 1 Sp.zo.o. SK (przez Archicom Residential Sp.zo.o. i Archicom Residential 2 Sp.zo.o.).

Udziały niedające kontroli
Ujęta na datę przejęcia wartość udziałów niedających kontroli w spółkach opisanych w nocie 2 została określona jako przypadający na niekontrolujących udział w wartości księgowej aktywów netto przejmowanej jednostki.

3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Inwestycje w jednostkach zależnych
Na dzień 30 czerwca 2015 roku nie występują udziały niedające kontroli istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Inwestycje w jednostkach strukturyzowanych podlegających i niepodlegających konsolidacji
Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach strukturyzowanych.

4. Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje

5. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Grupę obejmują patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, oraz pozostałe wartości niematerialne. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialnych w trakcie wytwarzania".

Tabela nr 20
WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 30.06.2015							
Wartość bilansowa brutto		330	1 130				1 460
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		-297	-997				-1 295
Wartość bilansowa netto		32	133				166
Stan na 31.12.2014							
Wartość bilansowa brutto		315	958		117		1 390
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		-287	-861		-114		-1 262
Wartość bilansowa netto		28	98		3		129

Tabela nr 21
ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2015 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku		28	98		3		129
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		21	54				75
Sprzedaż spółki zależnej (-)							

Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)							
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)			3		-3		0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)		-17	-22				-38
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrócenie odpisów aktualizujących							
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2015 roku		32	133				166
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	-	45	27	-	3	-	76
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	13	98	-	5	-	117
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-5	-	-5
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	1	-1	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-31	-27	-	-	-	-59
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku	-	28	98	-	3	-	129

Amortyzacja wartości niematerialnych została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycjach:

AMORTYZACJA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

	od 01.01 do 30.06.2015	**od 01.01 do 31.12.2014**
Koszt własny sprzedaży	**0**	-
Koszty ogólnego zarządu	38	59
Koszty sprzedaży	0	-
Inne	0	-
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	**38**	**59**

6. Rzeczowe aktywa trwałe

Tabela nr 25

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 30.06.2015							
Wartość bilansowa brutto	4 560	12 216	1 897	751	1 212	468	21 103
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-416	-3 323	-1 333	-257	-646	303	-5 672
Wartość bilansowa netto	4 144	8 892	564	494	565	771	15 431
Stan na 31.12.2014							
Wartość bilansowa brutto	4 560	11 874	1 997	612	901	564	20 508
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-388	-3 007	-1 514	-224	-588	0	-5 721
Wartość bilansowa netto	4 172	8 867	483	388	313	564	14 787

Tabela nr 26

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2015 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	4 172	8 867	483	388	313	564	14 787
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	367	181	141	220	303	1 212
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	-22	-24	6	126	-97	-11
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja (-)	-27	-320	-76	-41	-93	0	-557
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0	0	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2015 roku	4 144	8 892	564	494	565	771	15 431
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	4 344	9 934	404	216	217	531	15 646
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	203	249	222	189	33	896
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-117	-656	-14	-2	-1	-	-790
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-55	-614	-157	-48	-92	-	-966
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-

Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku	4 172	8 867	483	388	313	564	14 787

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

Tabela nr 27

AMORTYZACJA RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

	od 01.01 do 30.06.2015	**od 01.01 do 31.12.2014**
Koszt własny sprzedaży	**14**	11
Koszty ogólnego zarządu	487	878
Koszty sprzedaży	54	73
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	0	-
Inne	1	4
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	**557**	**966**

Tabela nr 28

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ

	30.06.2015	**31.12.2014**
hipoteka kaucyjna ustanowiona na gruncie w Gajkowie stanowiąca zabezpieczenie kredytu obrotowego Archicom Sp. z o.o. SKA	-	-
Nieruchomość we Wrocławiu ul. Liskego 7	12 670	12 965
Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych razem	**12 670**	**12 965**

Główną pozycją rzeczowych aktywów trwałych jest budynek biurowy Liskego 7 zlokalizowany we Wrocławiu – siedziba Grupy Archicom.
Na dzień 30.06.2015 wartość bilansowa budynku Liskego 7 wraz z gruntem to 12.670 tys. PLN . Aktywa te stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 8.6.

W dniu 24.02.2015 Spółka dominująca zawarła umowę najmu z GNT VENTURES WROCŁAW Sp. z o.o. Przedmiotem umowy najmu są pomieszczenia biurowe, pomieszczenie magazynowe oraz miejsca parkingowe. Umowa została zawarta do 31.12.2019. Czynsz miesięczny jest ustalany jako suma iloczynów powierzchni brutto pomieszczeń oraz ilości miejsc parkingowych i odpowiednich stawek. Miesięczne stawki dla pomieszczeń biurowych wynoszą 12 i 12,75 Eur/m2; dla powierzchni magazynowej 5,5 EUR/m2 oraz 50 EUR/miejsce postojowe. Kwota czynszu będzie powiększona o kwotę opłaty eksploatacyjnej, która będzie pokrywać wszystkie koszty związane z zarządzaniem, utrzymaniem, prowadzeniem, konserwacją i naprawami przedmiotu najmu. Miesięczna stawka opłaty na poczet opłaty eksploatacyjnej wynosi 13,70 PLN/m2. Odrębnie od kwoty czynszu Najemca zobowiązuje się do płacenia kosztów mediów zużytych i kosztów usług świadczonych w przedmiocie najmu m.in. zużytej energii elektrycznej, zużycia wody i opłat za odprowadzanie ścieków. W/w umowa została zawarta w związku z umową sprzedaży GNT Ventures Wrocław Sp.zo.o. budynku biurowego West Forum IB. Spółka dominująca zostanie zwolniona z obowiązku zapłaty w/w czynszu i opłat eksploatacyjnych w przypadku zakończenia komercjalizacji budynku West Forum IB na warunkach przewidzianych w w/w umowie najmu. Zabezpieczenie płatności czynszu i opłaty eksploatacyjnej jest gwarancja bankowa.

Tabela nr 34

PRZYSZŁE MINIMALNE OPŁATY Z TYTUŁU LEASINGU OPERACYJNEGO (LEASINGOBIORCA)

	30.06.2015	**31.12.2014**
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów nieodwołalnego leasingu operacyjnego:		
Płatne w okresie do 1 roku	1 643	-
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	7 395	-
Płatne powyżej 5 lat	0	-
Razem	**9 038**	**-**

Tabela nr 35

OPŁATY Z TYTUŁU LEASINGU OPERACYJNEGO UJĘTE JAKO KOSZT OKRESU

	od 01.01 do 30.06.2015	**od 01.01 do 31.12.2014**
Koszty opłat leasingu operacyjnego	1 028	-

7. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 30.06.2015 wchodzą:
- nieruchomość komercyjna West Forum 1A ,ul. Strzegomska, Wrocław
- nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska
- nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum ul. Otyńska
- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość na ul. Bujwida, Wrocław
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na ul. Na Ostatnim Groszu 2/15, Wrocław.

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31.12.2014 wchodzą:
- nieruchomość komercyjna West Forum 1A ,ul. Strzegomska, Wrocław
- nieruchomość komercyjna West Forum 1B ul. Strzegomska, Wrocław
- nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska
- nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum ul. Otyńska
- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość na ul. Bujwida, Wrocław
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na ul. Na Ostatnim Groszu 2/15, Wrocław.

Zmiany wartości bilansowej w okresie sprawozdawczym przedstawiały się następująco:

Tabela nr 37

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)

	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Wartość bilansowa na początek okresu	189 163	161 456
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	-
Nabycie nieruchomości	0	-
Aktywowanie późniejszych nakładów	1 609	13 182
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	-
Zbycie nieruchomości (-)	-87 665	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-331	560
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	13 965
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	**102 776**	**189 163**

Zyski lub straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są przez Grupę w sprawozdaniu z wyniku w pozycji zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. W pierwszym półroczu Grupa nie dokonała aktualizacji wyceny Nieruchomości Inwestycyjnych. W ocenie Zarządu w okresie 6 miesięcy 2015 roku wartość godziwa nieruchomości nie zmieniła się istotnie.
Istotny wpływ na wartość bilansową Nieruchomości Inwestycyjnych miała sprzedaż budynku West Forum IB. Wartość sprzedanej nieruchomości 87.665 tys PLN.

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:
- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

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

Tabela nr 37 A

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ WG POZIOMÓW WYCENY

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 30.06.2015					
1. PD Sp. z o.o.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska Wrocław		624	0	624
2. ARI Sp. z o.o.	nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie		2 218	0	2 218
3. AInvest Sp. z o.o.	nieruchomość na ul. Bujwida, Wrocław nieruchomość na ul. Na Ostatnim Groszu Wrocław		906	175	1 081
4. SIS2 SKA	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.1		10 212	0	10 212
5. SIS 3Otyńska SK	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul. Otyńska		3 859	0	3 859
6. SIS3 SK	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.2		7 156	0	7 156
7. SN Sp. z o.o.	nieruchomość komercyjna West Forum 1A, ul. Strzegomska, Wrocław		0	77 002	77 002
	nakłady za okres 01.01-30.6.2015		624		624
Nieruchomości inwestycyjne razem			25 599	77 177	102 776
Stan na 31.12.2014					
1. PD Sp. z o.o.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska Wrocław		624	-	624
2. ARI Sp. z o.o.	nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie		2 218		2 218
3. AInvest Sp. z o.o.	nieruchomość na ul. Bujwida, Wrocław nieruchomość na ul. Na Ostatnim Groszu Wrocław		906	175	1 081
4. SI1 SK	nieruchomość komercyjna West Forum 1B ul. Strzegomska, Wrocław		-	81 194	81 194
5. SIS2 SKA	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.1		10 212	-	10 212
6. SIS 3Otyńska SK	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum ul. Otyńska		3 859	-	3 859
7. SIS3 SK	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.2		12 973	-	12 973
8. SN Sp. z o.o.	nieruchomość komercyjna West Forum 1A, ul. Strzegomska, Wrocław		-	77 002	77 002
Nieruchomości inwestycyjne razem			30 792	158 371	189 163

Wartość godziwa wszystkich nieruchomości na 30.06.2015 roku została ustalona na podstawie:
- wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej według stanu na dzień 31.12.2014 roku,
- nakładów inwestycyjnych poniesionych w okresie pierwszego półrocza 2015 roku

Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

a) Nieruchomość SN Sp. z o.o. poziom 3
Wartość godziwa została określona za pomocą metody dochodowej, która uwzględnia przychody z najmu pomniejszone o koszty utrzymania nieruchomości, zdyskontowane stopą procentową, która pochodzi z analizy transakcji zaobserwowanych na rynku w ostatnim okresie. Szacowane wpływy z najmu uwzględniają aktualne obłożenie najmowanej powierzchni, szacowane przyszłe obłożenie, przyszłe zmiany stawek. Dane wejściowe do wyceny są nieobserwowalne. Najbardziej znaczące dane wejściowe to szacowane stawki za najem, założenia dotyczące obłożenia i stopa dyskontowa. Szacowana wartość godziwa wzrośnie, jeżeli szacowane stawki wzrosną, obłożenie wzrośnie, a stopa dyskontowa spadnie. Wycena jest wrażliwa na wszystkie te czynniki. Zarząd Spółki Dominującej uważa, że zakres możliwych alternatywnych założeń jest największy dla stawek i poziomu obłożenia i że te czynniki zależą od siebie na wzajem. Do wyceny przyjęto następujące wartości:

SN Sp. z o.o.	szacowana stawka za najem m2 biura	2014: 12,00-12,44 EUR/m^2
	obłożenie	2014: 96%
	stopa dyskontowa	2014: 8,50%

b) Nieruchomości AInvest Sp. z o.o. , PD Sp. z o.o. , SIS2 SKA, SIS 3Otyńska SK , SIS3 SK, ARI Sp. z o.o. poziom 2. Wartość godziwa została określona za pomocą metody rynkowej, która odzwierciedla transakcje na podobnych nieruchomościach przeprowadzone w ostatnim okresie. Wartość tę skorygowano o czynniki związane z wycenianą nieruchomością, jednak ich wpływ na wycenę był znikomy.

Uzgodnienie wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych, których wartość godziwa została sklasyfikowana na poziomie 3 wygląda następująco:

Tabela nr 37 B

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH Z POZIOMU 3

	od 01.01 do 30.06.2015	**od 01.01 do 31.12.2014**
Saldo na początek okresu	158 371	134 035
Zyski (straty) ujęte w:	0	0
- wyniku finansowym	0	11 352
Zakup (+)	654	12 984
Zbycie (-)	-81 848	0
Przeniesienie do poziomu 3 (+)	0	0
Przeniesienie z poziomu 3 (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe z przeliczenia) (+/-)	0	0
Saldo na koniec okresu	**77 177**	**158 371**
Zysk (strata) ujęty w wyniku przypadający na nieruchomości pozostające w saldzie na dzień bilansowy.	0	11 352

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody z czynszów oraz ujęła w wyniku bezpośrednie koszty utrzymania nieruchomości w następującej wysokości:

Tabela nr 39

PRZYCHODY Z CZYNSZÓW ORAZ KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

	od 01.01 do 30.06.2015	**od 01.01 do 31.12.2014**
Przychody z czynszów	**4 756**	**14 256**
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	1 129	2 909
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	0	-
Bezpośrednie koszty operacyjne	**1 129**	**2 909**

Nieruchomości inwestycyjne oddawane są w najem na podstawie nieodwołalnych umów zawartych na okres 5-10 lat. Wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z leasingu operacyjnego nieruchomości przedstawia się następująco:

Tabela nr 40

	30.06.2015	**31.12.2014**
Płatne w okresie do 1 roku	5 741	11 130
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	12 822	45 811
Płatne powyżej 5 lat		-
Razem	18 563	**56 941**

8. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

8.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

1 – pożyczki i należności (PiN)	5 – aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (ADS)
2 – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – przeznaczone do obrotu (AWG-O)	6 – instrumenty pochodne zabezpieczające (IPZ)
3 – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (AWG-W)	7 – aktywa poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)
4 – inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (IUTW)	

Tabela nr 42

AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39

	Nota	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39							Razem
		PiN	AWG-O	AWG-W	IUTW	ADS	IPZ	Poza MSR39	
Stan na 30.06.2015									
Aktywa trwałe:									
Należności i pożyczki	ID9B	129							129
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B								0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	ID9C								0
Aktywa obrotowe:									
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	ID12	9 242						10 132	19 374
Pożyczki	ID9B	1 322							1 322
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B								
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	ID9C								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	32 301						1 207	33 508
Kategoria aktywów finansowych razem		42 994	0	0	0	0	0	11 338	54 333
Stan na 31.12.2014									
Aktywa trwałe:									
Należności i pożyczki	ID8B	24 026							24 026
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B								
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	ID8C					60			60
Aktywa obrotowe:									
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	ID11	2 789						4 851	7 640
Pożyczki	ID8B	2 549							2 549
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B								
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	ID8C								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID12	26 672						594	27 265
Kategoria aktywów finansowych razem		56 037				60		5 445	61 541

Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

1 – zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – przeznaczone do obrotu (ZWG-O)	4 – instrumenty pochodne zabezpieczające (IPZ)
2 – zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (ZWG-W)	5 – zobowiązania poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)
3 – zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK)	

Tabela nr 43

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39

	Nota	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39					Razem
		ZWG-O	ZWG-W	ZZK	IPZ	Poza MSR39	
Stan na 30.06.2015							
Zobowiązania długoterminowe:							
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID9D	0	0	66 822	0	0	66 822
Leasing finansowy	ID7	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B	0	0	0	1 708	0	1 708
Pozostałe zobowiązania	ID18	0	0	7 329	0	654	7 983
Zobowiązania krótkoterminowe:							
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ID18	0	0	20 172	0	125 907	146 079
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID9D	0	0	6 707	0	0	6 707
Leasing finansowy	ID7	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B	0	0	0	0	0	0
Kategoria zobowiązań finansowych razem		0	0	101 030	1 708	126 561	229 299
Stan na 31.12.2014							
Zobowiązania długoterminowe:							
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID8D	0	0	144 903	0	0	144 903
Leasing finansowy	ID7	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	0	0	0	2 173	0	2 173
Pozostałe zobowiązania	ID17	0	0	8 304	0	690	8 994
Zobowiązania krótkoterminowe:							
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ID17	0	0	17 693	0	89 564	107 257
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID8D	0	0	9 529	0	0	9 529
Leasing finansowy	ID7	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	ID8B	0	0	0	0	0	0
Kategoria zobowiązań finansowych razem		0	0	180 428	2 173	90 255	272 856

8.2. Należności i pożyczki

Grupa dla celów prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Grupa, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w nocie nr 12.

Tabela nr 44

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI

	30.06.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe:		
Należności	**16**	-
Pożyczki	**113**	24 026
Należności i pożyczki długoterminowe	**129**	24 026
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	**19 374**	7 640
Pożyczki	**1 322**	2 549
Należności i pożyczki krótkoterminowe	**20 696**	10 190
Należności i pożyczki, w tym:	**20 825**	**34 216**
należności (nota nr 12)	**19 390**	7 640
pożyczki (nota nr 9)	**1 435**	26 576

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek oprocentowanych zmienną stopą uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Tabela nr 45

CHARAKTERYSTYKA POŻYCZEK (RYZYKA)

	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 30.06.2015					
pożyczki o zmiennym oprocentowaniu	PLN		80	Średni Wibor 1M + 2,5 %	31.12.2017
pożyczki o zmiennym oprocentowaniu	PLN		1 205	Średni Wibor 3M + 3,5 %	31.03.2016
pożyczki o stałym oprocentowaniu	PLN		118	0	31.12.2018
pożyczki o zmiennym oprocentowaniu	PLN		31	Wibor 6M+ 3,5%	31.12.2018
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2015			1 435		
Stan na 31.12.2014					
Pożyczki ze zmiennym oprocentowaniem	PLN	-	26 141	średni WIBOR 1M/32 M + 2,5 %-3,5%	2016-2018
Pożyczki ze stałym oprocentowaniem	PLN	-	435	7-7,5%	do 2018
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2014			26 576		

Na dzień 30.06.2015 pożyczki udzielone w PLN o wartości bilansowej 1.435 tys. PLN (31.12.2014 roku: 26 576 tys. tys. PLN) oprocentowane były głównie zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o stawkę WIBOR dla pożyczek z polskich złotych z narzutem marży od 2,5 do 3,5 p.p. Terminy spłaty pożyczek przypadają pomiędzy 2016 oraz 2018 rokiem.

8.3. Pochodne instrumenty finansowe

Grupa wykorzystuje instrumenty pochodne IRS, by minimalizować ryzyko zmiany stóp procentowych. Ponadto Grupa wyznaczyła zobowiązanie kredytowe w walucie jako zabezpieczenie części transakcji sprzedaży wyrażonej w walucie. Celem podejmowanych przez Grupę działań zabezpieczających przed ryzykiem zmiany kursu EUR/PLN jest zagwarantowanie określonego poziomu wartości złotowej generowanych przez nią przychodów ze sprzedaży (przychodów z tytułu najmu powierzchni) denominowanych do kursu EUR. Grupa zaciągnęła zobowiązanie finansowe w EUR – w walucie, od której uzależnione są jej przychody ze sprzedaży. Grupa dąży do naturalnego ograniczenia wpływu ryzyka walutowego wynikającego ze zmienności kursu EUR/PLN na przyszłe przychody ze sprzedaży w części proporcjonalnej do wielkości zaciągniętego kredytu.
Wszystkie instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej, ustalanej na podstawie danych pochodzących z rynku (kursy walut, stopy procentowe).

Tabela nr 47

INSTRUMENTY POCHODNE

	30.06.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe:		
Instrumenty pochodne handlowe	**0**	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	**0**	-
Instrumenty pochodne długoterminowe	**0**	-
Aktywa obrotowe:		
Instrumenty pochodne handlowe	**0**	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	**0**	-
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	**0**	-
Aktywa – instrumenty pochodne	**0**	**-**
Zobowiązania długoterminowe:		
Instrumenty pochodne handlowe	**0**	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	**1 708**	2 173
Instrumenty pochodne długoterminowe	**1 708**	2 173
Zobowiązania krótkoterminowe:		
Instrumenty pochodne handlowe	**0**	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	**0**	-
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	**0**	-
Zobowiązania – instrumenty pochodne	**1 708**	**2 173**

Instrumenty pochodne zabezpieczające

Poszczególne klasy instrumentów pochodnych zabezpieczających przepływy pieniężne prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 49

CHARAKTERYSTYKA INSTRUMENTÓW POCHODNYCH ZABEZPIECZAJĄCYCH PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE (RYZYKA)

	Nominał transakcji w walucie (w tys.)	Wartość bilansowa instrumentów*		Termin realizacji		Wpływ na wynik w okresie	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	od	do	od	do
Stan na 30.06.2015							
transakcja wymiany stopy procentowej	1 500 EUR		101	31-01-2011	31-01-2016	31-01-2011	31-01-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		76	31-01-2011	31-01-2016	31-01-2011	31-01-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		76	2011-04-03	31-01-2016	2011-04-03	31-01-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		123	2011-01-06	31-05-2016	2011-01-06	31-05-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	500 EUR		47	2011-12-08	31-05-2016	2011-12-08	31-05-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	3 000 EUR		193	31-01-2012	31-05-2016	31-01-2012	31-05-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	2 000 EUR		440	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		229	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		273	17-02-2015	31-12-2019	17-02-2015	31-12-2019
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		150	17-02-2015	31-12-2018	17-02-2015	31-12-2018
Instrumenty pochodne zabezpieczające razem		-	**1 708**				
Stan na 31.12.2014							
transakcja wymiany stopy procentowej	1 500 EUR		179	31-01-2011	31-01-2016	31-01-2011	3101-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		135	31-01-2011	31-01-2016	31-01-2011	31-01-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		135	04-03-2011	31-01-2016	04-03-2011	31-01-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		184	01-06-2011	31-05-2016	01-06-2011	31-05-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	500 EUR		71	12-08-2011	31-05-2016	12-08-2011	31-05-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	3 000 EUR		287	31-01-2012	31-05-2016	31-01-2012	31-05-2016
transakcja wymiany stopy procentowej	2 000 EUR		473	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		246	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		161	01-01-2014	31-12-2018	01-01-2014	31-12-2018
transakcja wymiany stopy procentowej	1 000 EUR		302	01-01-2015	31-12-2019	01-01-2015	31-12-2019
Instrumenty pochodne zabezpieczające razem		-	**2 173**				

* wartość godziwa

Grupa oczekuje przeprowadzenia wszystkich planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Tabela nr 50

WPŁYW ZABEZPIECZEŃ PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH NA POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY ORAZ KAPITAŁ

	od 01.01 do 30.06.2015	**od 01.01 do 30.06.2014**
Saldo kapitału na początek okresu	**-5 169**	**-3 008**
Zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	**1 072**	**-988**
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – zabezpieczenie uznane za efektywne	**848**	**324**
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – nieefektywność zabezpieczenia	**0**	**0**
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	**0**	**0**
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	**365**	**126**
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	**0**	**0**
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu	-2 884	-3 546

W pierwszym półroczu 2015 roku Grupa ujęła w pozostałych całkowitych dochodach zysk w kwocie 1.072 tys. PLN (na 30.06.2014: strata w kwocie 988 tys. PLN) z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Kapitał z aktualizacji wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne wynosił na dzień 30.06.2015: (-)2.884 tys. PLN (na 30.06.2014: (-)3.546 tys. PLN).
Kwoty przeniesione z kapitału z aktualizacji wyceny instrumentów zabezpieczających do wyniku finansowego w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej, zostały ujęte w kosztach finansowych (30.06.2015 rok: 848 tys. PLN; 30.06.2014: 324 tys. PLN). W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło przeniesienie kwot skumulowanych w kapitale z aktualizacji wyceny do wartości początkowej pozycji zabezpieczanych.

Tabela nr 51

WPŁYW ZABEZPIECZEŃ PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH NA POZYCJE WYNIKU

	od 01.01 do 30.06.2015	**od 01.01 do 30.06.2014**
Przychody		
Przychody ze sprzedaży		
Pozostałe przychody operacyjne		
Przychody finansowe		
Przychody razem	0	0
Koszty		
Koszty operacyjne		
Pozostałe koszty operacyjne		
Koszty finansowe	**848**	**324**
Koszty razem	848	324
Wpływ na wynik finansowy	-848	-324

8.4. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach pozostałych aktywów finansowych Grupa prezentuje następujące inwestycje:

Tabela nr 52

POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

	Aktywa krótkoterminowe		**Aktywa długoterminowe**	
	30.06.2015	**31.12.2014**	**30.06.2015**	**31.12.2014**
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności:				
Dłużne papiery wartościowe skarbowe				
Dłużne papiery wartościowe komercyjne				
Pozostałe				
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:				
Akcje spółek notowanych				
Udziały, akcje spółek nienotowanych				

Dłużne papiery wartościowe				
Pozostałe				60
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				60
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik:				
Akcje spółek notowanych				
Dłużne papiery wartościowe				
Jednostki funduszy inwestycyjnych				
Pozostałe				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik				
Pozostałe aktywa finansowe razem				**60**

Grupa wycenia obligacje według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwa obligacji zaprezentowana jest w nocie nr 8.7.

Aktywa dostępne do sprzedaży
Udziały i akcje w spółkach nienotowanych Grupa wycenia w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty wartości, ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej.

8.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

Tabela nr 57
KREDYTY, POŻYCZKI, INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

	Zobowiązania krótkoterminowe		**Zobowiązania długoterminowe**	
	30.06.2015	**31.12.2014**	**30.06.2015**	**31.12.2014**
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym	6 707	8 839	50 324	91 698
Kredyty w rachunku bieżącym	0	-	0	-
Pożyczki	0	690	0	42 185
Dłużne papiery wartościowe	0	-	16 498	11 021
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	**6 707**	**9 529**	**66 822**	**144 903**
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik:				
Kredyty bankowe	0	-	0	-
Dłużne papiery wartościowe	0	-	0	-
Pozostałe	0	-	0	-
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik	**0**	**-**	**0**	**-**
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	**6 707**	**9 529**	**66 822**	**144 903**

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu
Grupa Kapitałowa nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w nocie nr 8.7.
Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela (patrz również nota nr 28 dotycząca ryzyk):

Tabela nr 58

CHARAKTERYSTYKA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH WYCENIANYCH WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.06.2015							
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+1,65 %	31.12.2019	11 760	49 327	2 764	46 563
kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+1,8 %	28.01.2020	457	1 915	418	1 498
kredyt bankowy	PLN	Wibor 3M+ 1,9%	31.12.2015		2 232	2 232	
kredyt bankowy	PLN	Wibor 1M+ 2,75%	30.06.2016		1 293	1 293	0
kredyt bankowy	PLN	Wibor 6M+ 3,2%	15.10.2018		2 264		2 264
Obligacje 3 letnie	PLN	Wibor 6M+ 3,5%	30.06.2018		16 498		16 498
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2015					73 529	6 707	66 822
Stan na 31.12.2014							
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+1,65 %	31.12.2019	12 075	51 468	2 728	48 740
kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+1,8 %	28.01.2020	506	2 159	425	1 734
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+3 %	30.06.2024	5 408	23 051	751	22 300
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+3 %	30.09.2025	4 440	18 927	3	18 923
kredyt bankowy	PLN	Wibor 1M + 2,5%	31.03.2015		278	278	
kredyt bankowy	PLN	Wibor 3M+ 1,9%	31.12.2015		4 654	4 654	
Obligacje 5 letnie	PLN	Wibor 6M+ 3,5%	2.10.2017		11 021		11 021
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 1M+2,5%	31.12.2013		740		740
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 1M+2,5%	31.12.2017		3 607		3 607
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 6M+ 3,5%	31.12.2017		3 012		3 012
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 6M+ 3,5%	31.12.2017		4 828		4 828
pożyczka o zmiennym oprocentowaniu	PLN	Wibor 6M+ 3,5%	31.12.2018		29 999		29 999
pożyczka o stałym oprocentowaniu	PLN	8,5%	15.01.2015		690	690	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2014					154 432	9 529	144 903

8.6. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Kredyt zaciągnięty w mBank SA na realizacje inwestycji Słoneczne Stablowice budynek Z12ab (09/005/15/Z/OB).
Zabezpieczenia:
- pierwszorzędna hipoteka umowna łączna na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych we Wrocławiu przy ul. Stabłowickiej, wpisanych do ksiąg wieczystych KW nr WR1K/00158136/4, WR1K/00158137/1, WR1K/00297335/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, Wydział IV Ksiąg Wieczystych, których użytkownikiem wieczystym jest Kredytobiorca oraz na budynku stanowiącym przedmiot jego odrębnej własności
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w TN Stabłowice sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu
- pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania przez Bank środkami na rachunku powierniczym Kredytobiorcy
- cesja praw na rzecz Banku praw, wierzytelności i roszczeń należnych Kredytobiorcy powstałych z tytułu umowy z generalnym wykonawcą na podstawie umowy o cesję globalną z dnia 28 stycznia 2015 r.

Kredyt zaciągnięty w mBank SA na realizacje inwestycji Słoneczne Stablowice budynki Z11 i Z13 (09/006/15/Z/OB).
Zabezpieczenia:
- pierwszorzędna hipoteka umowna łączna na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych we Wrocławiu przy ul. Stabłowickiej, wpisanych do ksiąg wieczystych KW nr WR1K/00158136/4, WR1K/00158137/1, WR1K/00297335/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, Wydział IV Ksiąg Wieczystych, których użytkownikiem wieczystym jest Kredytobiorca oraz na budynku stanowiącym przedmiot jego odrębnej własności
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w TN Stabłowice sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu
- pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania przez Bank środkami na rachunku powierniczym Kredytobiorcy
- cesja praw na rzecz Banku praw, wierzytelności i roszczeń należnych Kredytobiorcy powstałych z tytułu umowy z generalnym wykonawcą na podstawie umowy o cesję globalną z dnia 28 stycznia 2015 r.

Kredyt zaciągnięty w mBank SA na realizacje inwestycji Słoneczne Stablowice budynki Z12ab,Z11 iż 13 – VAT (09/007/15/Z/LI).
Zabezpieczenie:
- pełnomocnictwo do dysponowania przez Bank środkami na rachunku zwrotu VAT Kredytobiorcy.

Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie Raiffeisen-Polbank SA) na realizacje budynku biurowego West Forum IA (CRD/24135/07).
Zabezpieczenie:
- hipoteka kaucyjna do wysokości 50.000.000 EUR na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Strzegomskiej 140-146,
- pełnomocnictwo dla Banku do regulowania zobowiązań Kredytobiorcy wynikających z umowy kredytowej w ciężar rachunku bieżącego
- cesja wszystkich obecnych i przyszłych wierzytelności należnych kredytobiorcy od najemców budynku położonego na Nieruchomości z tytułu umów najmu na warunkach określonych w umowie cesji
- cesja praw z umów ubezpieczenia robót budowlanych przy realizacji projektu lub budynku położonego na Nieruchomości, na warunkach określonych w umowie cesji oraz cesja praw z przyszłych umów ubezpieczenia budynku i Nieruchomości
- cesja praw na rzecz Banku praw, wierzytelności i roszczeń należnych Kredytobiorcy powstałych z tytułu umowy z generalnym wykonawcą na podstawie umowy o cesję globalną z dnia 28 stycznia 2015 r.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie należności i roszczeń z tytułu kredytu
- rezerwa obsługi kredytu utworzona na zasadach i warunkach określonych w umowie kredytowej

Kredyty zaciągnięte w Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie Raiffeisen-Polbank SA) na realizacje budynku biurowego West Forum IB (CRD/36464/11, CRD/36527/11, CRD/36498/11) – spłacone w lutym 2015 roku..
Zabezpieczenie:
- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków – regulowanie wierzytelności i roszczeń wynikających z umowy
- hipoteka na prawie do wieczystego użytkowania gruntu z własnością ewentualnych budynków i urządzeń wzniesionych na tym gruncie (nr działki 12/30, 12/33, 12/44, 12/47) wraz z cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości co najmniej w zakresie ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych ; hipoteka zabezpiecza wierzytelności pieniężne z tytułu umowy kredytowej nr CRD/36527/11 – do kwoty 17.751.000,00 euro
- cesja wierzytelności z istniejących i przyszłych umów najmu
- rezerwa obsługi długu
- cesja praw z polisy ubezpieczenia od ryzyk budowlanych projektu
- cesja z wierzytelności z umów najmu pomiędzy Strzegomska Nowa Sp z o.o. a najemcą (227.000 euro)
- hipoteka kaucyjna do kwoty 50.000.000 euro na prawie użytkowania wieczytego gruntu z własnością ewentualnych budynków i innych urządzeń (opisanej w księdze WR1K/00055393/1) wraz z cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości co najmniej w zakresie ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych; zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych z tytułu umowy nr CRD/24135/07, CRD/36527/11
- depozyt kaucyjny w wysokości 500.000 euro – zwolnienie pod warunkiem podpisania nowych umów najmu pozwalających na DSCR na poziomie 1,0
- depozyt kaucyjny w wysokości 550.000 euro gdy wskaźnik DSCR<0,8; DSCR>=0,8 depozyt 400.000 euro; DSCR>=1,0 kwota 200.000; DSCR>=1,2 kwota 0
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji do łącznej kwoty zadłużenia wraz z odsetkami i innymi kosztami nie większej niż 8.769.000 euro (umowa nr CRD/36464/11)
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji do łącznej kwoty zadłużenia wraz z odsetkami i innymi kosztami nie większej niż 8.982.000 euro (umowa nr CRD/36527/11)
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji do łącznej kwoty zadłużenia wraz z odsetkami i innymi kosztami nie większej niż 3.750.000 euro (umowa nr CRD/36498/11)
- zastaw rejestrowy na rachunku VAT
- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków

Kredyt zaciągnięty w mBanku Hipotecznym SA na realizacje inwestycji Ogrody Hallera budynki B1B2 (nr 14/0083)
Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:
- hipoteka umowna łączna do kwoty 63.177.533,06 ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu;
- przelew na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej Projektu;
- zastaw rejestrowy na wierzytelnościach na rachunku deweloperskim oraz pozostałych rachunkach bankowych Kredytobiorcy;
- zastaw rejestrowy na wszelkich udziałach w spółce Archicom Cadenza Hallera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- umowa wsparcia Projektu przez wspólników Kredytobiorcy zawierająca zobowiązania do pokrycia przekroczeń budżetu Projektu do kwoty 3,5% kontraktu z GW;
- umowa podporządkowania podporządkowująca wszystkie roszczenia wspólników (i ich następców prawnych) lub innych pożyczkodawców zobowiązaniom z tytułu kredytu;
- pełnomocnictwa dla Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi Kredytobiorcy;
- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 63.177.533.06 złotych
- weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę poręczony przez jego wspólników wraz z deklaracją wekslową;
- przelew na rzecz Banku wierzytelności z kontraktu z generalnym wykonawca wraz z zabezpieczeniem tego kontraktu;
- umowa rachunku zastrzeżonego zawarta z Bankiem w ramach której otwarte zostaną rachunek deweloperski i rachunek VAT;
- (po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynków Projektu) przelew na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej budynków Projektu od ognia i innych zdarzeń losowych.

Kredyt zaciągnięty w BRE Bankiem Hipotecznym S.A. (obecnie mBank Hipoteczny SA) na realizacje budynku biurowego Liskego 7.
Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:
- hipoteka kaucyjna do kwoty 2.055.000,00 euro ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja;
- cesja na rzecz Banku praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja, od ognia i innych zdarzeń losowych;
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Kredytobiorcy ustanowiony przez ich właścicieli na rzecz Banku;
-przelew na rzecz Banku wierzytelności z tytułu umów najmu dotyczących powierzchni w budynkach wznoszonych w ramach inwestycji;
- rachunek wpływów z najmu otwarty w BRE Bank S.A. (obecnie mBank SA) oraz pełnomocnictwa dla Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi Kredytobiorcy;
- rezerwa obsługi długu w wysokości trzech rat kapitałowo-odsetkowych;
- zobowiązanie Kredytobiorcy do podporzadkowania obecnych i przyszłych płatności na rzecz udziałowców płatnościom z tytułu umowy kredytu;
- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty zadłużenia wynoszącej 2.740.000,00 euro;
- cesja na rzecz Banku praw z polisy ubezpieczeniowej inwestycji od wszelkich ryzyk budowlanych do czasu ukończenia inwestycji;
- cesja praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji;
- notarialna umowa wsparcia projektu przez udziałowca Kazimierza Śródkę Kredytobiorcy do wysokości wartości 5,00% kontraktu z generalnym wykonawcą inwestycji (kontrakt z generalnym wykonawcą został rozliczony).

Kredyt zaciągnięty w mBank SA. na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI)
Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:
- hipoteka łączna na będącej własnością Archicom SA nieruchomości położonej we Wrocławiu;
- cesja na rzecz Banku wierzytelności należnych Kredytobiorcy od spółek z Grupy Archicom

Kredyt zaciągnięty w Banku BPH SA. (obecnie Bank Pekao SA) na realizacje zakup gruntu (pod inwestycję Olimpia Port). Spłacony w lipcu 2015 r.
Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:
- wpisana na pierwszym miejscu łączna hipoteka kaucyjna ustanowiona na nieruchomości do najwyższej kwoty 27.120.000,00 złotych;
- zastaw rejestrowy (oraz zwykły do czasu jego rejestracji) na wierzytelnościach z rachunków bankowych z wyłączeniem rachunku zastrzeżonego;
- zastaw rejestrowy (oraz zwykły do czasu do czasu jego rejestracji) na udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji zastawcy;
- blokada rachunku rezerwy obsługi długu;
- pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych;
- do czasu prawomocnego wpisu hipoteki – nieodwołalne pełnomocnictwo do zbycia nieruchomości;
- weksel własny i n blanco wystawiony przez Kredytobiorcę do łącznej kwoty kredytu wraz z porozumieniem wekslowym;
- przelew na zabezpieczenie wierzytelności i praw Kredytobiorcy, wynikających z umów ubezpieczenia dotyczących majątku Kredytobiorcy, umów najmu oraz umów dzierżawy;
- umowa podporządkowania;
- umowa wsparcia (Wspierający Archicom Sp.zo.o. SA, po przekształceniach Archicom SA);
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji zgodnie z przepisami ustawy Prawo bankowe;
- poręczenie przez spółkę Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (po przekształceniach Archicom SA) do wysokości całej kwoty kredytu.

Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA
Zabezpieczenie:
- ustanowienie hipoteki łącznej do kwoty 38.072.000 zł

Umowa o udzielenie gwarancji bankowej zawarta z PKO BP
Zabezpieczenie:
- Hipoteka umowna do kwoty 2.612.332,26 ustanowiona na nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, ul. Sołtysowicka wartość: 2.501.000 zł.
- Umowne prawo potracenia wierzytelności PKO BP
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Umowa Ramowa 09/013/15/Z/GX zawarta z mBank SA – limit gwarancyjny
- Hipoteka umowna łączna na nieruchomości w Gajkowie gmina Czernica o wartości: 2.218.000 zł oraz na nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu ul. Bujwida wartość 711.000 zł.
- wesel własny in blanco wraz z deklaracja wekslową.

Kredyt zaciągnięty w PKP BP na realizacje inwestycji Na Krzyckiej.
Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:
- hipoteka umowna do kwoty 26.122.080,00 ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja;
- własny in blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową;
- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po jej zakończeniu przelew z umowy ubezpieczenia budynków;

- umowne prawo potrącenia wierzytelności Banku z tytułu transakcji kredytowej z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec Banku;
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach związanych z inwestycją (poza rachunkiem powierniczym);
- poręczenie wekslowe Emitenta;
- przelew wierzytelności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych i innych zawartych i przyszłych w inwestycji;
- pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w Banku, Bank Pekao S.A.;
- przelew praw z umowy z generalnym wykonawcą.

Kredyt zaciągnięty w PKP BP na realizacje inwestycji Na Krzyckiej – VAT.
Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:
- hipoteka umowna do kwoty 26.122.080,00 ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja;
-weksel własny in blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową
- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po jej zakończeniu przelew z umowy ubezpieczenia budynków;

Kredyt zaciągnięty w Pekao SA na realizacje inwestycji Olimpia Port S18-S20.
Zabezpieczeniem spłaty kredytu są:
- hipoteka umowna ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowany jest projekt, do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu;
- zastaw rejestrowy oraz finansowy (do czasu jego wpisu) na prawach z umowy rachunków bankowych;
- zastaw rejestrowy oraz zwykły (do czasu jego rejestracji) na zbywalnych prawach udziałowych wspólników (w tym prawa do zysku do roku 2018), z możliwością wykonywania prawa głosu przez Bank na wypadek wystąpienia przypadku naruszenia umowy;
- zastaw rejestrowy oraz zwykły (do czasu jego rejestracji) na zbirze rzeczy i praw (przedsiębiorstwie) Kredytobiorcy;
- zastaw na wierzytelnościach pieniężnych przysługujących Kredytobiorcy do rachunku powierniczego;
- blokada rachunków bankowych, z wyłączeniem rachunku bieżącego oraz warunkowa blokada rachunku bieżącego na wypadek wystąpienia przypadku naruszenia umowy;
- pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych;
- cesja na zabezpieczenie przysługujących Kredytobiorcy wierzytelności z tytułu umów ubezpieczenia nieruchomości i projektu, a po zakończeniu projektu, z tytułu umów ubezpieczenia niesprzedanych lokali oraz innych umów ubezpieczenia, o ile będą wymagane zgodnie z umową;
- cesja na zabezpieczenie przysługujących Kredytobiorcy wierzytelności pieniężnych z tytułu kontraktu budowlanego oraz wierzytelności pieniężnych z tytułu umów sprzedaży i innych istotnych umów związanych z realizacją projektu, a także z tytuły pożyczek udzielonych przez Kredytobiorcę;
- gwarancja korporacyjna, udzielona przez Emitenta do kwoty 10% całkowitych kosztów projektu;
- gwarancja korporacyjna, udzielona przez Emitenta, obejmująca zobowiązanie do zapewnienia środków niezbędnych do wybudowania oraz oddania do użytkowania wskazanych etapów w terminach określonych w prospektach informacyjnych;
- oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) k.p.c.;
- umowa o podział hipoteki w związku z art. 76 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

WARTOŚĆ BILANSOWA AKTYWÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ

	Nota nr	**30.06.2015**	31.12.2014
Wartości niematerialne	ID5	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w leasingu	ID6, ID7	12 670	12 965
Nieruchomości inwestycyjne		96 958	175 028
Aktywa finansowe (inne niż należności)			-
Zapasy	ID11	134 825	71 575
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	ID12	745	1 764
Środki pieniężne	ID13	18 162	10 932
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem		**263 360**	**272 264**

W związku z finansowaniem przez Grupę inwestycji celowymi kredytami bankowymi ich zabezpieczeniem są aktywa związane z realizacja danego projektu – znajdujące się w posiadaniu spółki celowej dedykowane do przeprowadzenia danej inwestycji. W przypadku kredytów komercyjnych podstawowym zabezpieczeniem jest zawsze hipoteka na nieruchomości inwestycyjnej oraz przelew praw z tytułu należności (umów najmu), natomiast w przypadku inwestycji deweloperskich jest to hipoteka na nieruchomości wraz z trwającą inwestycją (zapasem) oraz z zastawem rejestrowym lub pełnomocnictwem do rachunków wpłat klientów.

8.7. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

8.7.1. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco:

Tabela nr 64
WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Klasa instrumentu finansowego	Nota	30.06.2015		31.12.2014	
		Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:					
Pożyczki	ID9B	1 435	1 435	26 576	26 576
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	ID12	9 258	9 258	2 789	2 789
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B				
Papiery dłużne	ID9C				
Akcje spółek notowanych	ID9C				
Udziały, akcje spółek nienotowanych	ID9C				
Jednostki funduszy inwestycyjnych	ID9C				
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	ID9C				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	33 508	33 508	27 265	27 265
Zobowiązania:				0	0
Kredyty w rachunku kredytowym	ID9D	57 031	57 031	100 536	100 536
Kredyty w rachunku bieżącym	ID9D				
Pożyczki	ID9D			42 875	42 875
Dłużne papiery wartościowe	ID9D	16 498	16 498	11 021	11 021
Leasing finansowy	ID7				
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B	1 708	1 708	2 173	2 173
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	ID18	28 155	28 155	26 687	26 687

**Pozycja nie obejmuje udziałów i akcji wycenianych w cenie nabycia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej*

Grupa Kapitałowa odstąpiła od ustalenia wartości godziwej niektórych udziałów i akcji spółek nienotowanych w związku z trudnością wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Udziały i akcje niektórych nienotowanych spółek ujęte w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których nie ma możliwości ustalenia wartości godziwej, wyceniane są w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty wartości (patrz nota nr 9.4) i nie są prezentowane w powyższej tabeli.
Wartość godziwa definiowana jest jako cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny.
Grupa ustala wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w taki sposób, aby w jak największym stopniu uwzględnić czynniki pochodzące z rynku. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

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

Wycenę aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (w tym na poziomie 3) przeprowadza Dział Finansowy, a w przypadkach, które wymagają specjalistycznej wiedzy, podmiot zewnętrzny. Technika wyceny jest dobierana do indywidualnych cech wycenianego instrumentu, przy czym maksymalizuje się wykorzystanie informacji pochodzących z rynku. Zespół podlega bezpośrednio Dyrektorowi Finansowemu.
W odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupy ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, dodatkowe informacje o metodach wyceny oraz poziomach wartości godziwej zaprezentowano poniżej w nocie nr 8.7.2.
Informacje dodatkowe o wartości godziwej aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupa Kapitałowa wycenia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według zamortyzowanego kosztu, zaprezentowano w nocie 8.7.3.

8.7.2. Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej

Tabela nr 64 A

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ WG POZIOMÓW WYCENY

Klasa instrumentu finansowego		**Poziom 1**	**Poziom 2**	**Poziom 3**	**Razem wartość godziwa**
Stan na 30.06.2015					
Aktywa:					
Akcje spółek notowanych		-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych		-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych		-	-	-	-
Instrumenty pochodne handlowe		-	-	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające		-	-	-	-
Papiery dłużne wyceniane w wartości godziwej		-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych		-	-	-	-
Aktywa razem		-	-	-	-
Zobowiązania:					
Instrumenty pochodne handlowe (-)		-	-	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające (-)		-	**-1 708**		**-1 708**
Papiery dłużne wyceniane w wartości godziwej (-)		-			
Pożyczki wyceniane w wartości godziwej (-)		-			
Zobowiązania razem (-)		-	**-1 708**		**-1 708**
Wartość godziwa netto		**-**			
Stan na 31.12.2014					
Aktywa:					
Akcje spółek notowanych		-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych		-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych		-	-	-	-
Instrumenty pochodne handlowe		-	-	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające		-	-	-	-
Papiery dłużne wyceniane w wartości godziwej		-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych		-	-	-	-
Aktywa razem		-	-	-	-
Zobowiązania:					
Instrumenty pochodne handlowe (-)		-	-	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające (-)		-	-2 173	-	-2 173
Papiery dłużne wyceniane w wartości godziwej (-)		-	-	-	-
Pożyczki wyceniane w wartości godziwej (-)		-	-	-	-
Zobowiązania razem (-)		-	-2 173	-	-2 173
Wartość godziwa netto		**-**	**-2 173**	**-**	**-2 173**

**Pozycja nie obejmuje udziałów i akcji wycenianych w cenie nabycia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej.*

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przeniesienia pomiędzy poziomem 1, 2 i 3 wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych.

8.7.3. Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie

a) Wypłacone pożyczki, nienotowane papiery dłużne
Wartość bilansowa pożyczek o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

b) Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne
Wartość bilansowa zobowiązań o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

c) Grupa Kapitałowa nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

8.7.4. Przekwalifikowanie

Grupa Kapitałowa nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałoby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

8.7.5. Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 30.06.2015 Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

9. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w następujący sposób wpływają na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Tabela nr 65
ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

	Nota nr	30.06.2015	31.12.2014
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		24 978	23 068
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 516	3 450
Podatek odroczony per saldo na początek okresu		19 462	19 619
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Wynik (+/-)	ID23	1 514	-788
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	ID15	-292	632
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	ID2	0	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)		0	-
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:		20 685	19 462
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		22 298	24 978
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 613	5 516

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tabela nr 66

AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia*	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 30.06.2015						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	0	0	0	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	0	0	0	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	3 482	-219	0	0	0	3 263
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Zapasy	9 517	479	0	0	0	9 996
Należności z tytułu dostaw i usług	32	387	0	0	0	418
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Inne aktywa	260	-188	0	0	0	72
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	46	5	0	0	0	52
Rezerwy na świadczenia pracownicze	68	-9	0	0	0	59
Pozostałe rezerwy	330	-18	0	0	0	312
Pochodne instrumenty finansowe	1 212	-73	-292	0	0	848
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 811	-1 836	0	0	0	975
Inne zobowiązania	0	1	0		0	1
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	7 219	-916	0	0	0	6 303
Razem	24 978	-2 388	-292	0	0	22 298
Stan na 31.12.2014						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	67	-67	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	3 610	-128	-	-	-	3 482
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zapasy	9 891	-374	-	-	-	9 517
Należności z tytułu dostaw i usług	-	32	-	-	-	32
Kontrakty budowlane		-	-	-	-	-
Inne aktywa	125	136	-	-	-	260
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	53	-6	-	-	-	46
Rezerwy na świadczenia pracownicze	53	15	-	-	-	68
Pozostałe rezerwy	274	56	-	-	-	330
Pochodne instrumenty finansowe	706	-125	632	-	-	1 212
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	2 811	-	-	-	2 811
Inne zobowiązania	1	-1	-	-	-	-
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	8 288	-1 069	-	-	-	7 219
Razem	23 068	1 278	632	-	-	24 978

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tabela nr 67

REZERWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia*	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 30.06.2015						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	19	23	0	0	0	42
Rzeczowe aktywa trwałe	387	14	0	0	0	401
Nieruchomości inwestycyjne	4 783	-3 937	0	0	0	846
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	6	6	0	0	0	12
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Inne aktywa	169	-169	0	0	0	0
Zobowiązania:	0	0	0	0	0	
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	41	0	0	0	0	41
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	0	0	0	0
Inne zobowiązania	110	161	0	0	0	272
Razem	5 516	-3 902	0	0	0	1 613
Stan na 31.12.2014						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	-	19	-	-	-	19
Rzeczowe aktywa trwałe	353	34	-	-	-	387
Nieruchomości inwestycyjne	2 302	2 481	-	-	-	4 783
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	6	-	-	-	6
Kontrakty budowlane	-	-	-	-	-	-
Inne aktywa	742	-572	-	-	-	169
Zobowiązania:	-	-	-	-	-	
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	41	-	-	-	-	41
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-		-	-
Inne zobowiązania	11	99	-		-	110
Razem	3 450	2 066	-	-	-	5 516

Spółki Grupy Kapitałowej utworzyły aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 30.06.2015 wynosi 22.298 tys. PLN (2014 rok: 24.978 tys. PLN). Najistotniejsze ujemne różnice przejściowe wynikają z ujemnej wyceny nieruchomości inwestycyjnych (aktywa z tego tytułu wyniosły: na 30.06.2015: 3 263 tys. PLN; na 31.12.2014 :3 482 tys. PLN):, wyłączenia z wartości zapasów niezrealizowanej marży (aktywa z tego tytułu wyniosły:30.06.2015:9 996 tys. PLN; na 31.12.2014 2014:9 517 tys. PLN) oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu wyniosły: 30.06.2015: 6 303 tys. PLN; 31.12.2014: 7 219 tys. PLN).
Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety spółek Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

Podatek dochodowy odnoszący się do każdej pozycji pozostałych całkowitych dochodów przedstawia się następująco:

Tabela nr 70

PODATEK DOCHODOWY ODNOSZĄCY SIĘ DO SKŁADNIKÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

	od 01.01 do 30.06.2015			od 01.01 do 30.06.2014		
	Brutto	**Podatek**	**Netto**	**Brutto**	**Podatek**	**Netto**
Pozostałe całkowite dochody:						
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego						
Przeszacowanie środków trwałych						
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:						
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych						
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego						
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:						
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	**1 072**	**204**	869	**-988**	**-188**	-800
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	**848**	**161**	687	**324**	**61**	262
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych						
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą						
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych						
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności						
Razem	**1 920**	**365**	**1 555**	**-665**	**-126**	**-538**

10. Zapasy

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

Tabela nr 71

STRUKTURA ZAPASÓW

	31.12.2015	**31.12.2014**
Materiały	19	24
Półprodukty i produkcja w toku	278 769	207 977
Wyroby gotowe	28 875	23 494
Towary	0	-
Wartość bilansowa zapasów razem	**307 663**	**231 495**

Tabela nr 72

WARTOŚĆ ZAPASÓW UJĘTYCH JAKO KOSZT W OKRESIE

	od 01.01 do 30.06.2015	**od 01.01 do 31.12.2014**
Koszty ujęte w okresie sprawozdawczym	**29 354**	93 460

Tabela nr 73

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

	od 01.01 do 30.06.2015	**od 01.01 do 31.12.2014**
Stan na początek okresu	**812**	812
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	-
Odpisy odwrócone w okresie (-)	0	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	-
Stan na koniec okresu	**812**	**812**

Tabela nr 74

ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ USTANOWIONE NA ZAPASACH

		30.06.2015	31.12.2014
1.	Kredyt zaciągnięty w mBanku Hipotecznym SA na realizacje inwestycji Ogrody Hallera budynki B1B2 (nr 14/0083) – hipoteka na nieruchomości na której realizowany jest projekt deweloperski	Do kwoty 63.177.533,06 zł	do kwoty 63 177 533,06 zł
2.	Kredyt zaciągnięty w Banku BPH SA. (obecnie Bank Pekao SA) na realizacje zakup gruntu (pod inwestycję Olimpia Port) – hipoteka na nieruchomości położonej we Wrocławiu ul. Betonowa	Do kwoty 27.120.000 zł	Do kwoty 27 120 000 zł
3.	Kredyt zaciągnięty w mBank SA. na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI)	Do kwoty 5.250.000 zł	-
4.	Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA – hipoteka łączna na nieruchomościach zlokalizowanych we Wrocławiu	Do kwoty 38.072.000 zł	-
5.	Umowa o udzielenie gwarancji bankowej z PKO BP	Do kwoty 2.612.332,26	Do kwoty 5 250 000 zł
6.	Kredyt zaciągnięty w PKP BP na realizacje inwestycji Na Krzyckiej.	Do kwoty 26.122.080 zł	Do kwoty 38 072 000 zł
7.	Kredyt zaciągnięty w Pekao SA na realizacje inwestycji Olimpia Port S18-S20	Do kwoty 53.120.000 zł	-
8.	Kredyt zaciągnięty w mBank SA na realizacje osiedla Stabłowice Z11,Z12ab i Z13	Do kwoty 19.350.000 zł	-

11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane przez Grupę w ramach klasy należności i pożyczek (patrz nota nr 9.2) przedstawiają się następująco:

Należności długoterminowe:

Tabela nr 75

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	30.06.2015	31.12.2014
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	**11**	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	**0**	-
Pozostałe należności	**5**	-
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	**0**	-
Należności długoterminowe	**16**	**-**

Tabela nr 76

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH

	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Stan na początek okresu	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	**-**	**-**

Należności krótkoterminowe:

Tabela nr 77

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	30.06.2015	31.12.2014
Aktywa finansowe (MSR 39):		
Należności z tytułu dostaw i usług	10 868	3 074
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-2 350	-420
Należności z tytułu dostaw i usług netto	8 518	2 654
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	705	2
Inne należności	266	133
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-246	0
Pozostałe należności finansowe netto	724	135
Należności finansowe	9 243	2 789
Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	8 774	3 683
Przedpłaty i zaliczki	1 358	1 168
Pozostałe należności niefinansowe	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	0	0
Należności niefinansowe	10 132	4 851
Należności krótkoterminowe razem	19 374	7 640

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości (patrz podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości"). Odpisy aktualizujące wartość należności, które w 2015 roku obciążyły pozostałe koszty operacyjne skonsolidowanego sprawozdania z wyniku wyniosły w odniesieniu do krótkoterminowych należności finansowych 2.186 tys zł, z czego kwota 1.905 tys z PLN stanowił odpis aktualizacyjny dotyczący firmy Trias w związku ze złożonym przez te firmę wnioskiem o upadłość.

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentują poniższe tabele:

Tabela nr 78

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH

	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Stan na początek okresu	**420**	**397**
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	2 186	33
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-10	-7
Odpisy wykorzystane (-)	0	-4
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	-
Stan na koniec okresu	**2 596**	**420**

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych (tj. należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych):

Tabela nr 79

BIEŻĄCE I ZALEGŁE KRÓTKOTERMINOWE NALEŻNOŚCI FINANSOWE

	30.06.2015		31.12.2014	
	Bieżące	**Zaległe**	**Bieżące**	**Zaległe**
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	7 614	3 961	1 390	1 709
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	0	-2 350	0	-420
Należności z tytułu dostaw i usług netto	7 614	1 611	1 390	1 289
Pozostałe należności finansowe	16	247	108	2
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	0	-246	0	
Pozostałe należności finansowe netto	16	1	108	2
Należności finansowe	7 631	1 612	1 498	1 291

Tabela nr 80

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM

	30.06.2015		31.12.2014	
	Należności z tytułu dostaw i usług	**Pozostałe należności finansowe**	**Należności z tytułu dostaw i usług**	**Pozostałe należności finansowe**
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	1 075	0	1 120	1
od 1 do 6 miesięcy	333	1	97	-
od 6 do 12 miesięcy	148	0	62	-
powyżej roku	56	0	10	1
Zaległe należności finansowe	1 612	1	1 289	2

Dalsza analiza ryzyka kredytowego należności, w tym analiza wieku należności zaległych nie objętych odpisem aktualizującym, została przedstawiona w nocie nr 28.

Tabela nr 81

NALEŻNOŚCI STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ

	30.06.2015	31.12.2014
• Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny mBank Hipoteczny SA	100% należności z tyt. dostaw i usług	100% należności z tyt. dostaw i usług
• Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny Raiffeisen Polbank SA (WFIA)	100% należności z tyt. dostaw i usług	100% należności z tyt. dostaw i usług
• Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny Raiffeisen Polbank SA (WFIB)	0 (kredyt spłacony)	100% należności z tyt. dostaw i usług
• Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt udzielony przez Bank BPH SA (obecnie Bank Pekao SA)	100% należności z tyt. dostaw i usług	100% należności z tyt. dostaw i usług

12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tabela nr 82
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30.06.2015	31.12.2014
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	**18 421**	**19 041**
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	2 290	1 905
Środki pieniężne w kasie	20	5
Depozyty krótkoterminowe	7 835	2 690
Inne	4 941	3 625
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	**33 508**	**27 265**

Tabela nr 83
ŚRODKI PIENIĘŻNE PODLEGAJĄCE OGRANICZENIOM W DYSPONOWANIU

	30.06.2015	31.12.2014
Rachunki powiernicze i zablokowane	15 824	6 891
Kaucje	2 338	4 041
Wartość bilansowa środków pieniężnych razem	**18 162**	**10 932**

Na dzień 30.06.2015 środki pieniężne o wartości bilansowej 18.162 tys. PLN (2014 rok: 10 932 tys. PLN) podlegały ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu zatrzymania środków pieniężnych na rachunkach powierniczych. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.6.

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Wartościowe uzgodnienie środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów przedstawiono w nocie nr 25.

13. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiła działalność zaniechana oraz nie wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

14. Kapitał własny

14.1. Kapitał podstawowy

Tabela nr 88
KAPITAŁ PODSTAWOWY

	30.06.2015	31.12.2014
Liczba udziałów	18 623 505	2 624
Wartość nominalna udziału/akcji (PLN)	10	500
Kapitał podstawowy	**186 235**	**1 312**

Na dzień 30.06.2015 kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 186 235 tys. PLN (2014 rok: 1 302 tys.) i dzielił się na 18 623 505 akcji (2014 rok: 2604 udziały) wartości nominalnej 10 PLN każda (2014 rok 500 zł każdy).

Zmiany liczby udziałów w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wynikają z następujących transakcji z właścicielami:

Umowa objęcia akcji zawarta w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Investment sp. z o.o. Przedmiotem umowy jest objęcie przez Inwestora 12.622.612 akcji serii B. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji DKR Investment sp. z o.o. zobowiązała się wnieść:

- 50 udziałów spółki Archicom Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 100 udziałów spółki Archicom Residential sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 100 udziałów spółki Archicom Residential 2 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 1000 udziałów spółki Archicom sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 250 udziałów spółki Archicom Realizacja Inwestycji sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu

w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

1b. Umowa przeniesienia własności udziałów zawarta w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Investment sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest przeniesienie przez DKR Investment sp. z o.o. na Archicom SA własności następujących udziałów:

- 50 udziałów spółki Archicom Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 100 udziałów spółki Archicom Residential sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 100 udziałów spółki Archicom Residential 2 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 1000 udziałów spółki Archicom sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- -250 udziałów spółki Archicom Realizacja Inwestycji sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu

celem opłacenia akcji nowej emisji w liczbie 12.622.612 zł akcji serii B.
Własność udziałów przechodzi na Emitenta z dniem zawarcia umowy.

2a. Umowa objęcia akcji zawarta w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Invest S.A.

Przedmiotem umowy jest objęcie przez Inwestora 4.386.711 akcji serii B. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji DKR Invest S.A. zobowiązała się wnieść 6.344 udziałów spółki P16 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

2b. Umowa przeniesienia własności udziałów zawarta w dniu 01 czerwca 2015 r. pomiędzy Emitentem a DKR Invest S.A.

Przedmiotem umowy jest przeniesienie przez DKR Invest S.A. na Archicom SA własności 6.344 udziałów spółki P16 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, celem opłacenia akcji nowej emisji w liczbie 4.386.711 zwykłych imiennych akcji serii B o wartości nominalnej 10 zł każda.
Własność udziałów przechodzi na Emitenta z dniem zawarcia umowy.

3a. Umowa objęcia akcji zawarta w dniu 26 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Investment sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest objęcie przez Inwestora 1.480.689 akcji serii C. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji DKR Investment sp. z o.o. zobowiązała się wnieść:
- 1000 udziałów spółki P16 Inowrocławska sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 270 udziałów spółki Space Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,

oraz wkład pieniężny w kwocie 20.514.000,00 zł w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

3b. Umowa przeniesienia własności udziałów zawarta w dniu 26 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Investment sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest przeniesienie przez DKR Investment sp. z o.o.na Archicom SA własności następujących udziałów:
- 1000 udziałów spółki P16 Inowrocławska sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- 270 udziałów spółki Space Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,

celem opłacenia akcji nowej emisji w liczbie 1.460.175 zwykłych imiennych akcji serii C o wartości nominalnej 10 zł każda.
Własność udziałów przechodzi na Emitenta z dniem zawarcia umowy.

4a. Umowa objęcia akcji zawarta w dniu 26 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Invest S.A.

Przedmiotem umowy jest objęcie przez Inwestora 1.293 akcji serii C. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji DKR Invest S.A.zobowiązała się wnieść wkład pieniężny w kwocie 1.293.082 zł w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

5a. Umowa objęcia akcji zawarta w dniu 02 lipca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a DKR Investment sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest objęcie przez Inwestora 1.000 akcji serii D. Na pokrycie ceny emisyjnej akcji DKR Investment sp. z o.o. zobowiązał się wnieść wkład pieniężny w kwocie 1.000.000 zł w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

6a. Warunkowa umowa nabycia akcji własnych w celu umorzenia zawarta w dniu 24 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a Space Investment sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest przeniesienie przez Space Investment sp. z o.o. na Archicom SA własności 500 zwykłych imiennych akcji serii A Emitenta w celu ich umorzenia, pod warunkiem i z chwilą podjęcia przez Walne Zgromadzenie Emitenta uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na nabycie przez Emitenta akcji celem ich umorzenia. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia nie zostanie podjęta w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy, umowa przestaje wiązać strony.
Nabycie akcji celem umorzenia następuje nieodpłatnie.
Warunki zostały spełnione.

Warunkowa umowa nabycia akcji własnych w celu umorzenia zawarta w dniu 24 czerwca 2015 r. pomiędzy Archicom SA a Archicom sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest przeniesienie przez Archicom sp. z o.o. na Archicom SA własności 500 zwykłych imiennych akcji serii A Emitenta w celu ich umorzenia, pod warunkiem i z chwilą podjęcia przez Walne Zgromadzenie Emitenta uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na nabycie przez Emitenta akcji celem ich umorzenia. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia nie zostanie podjęta w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy, umowa przestaje wiązać strony.
Nabycie akcji celem umorzenia następuje nieodpłatnie.
Warunki zostały spełnione.

Tabela nr 89

UZGODNIENIE ZMIAN LICZBY AKCJI (UDZIAŁÓW)

	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Udziały wyemitowane i w pełni opłacone:		
Liczba udziałów na początek okresu	2 624	2 604
Emisja udziałów w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)		
Emisja udziałów/akcji	18 623 505	20
Umorzenie udziałów w związku z przekształceniem w spółkę akcyjną	(2 624)	
Liczba udziałów na koniec okresu	18 623 505	2 624

Tabela nr 91

AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE POZOSTAJĄCE W POSIADANIU JEDNOSTKI LUB JEJ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

Nabywca (nazwa jednostki)	30.06.2015		31.12.2014	
	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia
Archicom Sp z o.o.			10	5
Space Investment Sp. z o.o.			10	5
Archicom S.A.	1 000	10		
Razem na koniec okresu	1 000	10	20	10

Na dzień 30.06.2015 Spółka posiadała 1.000 akcji nabytych od Archicom Sp. z o.o. i Space Investment Sp. z o.o. w celu umorzenia. Umorzenie zostało w/w akcji zostało zarejestrowane 31 lipca 2015 roku.
Na dzień 31.12.2014 udziały Spółki dominującej nie pozostawały w jej posiadaniu. Pozostawały natomiast w posiadaniu jednostek zależnych tj. Archicom Sp. z o.o. (10 udziałów) i Space Investment Sp. z o.o. (10 udziałów). Zgodnie z umowami z dnia 24.06.2015 roku akcje przeszły na Archicom SA.

14.2. Pozostałe kapitały

Tabela nr 93

POZOSTAŁE KAPITAŁY

	Wynik na transakcjach z nie kontrolującymi	Skumulowane pozostałe dochody całkowite wg tytułów:						Pozostałe kapitały razem
		Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Instrumenty zabezpieczające przepływy pien.	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagr.	Udział w pozostałych dochodach całk. jednostek wycenianych metodą praw wł.	Pozostałe dochody całkowite razem	
Saldo na koniec poprzedniego okresu	**-39 626**	**-**	**-**	**1 384**	**-**	**-**	**1 384**	**-38 242**
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-13 368						**0**	-13 368
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (przeniesienie do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej)							**-**	-
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku				-2 667			**-2 667**	-2 667
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych				507			**507**	507
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)							**-**	-
Saldo na dzień 31.12.2014 roku	**-52 994**	**0**	**0**	**-776**	**0**	**0**	**-776**	**-53 770**
Transakcje z niekontrolującymi (nabycia/utrata kontroli)	-71 677						**0**	-71 677
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (przeniesienie do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej)							**0**	0
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 30.06.2015 roku				412			**412**	412
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych				-78			**-78**	-78
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)							**0**	0
Saldo na dzień 30.06.2015 roku	**-124 671**	**0**	**0**	**-442**	**0**	**0**	**-442**	**-125 113**

14.3. Programy płatności akcjami

W Grupie Kapitałowej nie występowały programy motywacyjne, w ramach których pracownicy uzyskują opcje zamienne na instrumenty kapitałowe spółki.

14.4. Udziały niedające kontroli

Prezentowane w kapitale własnym Grupy udziały niedające kontroli odnoszą się do następujących jednostek zależnych:

Tabela nr 96
UDZIAŁY NIEDAJĄCE KONTROLI

	30.06.2015	31.12.2014
Archicom Holding Sp. z o.o.		-265
Archicom Studio Sp. z o.o.		-
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.		-4 133
Archicom Asset Management Sp. z o.o.		-
AD Management Sp. z o.o.		19 331
Archicom Byczyńska Sp. z o.o.		16
Archicom Byczyńska Sp. z o.o. Sp.k.		-3 475
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV S.K.		-230
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.		
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Sp.k.		
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. – Inwestycje SKA		-74
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.		191
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. SKA		-5 277
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK		-1
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o.		23
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o.		135
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. Spółka Jawna		1 833
Archicom Invest Sp z o.o.		3
Archicom Investment Sp. z o.o.		8 694
Archicom Jagodno Sp. z o.o. SK		4 201
Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska SK		-497
Archicom Jagodno Sp. z o.o.		-100
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o.		31
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. SKA		
Archicom Marina 1 Sp. z o.o.		12
Archicom Marina 1 Sp. z o.o. SKA		88
Archicom Marina 2 Sp. z o.o. SK		-3 509
Archicom Marina 2 Sp. z o.o.		6
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 SK		-1 848
Archicom Marina sp. z o.o. – SK		-4 272
Archicom Marina Sp. z o.o.		-81
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 1 Sp.k.		-1
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 2 Sp.k.		-1
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o.		2
Archicom Residential 2 Sp. z o.o.		-22
Archicom Residential Sp. z o.o.		5
Archicom Residential Sp. z o.o. – SKA		-106
Archicom Silver Forum Sp. z o.o. w likwidacji		153
Archicom Consulting SK.		-4
Archicom Sp. z o.o.		135

Bartoszowice Sp. z o.o.		
Bartoszowice Sp. z o.o. – Sp.k.		-2 422
P 16 – Inowrocławska-Sp z o.o.		27 154
P 16 sp. z o.o.		74 017
PD Stabłowice Sp. z o.o. – SKA		-3 683
Projekt 16 II Sp. z o.o.		-9
Projekt 16 Sp. z o.o.		74
Camera Nerra Sp. z o.o. (poprzednio Space Invest Sp z o.o.)	66	5 288
Space Investment Sp. z o.o.		-161
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o.		24
Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. SK		
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.		20
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. SKA		-7 498
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska SK		
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.		8
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. SK		-5 785
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.		23 823
TN Stabłowice Sp. z o.o.		16
TN Stabłowice Sp. z o.o. – Sp.k.		-163
Razem	**66**	121 661
Korekty konsolidacyjne	0	-3 872
Udziały niedające kontroli razem	66	117 788

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wartość udziałów niedających kontroli uległa zmianie z tytułu transakcji wpływających na strukturę Grupy oraz z tytułu rozliczenia dochodów całkowitych w części przypadającej na podmioty niekontrolujące, co prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 97

ZMIANY UDZIAŁÓW NIEDAJĄCYCH KONTROLI

	od 01.01 do 30.06.2015	**od 01.01 do 31.12.2014**
Saldo na początek okresu	**117 788**	**101 036**
Zmiana struktury Grupy (transakcje z podmiotami niekontrolującymi):		
Połączenie jednostek gospodarczych – początkowe ustalenie udziałów niedających kontroli (+)		
Sprzedaż jednostek zależnych poza Grupę – rozliczenie udziałów niedających kontroli (-)		
Nabycie przez Grupę udziałów niedających kontroli (-)	-116 894	13 178
Sprzedaż przez Grupę kapitałów jednostek zależnych na rzecz niekontrolujących, bez utraty kontroli (+)		
Dochody całkowite:		
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	17 174	4 742
Pozostałe całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu) (+/-)	1 221	-1 167
Inne zmiany	-19 223	
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	**66**	**117 788**

Transakcje kapitałowe pomiędzy Grupą a podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkowały utratą kontroli, zostały rozliczone bezpośrednio w kapitale (patrz podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości") w następujący sposób:

Tabela nr 98

TRANSAKCJE POMIĘDZY GRUPĄ KAPITAŁOWĄ A PODMIOTAMI NIEKONTROLUJĄCYMI ROZLICZONE BEZPOŚREDNIO W KAPITALE

		% instrumentów kapitałowych dla niekontrolujących	Udziały niedające kontroli	Cena zapłacona (otrzymana) przez GK	Pozostałe kapitały
za okres od 01.01 do 30.06.2015 roku					
Nabycie przez GK udziałów niedających kontroli:					
Archicom Holding Sp. z o.o.	2015-06-30	55%	201	93	107
Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.	2015-06-30	53%	-3 223	18 893	-22 115
AD Management Sp. z o.o.	2015-06-30	54%	19 195	976	18 220
Archicom Byczyńska Sp. zo.o.	2015-06-30	100%	29	9	20
Archicom Byczyńska Sp. zo.o. Sp.k.	2015-06-30	100%	-3 473	84	-3 557
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV S.K.	2015-06-30	5%	-259	31	-290
Archicom Dobrzykowice Park Sp.zo.o.- Inwestycje SKA	2015-06-30	100%	-105	0	-105
Archicom Dobrzykowice Park Sp.zo.o.	2015-06-30	100%	208	43	165
Archicom Dobrzykowice Park Sp.zo.o. SKA	2015-06-30	38%	-5 390	11	-5 401
Archicom Hallera 2 Sp.zo.o. SK	2015-06-30	0,08%	-2	0	-2
Archicom Hallera 2 Sp.zo.o.	2015-06-30	55%	65	0	65
Archicom Hallera 3 Sp.zo.o.	2015-06-30	55%	140	0	140
Archicom Hallera 3 Sp.zo.o.Spółka Jawna	2015-06-30	99%	2 034	0	2 034
Archicom Investment Sp. z o.o.	2015-06-30	100%	8 565	4 390	4 175
Archicom Jagodno Sp.zo.o. SK	2015-06-30	99%	4 186	0	4 186
Archicom Jagodno Sp.z o.o. Piławska SK	2015-06-30	100%	1 274	0	1 274
Archicom Jagodno Sp.zo.o.	2015-06-30	100%	-100	1	-101
Archicom Lofty Platinum Sp.zo.o.	2015-06-30	55%	34	0	34
Archicom Marina 1 Sp.zo.o.	2015-06-30	55%	11	0	11
Archicom Marina 1 Sp.zo.o. SKA	2015-06-30	0%	88	0	88
Archicom Marina 2 Sp.zo.o. SK	2015-06-30	100%	-3 588	0	-3 588
Archicom Marina 2 Sp.zo.o.	2015-06-30	55%	9	0	9
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 SK	2015-06-30	100%	-888	0	-888
Archicom Marina sp. z o.o. – SK	2015-06-30	100%	-5 733	0	-5 733
Archicom Marina Sp. zo.o.	2015-06-30	100%	-54	0	-54
Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. – 1 Sp.k.	2015-06-30	5%	-2	0	-2
Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. – 2 Sp.k.	2015-06-30	5%	-3	0	-3
Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. – 3 Sp.k.	2015-06-30	5%	-3	0	-3
Archicom Nieruchomości Sp.zo.o. – 4 Sp.k.	2015-06-30	5%	-1	0	-1
Archicom Nieruchomości Sp.zo.o.	2015-06-30	55%	25	0	25
Archicom Residential 2 Sp.zo.o.	2015-06-30	100%	-24	100 799	-100 824
Archicom Residential Sp.zo.o.	2015-06-30	100%	0	2 021	-2 021
Archicom Residential Sp.zo.o. – SKA	2015-06-30	100%	5 699	0	5 699
Archicom Consulting SK.	2015-06-30	0,03%	46	4	42
Archicom Sp. zo.o.	2015-06-30	100%	157	123	34
Bartoszowice Sp.zo.o. – Sp.k.	2015-06-30	60%	-2 541	81	-2 623
P 16 – Inowrocławska-Sp zo.o.	2015-06-30	89%	13 060	8 280	4 780
P 16 sp. z o.o.	2015-06-30	100%	70 202	43 867	26 335

PD Stabłowice Sp. zo.o. – SKA	2015-06-30	100%	-3 760	0	-3 760
Projekt 16 Sp.zo.o.	2015-06-30	100%	67	34	33
Space Investment Sp. z o.o.	2015-06-30	100%	-184	7 838	-8 022
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o.	2015-06-30	100%	20	0	20
Space Investment Strzegomska 1 Sp.zo.o. SK	2015-06-30	100%	7 687	0	7 687
Space Investment Strzegomska 2 sp. zo.o. SKA	2015-06-30	100%	-7 448	0	-7 448
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	2015-06-30	100%	26	0	26
Space Investment Strzegomska 3 Sp.zo.o.	2015-06-30	100%	8	0	8
Space Investment Strzegomska 3 Sp.zo.o. SKA	2015-06-30	100%	-3 828	0	-3 828
Strzegomska Nowa Sp. zo.o.	2015-06-30	54%	24 102	0	24 102
TN Stabłowice Sp.zo.o.	2015-06-30	100%	2	0	2
TN Stabłowice Sp.zo.o. – Sp.k.	2015-06-30	3%	14	4	10
pozostałe korekty					-1 643
za okres od 01.01 do 30.06.2015 roku					-72 679
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku					
Nabycie przez GK udziałów niedających kontroli:					
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. SKA	01.01.2014	35,66%	3 678	7 000	-3 322
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku					-3 322

Spółki bez wskazanej zapłaconej ceny zostały nabyte w ramach transakcji nabycia pakietu udziałów.

15. Świadczenia pracownicze

15.1. Koszty świadczeń pracowniczych

Tabela nr 99
KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

	od 01.01 do 30.06.2015	**od 01.01 do 31.12.2014**
Koszty wynagrodzeń	4 282	7 932
Koszty ubezpieczeń społecznych	818	988
Koszty programów płatności akcjami	0	-
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	62	136
Koszty świadczeń pracowniczych razem	5 162	9 055

15.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują:

Tabela nr 100
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	528	621	0	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	501	438	0	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	122	176	0	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	**1 151**	**1 235**	**0**	**-**
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	0	-	0	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	-	202	202
Pozostałe rezerwy	0	-	0	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	**0**	**-**	**202**	**202**
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	**1 151**	**1 235**	**202**	**202**

Na zmianę stanu innych długoterminowych świadczeń pracowniczych wpływ miały następujące pozycje:

Tabela nr 101
ZMIANA STANU REZERW NA INNE DŁUGOTERMINOWE ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01.01 do 30.06.2015 roku				
Stan na początek okresu	0	202	0	202
Zmiany ujęte w wyniku:	0	0	0	
Koszty zatrudnienia	0	0	0	0
Koszty odsetek	0	0	0	0
Ponowna wycena zobowiązania	0	0	0	0
Zmiany bez wpływu na wynik:	0	0	0	
Wypłacone świadczenia (-)	0	0	0	0
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	0
Wartość bieżąca rezerw na dzień 30.06.2015 roku	0	202	0	202
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku				
Stan na początek okresu	-	176	-	176
Zmiany ujęte w wyniku:	-	-	-	-
Koszty zatrudnienia	-	17	-	17
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	9	-	9
Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-
Wypłacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 30.06.2014 roku	-	202	-	202

16. Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Tabela nr 102

POZOSTAŁE REZERWY

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Rezerwy na sprawy sądowe	100	100	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	694	828	705	705
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	0	0	0	0
Inne rezerwy	889	813	0	0
Pozostałe rezerwy razem	1 683	1 740	705	705

Tabela nr 103

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	koszty restrukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 30.06.2015 roku					
Stan na początek okresu	100	1 532	0	813	2 445
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	352	0	230	581
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	-1	-1
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-552	0	-85	-638
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	67	0	-68	-1
Stan rezerw na dzień 30.06.2015 roku	100	1 399	0	889	2 387
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku					
Stan na początek okresu	134	1 901	0	976	3 011
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	1	998	0	1 355	2 354
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-35	-1 127	0	-501	-1 664
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-240	0	-1 016	-1 256
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	0	0
Stan rezerw na dzień 30.06.2014 roku	100	1 532	0	813	2 445

Główną pozycją rezerw Grupy są rezerwy na naprawy gwarancyjne wynoszące na 30.06.2015 1 399 tys. PLN, na 31.12.2014 1 532 tys. PLN. Pozostałe rezerwy dotyczą rezerw na koszty bezpośrednie projektów deweloperskich.

17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (patrz również nota nr 9) przedstawiają się następująco:

Zobowiązania długoterminowe:

Tabela nr 104

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

	30.06.2015	31.12.2014
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	**0**	-
Kaucje otrzymane	**7 933**	**8 994**
Inne zobowiązania finansowe	**50**	**0**
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	**7 983**	**8 994**

Zobowiązania krótkoterminowe:

Tabela nr 105
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	30.06.2015	31.12.2014
Zobowiązania finansowe (MSR 39):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	**20 172**	**17 276**
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	**-**	**107**
Inne zobowiązania finansowe	**-**	**310**
Zobowiązania finansowe	**20 172**	**17 693**
Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	**1 059**	**1 649**
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	**124 354**	**87 846**
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	**-**	**-**
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	**120**	**-**
Inne zobowiązania niefinansowe	**373**	**69**
Zobowiązania niefinansowe	**125 907**	**89 564**
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**146 079**	**107 257**

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7). Główną pozycją zobowiązań z tytułu dostaw i usług są przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy. W tej pozycji Grupa prezentuje wpłaty nabywców mieszkań realizowane na podstawie umów deweloperskich.

18. Rozliczenia międzyokresowe

Tabela nr 106
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe:				
Rozliczenie czynszu efektywnego	**635**	3 311	**1 418**	1 716
Inne koszty opłacone z góry	**1 685**	-	**0**	-
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe razem	**2 320**	3 311	**1 418**	1 716
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe:				
Dotacje otrzymane	**0**	-	**0**	-
Przychody przyszłych okresów	**216**	91	**0**	-
Inne rozliczenia	**208**	-	**0**	-
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe razem	**423**	**91**	**0**	**-**

19. Umowy o usługę budowlaną

Grupa Kapitałowa nie świadczy usług budowlanych.

20. Przychody i koszty operacyjne

20.1. Koszty według rodzaju

Tabela nr 110
KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	Nota	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 30.06.2014
Amortyzacja	ID5,ID6	595	576
Świadczenia pracownicze	ID16	5 162	3 915
Zużycie materiałów i energii		4 768	5 058
Usługi obce		68 222	35 975
Podatki i opłaty		1 740	1 564
			0
Pozostałe koszty rodzajowe		32 857	14 101
Koszty według rodzaju razem		113 344	61 188
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 742	46
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)		-76 173	-27 867
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)		0	0
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu		38 913	33 367

20.2. Pozostałe przychody operacyjne

Tabela nr 111
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Nota	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 30.06.2014
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		10 790	5
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	ID8	0	0
Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	ID5,ID6	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	ID12	57	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych		0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	ID11	0	0
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	ID17	1	0
Otrzymane kary i odszkodowania		1 943	532
Dotacje otrzymane	ID19	0	7
Inne przychody		1 909	2 094
Pozostałe przychody operacyjne razem		14 700	2 637

20.3. Pozostałe koszty operacyjne

Tabela nr 112
POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Nota	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 30.06.2014
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	ID8	0	6 342
Odpisy z tytułu utraty wartości wartości firmy	ID4	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	ID5,ID6	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	ID12	2 186	0
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych		0	0
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	ID11	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość zapasów (-)	ID11	0	0
Utworzenie rezerw	ID17	0	534
Zapłacone kary i odszkodowania		10	14
Inne koszty		1 594	678
Pozostałe koszty operacyjne razem		3 790	7 568

21. Przychody i koszty finansowe

21.1. Przychody finansowe

Tabela nr 113

PRZYCHODY FINANSOWE

	Nota	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 30.06.2014
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	ID13	209	76
Pożyczki i należności	ID9B,ID12	585	160
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	ID9C	0	0
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		793	236
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:			
Instrumenty pochodne handlowe	ID9B	0	0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	ID9B	0	0
Akcje spółek notowanych	ID9C	0	0
Dłużne papiery wartościowe	ID9C	0	0
Jednostki funduszy inwestycyjnych	ID9C	0	0
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik		0	0
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	1	0
Pożyczki i należności	ID9B,ID12	10	2
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	ID7,ID9D,ID18	31	0
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych		43	2
Zyski z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału	ID9C	0	0
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności i pożyczek	ID9B,ID12	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	ID9C	0	0
Odsetki od aktywów finansowych objętych odpisem aktualizującym	ID9B,ID12	0	0
Inne przychody finansowe		4 140	17
Przychody finansowe razem		**4 976**	**255**

Grupa nie posiada aktywów oraz zobowiązań finansowych z kategorii wyznaczonych przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

21.2. Koszty finansowe

Tabela nr 114

KOSZTY FINANSOWE

	Nota	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 30.06.2014
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ID7	0	0
Kredyty w rachunku kredytowym	ID9D	570	948
Kredyty w rachunku bieżącym	ID9D	0	0
Pożyczki	ID9D	600	1 050
Dłużne papiery wartościowe	ID9D	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ID18	21	50

Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		1 191	2 048
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:			
Instrumenty pochodne handlowe	ID9B	0	0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	ID9B	385	309
Akcje spółek notowanych	ID9C	0	0
Dłużne papiery wartościowe	ID9C	94	0
Jednostki funduszy inwestycyjnych	ID9C	0	0
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik		479	309
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	1 577	130
Pożyczki i należności	ID9B,ID12	0	1
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	ID9D,ID18	0	3
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych		1 577	135
Straty z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału	ID9C	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek	ID9B,ID12	0	0
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	ID9C	0	0
Odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	ID9C	0	0
Inne koszty finansowe		748	383
Koszty finansowe razem		3 995	2 875

Odpisy aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Grupę Kapitałową jako pozostałe koszty operacyjne (patrz nota nr 21).
Wycena oraz realizacja instrumentów pochodnych zabezpieczających wpływa przede wszystkim na przychody oraz koszty działalności operacyjnej Grupy, co zostało zaprezentowane w nocie nr 9.3, w podpunkcie odnoszącym się do instrumentów zabezpieczających.

22. Podatek dochodowy

Tabela nr 115

PODATEK DOCHODOWY

	Nota	**od 01.01 do 30.06.2015**	**od 01.01 do 30.06.2014**
Podatek bieżący:			
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy		608	-852
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy		-32	0
Podatek bieżący		575	-852
Podatek odroczony:			
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	ID10	-1 514	-1 944
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	ID10	0	0
Podatek odroczony		-1 514	-1 944
Podatek dochodowy razem		-938	-2 797

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19% od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku przedstawia się następująco:

Tabela nr 116

UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU PRZED OPODATKOWANIEM Z UĘTYM PODATKIEM DOCHODOWYM

	Nota	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 30.06.2014
Wynik przed opodatkowaniem		23 999	186
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą		19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki dominującej		4 560	35
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:			
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)		0	0
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)		-5 960	-2 987
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)		462	155
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)			
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	ID10		
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	ID10		
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)			
Podatek dochodowy		-938	-2 797
Zastosowana średnia stawka podatkowa		-4%	-1505%

Informacje o podatku dochodowym ujętym w pozostałych całkowitych dochodach zaprezentowano w nocie nr 10.

23. Zysk na akcję

Tabela nr 118

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 30.06.2014*
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 312 000	1 714
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 312 000	1 714
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (tys. PLN)	7 764	345
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	6	201 520
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	6	201 520
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto (tys. PLN)	7 764	345
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	6	201 520
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	6	201 520

- *W I półroczu 2014 roku Spółka działa jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Zysk jest wyliczony na 1 udział.*

Zgodnie z MSR 33 zysk na jedną akcje wylicza się tylko dla zysku przypadającego na jednostkę dominującą. W tym kontekście należy zwrócić uwagę na przekształcenie zrealizowane przez Emitenta w pierwszej połowie 2015 roku – wynikiem przekształceń było przejecie przez Emitenta bezpośredniej lub pośredniej (poprzez spółki zależne) kontroli nad wszystkimi

spółkami należącymi do Grupy Archicom, , natomiast ze względu na trwające przekształcenia znaczna część zysku wypracowanego w 2015 roku została zakwalifikowana jako zysk przypadający na podmiotom niekontrolujacym.

24. Przepływy pieniężne

W celu ustalenia przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej dokonano następujących korekt zysku (straty) przed opodatkowaniem:

	30.06.2015	**30.06.2014**
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**23 999**	**186**
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	557	497
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	38	79
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	6 432
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	0	
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	561	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	**0**	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	**-12 070**	2
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-3 968	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	692	141
Koszty odsetek	2 401	1 412
Przychody z odsetek i dywidend	-1 115	159
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	0	0
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	0	0
Inne korekty	-58	0
Korekty razem	**-12 962**	**8 633**
Zmiana stanu zapasów	-71 155	-15 467
Zmiana stanu należności	-11 494	-11 301
Zmiana stanu zobowiązań	30 615	24 813
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	1 923	646
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	0	0
Zmiany w kapitale obrotowym	**-50 111**	**-1 308**

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowe (patrz nota nr 13). Wpływ na różnicę w wartości środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych mają:

Tabela nr 119

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30.06.2015	**30.06.2014**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	**33 508**	**20 209**
Korekty:		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	-3	-1
Niezrealizowane odsetki od środków pieniężnych (-)	0	0
Inne	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	**33 505**	**20 208**

25. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki dominującej. Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

- Art- Hotel sp. z o.o.
- Archicom Development Sp. z o.o.
- SK Inwestycje Sp. z o.o.
- Archicom Property Sp. z o.o.

- Archicom Property Sp. z o.o. SKA
- Archicom Property 2 Sp. z o.o.
- DKR Holding Sp. z o.o.
- DKR Invest S.A.
- DKR Investment Sp. z o. o.
- Renata Jarodzka
- Łukasz Śródka
- Piotr Śródka
- Rafał Jarodzki
- Kazimierz Śródka
- Dorota Jarodzka-Śródka.

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych.
Informacje o zobowiązaniach warunkowych dotyczących podmiotów powiązanych zaprezentowano w nocie nr 27.

25.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków zarządu spółki dominującej oraz spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

Tabela nr 120

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH – ŚWIADCZENIA NA RZECZ PERSONELU KIEROWNICZEGO

	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	58	214
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	-
Płatności w formie akcji własnych	0	-
Pozostałe świadczenia	0	-
Razem	**58**	**214**

Tabela obejmuje wynagrodzenia Doroty Jarodzkiej Śródka w kwocie:
01.01.-31.12.2014 r: 110,7 tys zł
01.01.-30.06.2015 r: 23,5 tys zł

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki dominującej przedstawiono w nocie nr 31.

Grupa Kapitałowa udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu pożyczki w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym. Szczegółowa informacja znajduje się w tabeli 123.

25.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Tabela nr 121

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH – SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej		-		-
Jednostki zależnej		-		-
Jednostki stowarzyszonej		-		-
Wspólnego przedsięwzięcia		-		-
Kluczowego personelu kierowniczego	295	519	1	1
Pozostałych podmiotów powiązanych	483	1 450	3	311
Razem	**778**	**1 969**	**4**	**312**

Tabela nr 122

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH – ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Zakup od:				
Jednostki dominującej	0	-	0	-
Jednostki zależnej	0	-	0	-
Jednostki stowarzyszonej	0	-	0	-
Wspólnego przedsięwzięcia	0	-	0	-
Kluczowego personelu kierowniczego	203	151	7	306
Pozostałych podmiotów powiązanych	87	55	2	269
Razem	**290**	**206**	**9**	**575**

Tabela obejmuje inne świadczenia:

- Prezesa Zarzadu Doroty Jarodzkiej Śródka (umowy o dzieło) w kwocie:

01.01.-31.12.2014 r: 54 tys zł
01.01.-30.06.2015 r: 74tys zł

- członków Rady Nadzorczej (za świadczone usługi) w okresie 13.04.2015 (data powołania) do 30.06.2015:
  - Joanna Pisula – 23 tys. zł
  - Jerzy Kozłowski – 23 tys. zł.

Tabela nr 123

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH – POŻYCZKI UDZIELONE

	30.06.2015		31.12.2014		od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 31.12.2014
	Udzielone w okresie	Skumulo-wane saldo	Udzielone w okresie	Skumulo-wane saldo	Przychody finansowe	Przychody finansowe
Pożyczki udzielone:						
Jednostce dominującej						
Jednostce zależnej						
Jednostce stowarzyszonej						
Wspólnemu przedsięwzięciu						
Kluczowemu personelowi kierowniczemu				1 155		
Pozostałym podmiotom powiązanym	1 830	31	22 925	24 714	623	276
Razem	**1 830**	**31**	**22 925**	**25 869**	**623**	**276**

Tabela nr 124

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH – POŻYCZKI OTRZYMANE

	30.06.2015		31.12.2014		od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 31.12.2014
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Koszty finansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-		
Jednostki zależnej	-	-	-	-		
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-		
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-		
Kluczowego personelu kierowniczego		0		6 860	288	287
Pozostałych podmiotów powiązanych	2 200	0	29 975	35 325	994	994
Razem	**2 200**	**0**	**29 975**	**42 185**	**1 282**	**1 281**

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH – Działalność finansowa (z wyłączeniem pożyczek)

	Przychody		Należności dot. dział. finansowej	
	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	0	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 800	1 586	-	-
Razem	**1 800**	**1 586**	**-**	**-**

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH – Działalność finansowa (z wyłączeniem pożyczek)

	Koszty,aktywa		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01.2014 31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej		-		-
Jednostki zależnej		-		-
Jednostki stowarzyszonej		-		-
Wspólnego przedsięwzięcia		-		-
Kluczowego personelu kierowniczego	2 838	-	118	118
Pozostałych podmiotów powiązanych		-	15	15
Razem	**2 838**	**-**	**133**	**133**

Poza wyżej wskazanymi transakcjami w okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 miało miejsce objęcie w dniu 25 marca 2015 roku przez Pana Łukasza Śródkę 700 udziałów o wartości nominalnej 35 tys. zł w podwyższonym kapitale spółki Camera Nera Sp.z o.o. (poprzednio Space Invest Sp. z o.o.). Cena emisyjna udziałów wyniosła 602 tys. zł.

26. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów (w tym dotyczących podmiotów powiązanych) przedstawia się następująco:

Tabela nr 125
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	30.06.2015	31.12.2014
Wobec jednostki dominującej:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-
Gwarancje udzielone		-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Jednostka dominująca razem	-	-
Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	-	-

Wobec jednostek stowarzyszonych:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Jednostki stowarzyszone razem	-	-
Wobec pozostałych podmiotów powiązanych:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Pozostałe podmioty powiązane razem	-	-
Wobec pozostałych jednostek:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	**44 144**	55 560
Gwarancje udzielone	**12 231**	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	**0**	-
Sprawy sporne i sądowe	**0**	-
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym	**0**	-
Inne zobowiązania warunkowe	**0**	-
Pozostałe jednostki razem	56 375	55 560
Zobowiązania warunkowe razem	**56 375**	**55 560**

Zobowiązania warunkowe Grupy są głównie związane z transakcjami finansowymi – zabezpieczają kredyty bankowe zaciągnięte przez spółki celowe należące do Grupy, przeznaczone na realizację inwestycji nieruchomościowych a także emisję obligacji. Dodatkowo Archicom SA w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IB gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Space Investment Strzegomska 1 Sp.zo.o. SK z zobowiązań sprzedającego. Kwota gwarancji to 2.915 tys EUR (przeliczona na potrzeby powyższej tabeli po średnim kursie NBP z dnia 30.06.2015). W przypadku naruszenia oświadczeń i zapewnień sprzedających nieobjętych ubezpieczeniem tytułu prawnego First Title Insurance PLC gwarancja ograniczona jest wysokością do ceny brutto budynku.

27. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Grupa Kapitałowa narażona jest na wiele ryzyk związanych z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie nr 9.1. Ryzykami, na które narażona jest Grupa są:

- ryzyko rynkowe obejmujące ryzyko walutowe oraz ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe oraz
- ryzyko płynności.

Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. . W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.
Ponadto Spółka dominująca wyznaczyła formalnie część instrumentów pochodnych jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych zgodnie z wymogami MSR 39 (instrumenty pochodne zabezpieczające). Wpływ stosowanej rachunkowości zabezpieczeń na pozycje skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz pozostałych całkowitych dochodów przedstawiono w nocie nr 9.3.
Poniżej przedstawiono najbardziej znaczące ryzyka, na które narażona jest Grupa.

27.1. Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe
Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Grupy na ryzyko walutowe wynika głównie z umów najmu zawieranych w EUR. W celu ograniczenia ryzyka walutowego Grupa zaciągnęła kredyty w EUR
Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne wyrażone w walutach obcych, przeliczone na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

Tabela nr 127

AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE INNE NIŻ INSTRUMENTY POCHODNE NARAŻONE NA RYZYKO WALUTOW

	Nota	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):	Wartość po przeliczeniu
		EUR	
Stan na 30.06.2015			
Aktywa finansowe (+):			
Pożyczki	ID8B	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	ID11	242	1 017
Pozostałe aktywa finansowe	ID8C	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID12	0	0
Zobowiązania finansowe (-):		0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID8D	-12 217	-51 242
Leasing finansowy		0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	ID17	0	0
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		-11 974	-50 225
Stan na 31.12.2014			
Aktywa finansowe (+):			
Pożyczki	ID8B	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	ID11	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	ID8C	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID12	-	-
Zobowiązania finansowe (-):		-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID8D	-22 430	-95 604
Leasing finansowy		-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	ID17	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		-22 430	-95 604

Pochodne instrumenty finansowe (aktywa oraz zobowiązania finansowe), które stanowią dla Grupy ekspozycję na ryzyko walutowe przedstawia poniższa tabela. Szczegółowe informacje o wartości nominalnej instrumentów pochodnych zostały zaprezentowane w nocie 8.3.

Tabela nr 127 A

INSTRUMENTY POCHODNE (AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE) NARAŻONE NA RYZYKO WALUTOWE

	Nota	Wartość bilansowa w PLN (jednostki):				
		EUR	USD	GBP	…	…
Stan na 30.06.2015						
Pochodne instrumenty finansowe						
Aktywa finansowe (+)	ID9B	-	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe (-)	ID9B	-1 708	-	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		-1 708	-	-	-	-
Stan na 31.12.2014						
Pochodne instrumenty finansowe						
Aktywa finansowe (+)	ID8B	-	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe (-)	ID8B	-2 173	-	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		-2 173	-	-	-	-

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych Grupy oraz wahań kursu EUR do PLN.
Analiza wrażliwości zakłada wzrost lub spadek kursów EUR/PLN o 10% w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe.
Należy wziąć pod uwagę, że instrumenty pochodne walutowe kompensują efekt wahań kursów, a zatem przyjmuje się, że ekspozycja na ryzyko dotyczy instrumentów finansowych posiadanych przez Grupę na poszczególne dni bilansowe i jest korygowana o pozycję w instrumentach pochodnych.

Tabela nr 128

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA RYZYKO WALUTOWE

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy (tys. zł):			Wpływ na pozostałe dochody całkowite:		
		EUR	USD	razem	EUR	USD	razem
Stan na 30.06.2015							
Wzrost kursu walutowego	10%	-90	0	-90	-5 104	0	-5 104
Spadek kursu walutowego	-10%	90	0	90	5 104	0	5 104
Stan na 31.12.2014							
Wzrost kursu walutowego	10%	-216	-	-216	-9 562	-	-9 562
Spadek kursu walutowego	-10%	216	-	216	9 562	-	9 562

Ekspozycja na ryzyko walutowe ulega zmianom w ciągu roku w zależności od wolumenu transakcji przeprowadzanych w walucie. Niemniej powyższą analizę wrażliwości można uznać za reprezentatywną dla określenia ekspozycji Grupy na ryzyko walutowe na dzień bilansowy.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe (pozostałe aktywa finansowe),
- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.

W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej Grupa zawarła kontrakty IRS szczegółowo opisane w pkt nr 27.1
Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym oprocentowanie zmienną oraz stałą stopą procentową, przedstawiono w notach nr 8.2, 8.4 oraz 8.5.
Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej. Kalkulację przeprowadzono na podstawie zmiany średniej stopy procentowej obowiązującej w okresie o (+/-) 1p.p oraz w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych wrażliwych na zmianę oprocentowania tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową.

Tabela nr 129

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Wzrost stopy procentowej	1%	-303	-880	972	1 201
Spadek stopy procentowej	-1%	303	880	-972	-1 201

27.2. Ryzyko kredytowe

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych i zobowiązań pozabilansowych:

Tabela nr 130

AKTYWA FINANSOWE NARAŻONE NA RYZYKO KREDYTOWE

	Nota	30.06.2015	31.12.2014
Pożyczki	ID9B	1 435	26 576
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	ID12	9 258	2 789
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B	0	0
Papiery dłużne	ID9C	0	0
Jednostki funduszy inwestycyjnych	ID9C	0	0
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	ID9C	0	60
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	33 508	27 265
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	ID27	56 375	55 560
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem		100 576	112 250

Grupa monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe. W przypadku umów najmu Grupa standardowo wymaga zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej lub kaucji, wysokość zabezpieczenia jest uzależniona od oceny ryzyka kredytowego związanego z dana transakcją.

W przypadku transakcji z osobami fizycznymi Grupa przenosi własność lokali mieszkalnych po zapłacie przez klienta 100% ceny za dany lokal.
W ocenie Zarządu Spółki dominującej powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej.
Analizę należności jako najistotniejszej kategorii aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, pod kątem zalegania oraz strukturę wiekową należności zaległych nie objętych odpisem przedstawiają poniższe tabele:

BIEŻĄCE I ZALEGŁE KRÓTKOTERMINOWE NALEŻNOŚCI FINANSOWE

	30.06.2015		31.12.2014	
	Bieżące	**Zaległe**	**Bieżące**	**Zaległe**
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	7 614	3 961	1 390	1 709
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	0	-2 350	0	-420
Należności z tytułu dostaw i usług netto	7 614	1 611	1 390	1 289
Pozostałe należności finansowe	16	247	108	2
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	0	-246	0	
Pozostałe należności finansowe netto	16	1	108	2
Należności finansowe	7 631	1 613	1 498	1 291

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM

	30.06.2015		31.12.2014	
	Należności z tytułu dostaw i usług	**Pozostałe należności finansowe**	**Należności z tytułu dostaw i usług**	**Pozostałe należności finansowe**
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	1 075	0	1 120	1
od 1 do 6 miesięcy	333	1	97	-
od 6 do 12 miesięcy	148	0	62	-
powyżej roku	56	0	10	1
Zaległe należności finansowe	1 612	1	1 289	2

*Należności z tytułu dostaw i usług

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem lub grupą kontrahentów o podobnych cechach. W oparciu o historycznie kształtujące się tendencje zalegania z płatnościami, zaległe należności nie objęte odpisem nie wykazują znacznego pogorszenia jakości – większość z nich mieści się w przedziale do miesiąca i nie zachodzą obawy co do ich ściągalności.
Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, rynkowych papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych uznawane jest za nieistotne ze względu na wysoką wiarygodność podmiotów będących stroną transakcji, do których należą przede wszystkim banki.
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych narażonych na ryzyko kredytowe zostały szczegółowo omówione w notach nr 9.2, 9.4 oraz 12.

27.3. Ryzyko płynności
Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach dwumiesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków.
Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne, mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

Tabela nr 131

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE INNE NIŻ INSTRUMENTY POCHODNE NARAŻONE NA RYZYKO PŁYNNOŚCI

	Nota	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
		do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 30.06.2015							
Kredyty w rachunku kredytowym	ID9D	3 804	2 903	6 888	43 435	0	57 031
Kredyty w rachunku bieżącym	ID9D	0	0	0	0	0	0
Pożyczki	ID9D	0	0	0	0	0	0
Dłużne papiery wartościowe	ID9D	0	0	16 498	0	0	16 498
Leasing finansowy	ID7	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	ID18	0	0	0	0	0	0
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		3 804	2 903	23 386	43 435	0	73 529
Stan na 31.12.2014							
Kredyty w rachunku kredytowym	ID8D	4 632	4 207	10 360	47 392	33 945	100 537
Kredyty w rachunku bieżącym	ID8D						-
Pożyczki	ID8D	497	193	12 186	29 999	-	42 875
Dłużne papiery wartościowe	ID8D	-	-	11 021	-	-	11 021
Leasing finansowy	ID7						-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	ID17						-
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		**5 129**	**4 400**	**33 567**	**77 391**	**33 945**	**154 432**

W tabeli wykazano wartość umowną zobowiązań, bez uwzględnienia skutków dyskonta w związku z wyceną zobowiązań według zamortyzowanego kosztu, stąd prezentowane kwoty mogą odbiegać od ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.
Na dzień bilansowy przepływy z tytułu instrumentów pochodnych przedstawiają się następująco (w przypadku instrumentów pochodnych rozliczanych w kwotach brutto, osobno zaprezentowano wpływy i wydatki):

Tabela nr 131 A

INSTRUMENTY POCHODNE (AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE) NARAŻONE NA RYZYKO PŁYNNOŚCI

	Nota	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
		do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 30.06.2015							
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto:							
Wydatki (-)		0	0	0	0	0	0
Wpływy (+)		0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto razem	ID9B	0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach netto (wpływy (+) / wydatki (-))	ID9B	-406	-248	-730	-357	0	-1 741
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		-406	-248	-730	-357	0	-1 741
Stan na 31.12.2014							
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto:							
Wydatki (-)		0	0	0	0	0	0
Wpływy (+)		0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto razem	ID8B	0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach netto (wpływy (+) / wydatki (-))	ID8B	-406	-406	-784	-527	0	-2 123
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		-406	-406	-784	-527	0	-2 123

Na poszczególne dni bilansowe Grupa Kapitałowa posiadała ponadto wolne limity kredytowe przeznaczone na działalność bieżąca w następującej wartości:

Tabela nr 132

LINIE KREDYTOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM

		30.06.2015	31.12.2014
Przyznane limity kredytowe		3 500	3 500
Wykorzystane kredyty w rachunku bieżącym	ID9D	0	-
Wolne limity kredytowe w rachunku bieżącym		3 500	3 500

28. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności przez Grupę oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla udziałowców i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Grupy.
Grupa monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych korygowanych o kapitał z wyceny instrumentów pochodnych zabezpieczających przepływy pieniężne. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Grupa oblicza wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie niższym niż 0,5.
Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Grupa oblicza wskaźnik długu (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych) do EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o koszty amortyzacji).
Zarówno Grupa jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.
W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

Tabela nr 133

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	30.06.2015	31.12.2014
Kapitał:		
Kapitał własny	271 169	245 048
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	0	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	2 884	4 917
Kapitał	274 053	249 965
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	274 053	249 965
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	73 529	154 432
Leasing finansowy	0	-
Źródła finansowania ogółem	347 582	404 397
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	**0,79**	**0,62**
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 019	43 011
Amortyzacja	595	1 025
EBITDA	23 614	44 036
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	73 529	154 432
Leasing finansowy	0	0
Dług	73 529	154 432
Wskaźnik długu do EBITDA	**3,11**	**3,51**

29. Zdarzenia po dniu bilansowym

W ocenie Zarządu Emitenta od daty zakończenia ostatniego okresu obrachunkowego, za który opublikowano dane finansowe poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta (tj. 30 czerwca 2015 roku), nie zaszły inne istotne zmiany w sytuacji finansowej ani pozycji handlowej Emitenta, poza złożeniem wniosku do KNF o zatwierdzenie Prospektu Emisyjnego w związku z planowanym przeprowadzeniem oferty publicznej i dopuszczeniem akcji Archicom SA do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

30. Pozostałe informacje

30.1. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.06.2015: 4,1944 PLN/EUR 31.12.2014: 4,2623 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01 – 30.06.2015: 4,1341PLN/EUR; 01.01 – 30.06.2014: 4,1784 PLN/EUR,

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

Sprawozdanie z wyniku	**tys. PLN**		**tys. EUR**	
	01.01-30.06.2015	**01.01-30.06.2014**	**01.01-30.06.2015**	**01.01-30.06.2014**
Przychody ze sprzedaży	51 022	41 103	12 342	9 837
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 019	2 805	5 568	671
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	23 999	186	5 805	44
Zysk (strata) netto	24 938	2 982	6 032	714
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	7 764	345	1 878	83
Zysk na akcję (PLN)	6	1	1	0
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	6	1	1	0
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,1341	4,1784
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	**01.01-30.06.2015**	**01.01-30.06.2014**	**01.01-30.06.2015**	**01.01-30.06.2014**
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-39 513	7 295	-9 558	1 760
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	122 892	-7 629	29 726	-1 826
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-77 139	-5 081	-18 659	-1 216
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	6 240	-5 415	1 509	-1 281
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,1341	4,1784
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	**30.06.2015**	**31.12.2014**	**30.06.2015**	**31.12.2014**
Aktywa	506 404	527 393	120 733	126 707
Zobowiązania długoterminowe	79 033	162 892	18 843	39 135
Zobowiązania krótkoterminowe	156 202	119 454	37 241	28 699
Kapitał własny	271 169	245 048	64 650	58 873
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	271 103	127 260	64 635	30 574
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,1944	4,1623

30.2. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Tabela nr 136

KAPITAŁ PODSTAWOWY – STRUKTURA WŁASNOŚCI

	Liczba udziałów	**Liczba głosów**	**Wartość nominalna udziałów**	**Udział w kapitale**
Stan na 30.06.2015				
DKR Investment sp. z o.o.	14 234 501	76%	142 345 010	76%
DKR Invest Spółka akcyjna	4 388 004	24%	43 880 040	24%
Archicom S.A.	1 000,00	0%	10 000	0%
Razem	18 623 505	100%	186 235 050	100%

Stan na 31.12.2014				
1 Dorota Jarodzka-Śródka	751	751	375 500	28,62%
2 Kazimierz Śródka	751	751	375 500	28,62%
3 Rafał Jarodzki	1 002	1 002	501 000	38,19%
4 Archicom Property Sp. z o.o. SKA	100	100	50 000	3,81%
5 Archicom Sp. z o.o.	10	10	5 000	0,38%
6 Space Investment Sp. z o.o.	10	10	5 000	0,38%
Razem	2 624	2 624	1 312 000	100%

30.3. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej
Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Zarządu Spółki dominującej wyniosła:

Tabela nr 137
WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

	W Spółce dominującej:		**W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:**		**Razem**
	Wynagrodzenie	**Inne świadczenia**	**Wynagrodzenie**	**Inne świadczenia**	
Okres od 01.01 do 30.06.2015					
Dorota Jarodzka-Śródka			23,5		23,5
Razem	-	-	23,5		23,5
Okres od 01.01 do 31.12.2014					
Dorota Jarodzka-Śródka			110,7		110,7
Razem	-	-	110,7		110,7

Poza wynagrodzeniem z tytułu pełnionej funkcji w spółkach zależnych Pani Dorota Jarodzka Śródka otrzymała wynagrodzenie z tytułu usług projektowych świadczonych w spółkach zależnych. Wynagrodzenie zostało uwzględnione w nocie 26.1. Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w nocie nr 26.1.

30.4. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej wyniosła:

Tabela nr 138
WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ *

	W Spółce dominującej:		**W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:**		**Razem**
	Wynagrodzenie	**Inne świadczenia**	**Wynagrodzenie**	**Inne świadczenia**	
Okres od 01.01 do 30.06.2015					
Joanna Pisula – Członek Rady Nadzorczej					
Agnieszka Mickoś – Członek Rady Nadzorczej					
Jerzy Kozłowski – Członek Rady Nadzorczej			44		44
Razem	-	-	44		44

**Wynagrodzenie obejmuje okres od 13.04.2015 (data powołania) do 30.06.2015*

Członkowie Rady nadzorczej Joanna Pisula i Jerzy Kozłowski w okresie od 13.04.2015 do 30.06.2015 nie otrzymywali wynagrodzenia z tytułu pełnionych funkcji w radzie Nadzorczej. Otrzymywali natomiast wynagrodzenie z tytułu świadczonych dla Grupy kapitałowej usług. Wynagrodzenie zostało uwzględnione w nocie 26.1.
Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w nocie nr 26.1.

30.5. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej jest Grant Thornton Frąckowiak. Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

Tabela nr 141

WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	od 01.01 do 30.06.2015	**od 01.01 do 31.12.2014**
Przeprowadzenie ukierunkowanych procedur badania w spółkach zależnych	44	63
Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	-	-
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	**44**	**63**

30.6. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w podziale na poszczególne grupy zawodowe oraz rotacja pracowników kształtowały się następująco:

Tabela nr 139

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	od 01.01 do 30.06.2015	**od 01.01 do 31.12.2014**
Pracownicy umysłowi	107	94
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	**107**	**94**

Tabela nr 140

ROTACJA KADR

	od 01.01 do 30.06.2015	**od 01.01 do 31.12.2014**
Liczba pracowników przyjętych	13	24
Liczba pracowników zwolnionych (-)	(6)	(8)
Razem	**7**	**16**

Podpisy wszystkich Członków Zarządu			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis

ZAŁĄCZNIKI

1.1. Statut Emitenta

STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Spółka prowadzi swoją działalność gospodarczą pod firmą Archicom spółka akcyjna.
2. Spółka może używać nazwy skróconej: Archicom S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.
3. Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą PD Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000260806.
4. Założycielami Spółki są:
   a. Rafał Jarodzki,
   b. Dorota Jarodzka – Śródka,
   c. Kazimierz Śródka,
   d. Archicom Property spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo – akcyjna,
   e. Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
   f. Space Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

§ 2.

Siedzibą Spółki jest Wrocław.

§ 3.

1. Spółka działa na terenie kraju i za granicą.
2. Spółka może otwierać i prowadzić oddziały oraz tworzyć i prowadzić przedsiębiorstwa i zakłady, a także uczestniczyć w innych podmiotach z kapitałem polskim i zagranicznym, zarówno w kraju. jak i za granicą oraz korzystać z różnych form kooperacji i współpracy z innymi przedsiębiorcami i osobami w celu osiągnięcia zamierzonych celów, z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
3. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółki – według PKD 2007 – jest:
   1. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, [41]
   2. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, [41.10.Z]
   3. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, [41.20.Z]
   4. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, [68.10.Z]
   5. działalność w zakresie architektury, [71.11.Z]
   6. działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, [71.12.Z]
   7. działalność firm centralnych (Head Offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,[70.10.Z]
   8. pozostała działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, [64.9]
   9. pozostałe pośrednictwo pieniężne, [64.19.Z]
   10. pozostałe formy udzielania kredytów, [64.92.Z]
   11. pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, [64.99.Z]
   12. pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,[66.19.Z]
   13. pozostała działalność wspomagająca ubezpieczenia i fundusze emerytalne,[66.29.Z]

14. działalność holdingów finansowych, [64.20.Z]
15. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, [68.20.Z]
16. działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie, [68.3]
17. działalność rachunkowo – księgowa; doradztwo podatkowe,[69.20.Z]
18. badania rynku i opinii publicznej,[73.20.Z]
19. pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, [70.22.Z]
20. reklama [73.1.]
21. działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników,[78.10. Z]
22. roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej [42]
23. roboty związane z budową dróg i autostrad [42.11.Z]
24. roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej [42.12.Z]
25. roboty związane z budową mostów i tuneli [42.13.Z]
26. roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych [42.21]
27. roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych[42.22]
28. roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej [42.91]
29. roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane [42.99]
30. roboty budowlane specjalistyczne [43]
31. rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych [43.11.Z]
32. przygotowanie terenu pod budowę [43.12.Z]
33. wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich [43.13.Z]
34. wykonywanie instalacji elektrycznych [43.21.Z]
35. wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych [43.22.Z]
36. wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych [43.29.Z]
37. wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych [43.3]
38. wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych [43.91.Z]
39. pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane [43.99.Z]
40. sprzedaż hurtowa realizowana na zlecenie, [46.1]
41. sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,[46.73.Z]
42. sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach, [47.1]
43. sprzedaż detaliczna pozostałych nowych wyrobów prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach, [47.78.Z]
44. pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami, [47.99.Z]
45. badania i analizy techniczne, [71.20.]
46. wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek, [77.11.Z]
47. działalność wydawnicza w zakresie oprogramowania, [58.2]
48. sprzątanie obiektów, [81.2]
49. działalność komercyjna gdzie indziej niesklasyfikowana, [82.9]
50. wynajem pozostałych środków transportu lądowego [77.12.Z]
51. wynajem i dzierżawa środków transportu wodnego [77.34.Z]
52. wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane [77.39.Z]
53. wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych [77.31.Z]
54. wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych [77.32.Z]
55. wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery [77.33.Z]
56. działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki [62.02.Z]
57. działalność obiektów kulturalnych [90.04.Z]
58. pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana [74.90.Z]
59. działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach [81.10]
60. działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni, [81.30.Z]
61. działalność związana z oprogramowaniem [62.01.Z].

2. Prowadzenie działalności, dla której wymagane jest pozwolenie, koncesja, lub zezwolenie, prowadzone będzie po uzyskaniu stosownego pozwolenia, koncesji lub zezwolenia.

KAPITAŁ SPÓŁKI I AKCJE

§ 5.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 186.225.050,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt sześć milionów dwieście dwadzieścia pięć tysięcy pięćdziesiąt złotych), i dzieli się na 18.622.505 (osiemnaście milionów sześćset dwadzieścia dwa tysiące pięćset pięć) akcji o wartości nominalnej 10,00 zł (słownie: dziesięć złotych) każda, w tym:
   - 130.200 (słownie: sto trzydzieści tysięcy dwieście) zwykłych akcji na okaziciela serii A, o numerach od A-00000001 do A-00130.200;
   - 6.207.502 (sześć milionów dwieście siedem tysięcy pięćset dwie) uprzywilejowane akcje imienne serii B1 o numerach B1-00.131.201 do B1-06.338.702;
   - 10.801.821 (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) zwykłych akcji na okaziciela serii B2 o numerach od B2-06.338.703 do B2-17.140.523;
   - 1.481.982 (jeden milion czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa) zwykłych akcji na okaziciela serii C, o numerach od C-17.140.524 do C-18.622.505;
   - 1.000 (jeden tysiąc) zwykłych akcji na okaziciela serii D, o numerach od D-18.622.506 do D-18.623.505.
2. Kapitał zakładowy został w całości pokryty przed zarejestrowaniem Spółki.
3. Akcje imienne serii B1 są uprzywilejowane w ten sposób, że na każdą akcję serii B1 przypadają 2 (dwa) głosy.

§ 6.

1. Spółka może emitować akcje imienne i akcje na okaziciela.
2. Spółka może dokonywać zamiany akcji imiennych na akcje na okaziciela oraz zamiany akcji na okaziciela na akcje imienne, przy czym zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest wyłączona w okresie, gdy akcje na okaziciela są zdematerializowane.
3. Dokument akcji powinien być opatrzony pieczęcią spółki oraz podpisem Zarządu, który może być mechanicznie odtworzony.
4. Akcje mogą być wydawane w odcinkach zbiorowych.

§ 7.

1. Akcje Spółki, zarówno imienne jak i na okaziciela, są zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 poniżej.
2. Akcjonariuszom – posiadaczom akcji imiennych przysługuje prawo pierwokupu zbywanych przez innych akcjonariuszy akcji imiennych.
3. Akcjonariusz może zbyć akcje imienne Spółki osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że inni Akcjonariusze nie wykonają swojego prawa pierwokupu w terminie 14 dni od daty pisemnego zawiadomienia ich przez Akcjonariusza o zamiarze zbycia. Zawiadomienie powinno wskazywać liczbę akcji imiennych podlegających zbyciu, nabywcę akcji, oraz cenę, albo sposób jej określenia oraz ewentualnie inne warunki transakcji.
4. Zastawnik ani użytkownik nie mogą wykonywać prawa głosu z akcji imiennej lub świadectwa tymczasowego, na której ustanowiono zastaw lub użytkowanie, chyba, że Zarząd Spółki wyrazi pisemną zgodę na wykonywanie prawa głosu.

§ 8.

1. Akcje Spółki mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza w drodze ich nabycia przez spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie dobrowolne nie może być dokonane częściej niż raz w roku obrotowym.
2. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.
3. W zamian za akcje umorzone Spółka może wydawać świadectwa użytkowe imienne lub na okaziciela, bez określonej wartości nominalnej.

§ 9.

1. Zarząd obowiązany jest prowadzić księgę akcji imiennych i świadectw tymczasowych (księga akcyjna), do której należy wpisywać nazwisko i imię albo firmę (nazwę) oraz siedzibę i adres akcjonariusza albo adres do doręczeń, wysokość dokonanych wpłat, a także, na wniosek osoby uprawnionej, wpis o przeniesieniu akcji na inną osobę wraz z datą wpisu.

2. Na żądanie nabywcy akcji albo zastawnika lub użytkownika Zarząd dokonuje wpisu o przeniesieniu akcji lub ustanowieniu na niej ograniczonego prawa rzeczowego. Zastawnik i użytkownik mogą żądać również ujawnienia, że przysługuje im prawo wykonywania prawa głosu z obciążonej akcji.
3. Wnioskodawcy, o których mowa w ust. 2, są obowiązani przedłożyć Spółce dokumenty uzasadniające dokonanie wpisu. Zarząd nie ma obowiązku badania prawdziwości podpisów zbywcy akcji i osób ustanawiających zastaw lub użytkowanie na akcji.
4. Każdy akcjonariusz może przeglądać księgę akcyjną i żądać odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia.
5. Księga akcyjna może być prowadzona w formie zapisu elektronicznego.
6. Wobec Spółki uważa się za akcjonariusza tylko tę osobę, która jest wpisana do księgi akcyjnej, lub posiadacza akcji na okaziciela, z uwzględnieniem przepisów o obrocie instrumentami finansowymi.

§ 10.

1. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony:
   a. w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji,
   b. ze środków Spółki.
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może być dokonane dopiero po całkowitym wpłaceniu co najmniej dziewięciu dziesiątych dotychczasowego kapitału zakładowego.
3. Akcje nie mogą być obejmowane poniżej ich wartości nominalnej.
4. Akcje nowych emisji mogą być akcjami imiennymi lub na okaziciela, zwykłymi lub uprzywilejowanymi, stosownie do uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 11.

1. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom (dywidenda).
2. Podział zysku nastąpi zgodnie z warunkami określonym w uchwale przez Walne Zgromadzenie. W szczególności Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę dotyczącą warunków, zasad i formy płatności dywidendy za dany rok obrotowy oraz określenia dnia dywidendy.
3. Zysk nie przeznaczony do podziału będzie powiększał kapitał zapasowy lub inne kapitały Spółki utworzone zgodnie z § 12 niniejszego Statutu.

§ 12.

1. Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze:
   a. kapitał zakładowy,
   b. kapitał zapasowy,
   c. inne kapitały lub fundusze, określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
2. Kapitał zapasowy tworzy się na podstawie art. 396 §1 Kodeksu spółek handlowych z odpisów z czystego zysku za dany rok obrotowy. Odpis na ten kapitał nie może być mniejszy niż 8% zysku do podziału. Odpisu na kapitał zapasowy można zaniechać, gdy kapitał ten osiągnie przynajmniej jedną trzecią części kapitału zakładowego.

§ 13.

1. Spółka może emitować obligacje oraz inne papiery wartościowe w zakresie dozwolonym przez prawo.
2. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółka ma prawo emitować obligacje zamienne na akcje lub obligacje z prawem pierwszeństwa oraz warranty subskrypcyjne.

WŁADZE SPÓŁKI

§ 14.

Władzami Spółki są:

1. Zarząd,
2. Rada Nadzorcza,
3. Walne Zgromadzenie.

ZARZĄD

§ 15.

1. Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki niezastrzeżone przepisami prawa, niniejszym Statutem lub Uchwałą Walnego Zgromadzenia do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

§ 16.

1. Zarząd Spółki składa się z 1 (jednego) do 7 (siedmiu) członków. Spośród członków Zarządu mogą zostać wyłonieni Prezes Zarządu i Wiceprezesi.
2. Kadencja Zarządu trwa 5 (pięć) lat i jest wspólna. W przypadku powołania nowego członka Zarządu w trakcie trwania kadencji, mandat nowo powołanego członka Zarządu wygasa z dniem wygaśnięcia mandatów wszystkich członków Zarządu.
3. Rada Nadzorcza ustala liczbę członków Zarządu, a także powołuje i odwołuje członków Zarządu. Pierwszy Zarząd jest powoływany przez Założycieli Spółki, którzy ustalają również liczbę jego członków.
4. Rada Nadzorcza zatwierdza regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd.

§ 17.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki, reprezentuje Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, a także w postępowaniu przed sądami oraz organami i urzędami państwowymi. W tym samym zakresie w imieniu Spółki może działać ustanowiony prokurent.

§ 18.

1. W przypadku, gdy Zarząd jest wieloosobowy, do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważniony jest:
   a. Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu – każdy z nich samodzielnie;
   b. dwaj członkowie Zarządu działający łącznie,
   c. jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.
2. Oświadczenia składane Spółce, jak również doręczenia pism Spółce, mogą być dokonywane wobec jednego członka Zarządu.

§ 19.

1. Każdy członek Zarządu bez uprzedniej uchwały Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki nieprzekraczających zakresu zwykłych czynności. Rada Nadzorcza może określać organizację Zarządu i zakres odpowiedzialności i kompetencji poszczególnych członków Zarządu w ramach Zarządu.
2. Jeżeli przed załatwieniem sprawy nie przekraczającej zakresu zwykłych czynności Spółki, choćby jeden z pozostałych członków Zarządu sprzeciwi się jej przeprowadzeniu lub jeżeli sprawa przekracza zakres zwykłych czynności Spółki, wymagana jest uprzednia uchwała Zarządu.

§ 20.

1. O ile przepisy prawa nie wymagają większej liczby głosów, uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
2. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

§ 21.

Zarząd może ustanowić prokurentów Spółki, przy czym powołanie prokurenta wymaga zgody wszystkich członków Zarządu. Odwołać prokurę może każdy członek Zarządu.

§ 22.

1. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili, z ważnych powodów, zawiesić w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu.
3. Członek Zarządu może być odwołany lub zawieszony w czynnościach także przez Walne Zgromadzenie.

§ 23.

Członkowie Zarządu odpowiadają względem Spółki za szkody, jakie poniosła Spółka z tytułu zaniedbania obowiązków wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, Statutu lub Regulaminów uchwalonych przez organy Spółki.

RADA NADZORCZA

§ 24.

1. Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 3 (trzech) członków i nie więcej niż 5 (pięciu) członków. W przypadku uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej, Rada Nadzorcza będzie liczyć nie mniej niż 5 (pięciu) i nie więcej niż 7 (siedmiu) członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej określa Walne Zgromadzenie, przy czym w przypadku wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami Rada Nadzorcza będzie liczyć 5 (pięciu) członków.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie.
3. Członek Zarządu, prokurent, likwidator, kierownik oddziału lub zakładu oraz zatrudniony w Spółce główny księgowy, radca prawny lub adwokat nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej.
4. Przepis ust. 3 niniejszego paragrafu stosuje się również:
   a. do innych osób, które podlegają bezpośrednio członkowi Zarządu albo likwidatorowi;
   b. odpowiednio do członków Zarządu i likwidatorów spółki lub spółdzielni zależnej.
5. Członkowie Rady Nadzorczej wybierają spośród swego grona Przewodniczącego oraz mogą wybrać jednego lub dwóch Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej.
6. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 5 (pięć) lat i jest wspólna. Kadencja członków pierwszej Rady Nadzorczej trwa 3 (trzy) lata i jest wspólna.
7. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich członków Rady Nadzorczej i obecność co najmniej połowy z nich, w tym Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego.
8. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swe obowiązki wyłącznie osobiście.
9. Rada Nadzorcza jest zwoływana w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym. Posiedzenia zwoływane są przez Przewodniczącego z własnej inicjatywy, na żądanie członka Rady, lub Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku.
10. Wszelkie doręczenia dla każdego z członków Rady Nadzorczej dokonywane są na piśmie na adres wskazany przez danego członka Rady Nadzorczej lub do rąk własnych za pisemnym potwierdzeniem odbioru, lub za pośrednictwem poczty elektronicznej, na adres wskazany przez członka Rady Nadzorczej. O każdej zmianie adresu członkowie Rady Nadzorczej informują Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Spółkę.
11. Wszelkie oświadczenia i pisma kierowane do Rady Nadzorczej przez Spółkę, jej organy, akcjonariuszy lub członków Zarządu lub Rady Nadzorczej powinny być doręczane Przewodniczącemu lub Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej, chyba że Statut wymaga zawiadomienia wszystkich członków Rady Nadzorczej.
12. W przypadku odwołania, rezygnacji lub śmierci członka Rady Nadzorczej jego mandat wygasa. Niezwłocznie po otrzymaniu informacji o odwołaniu, rezygnacji lub śmierci członka Rady Nadzorczej, Zarząd zwoła Walne Zgromadzenie, umieszczając na porządku obrad wybór następcy odwołanego, ustępującego lub zmarłego członka. Zmniejszenie się liczby członków Rady Nadzorczej, będące następstwem odwołania, rezygnacji lub śmierci członka Rady Nadzorczej nie wpływa na zdolność podejmowania przez Radę Nadzorczą ważnych uchwał, pod warunkiem, że liczba członków nie spadnie poniżej liczby minimalnej wymaganej przepisami Kodeksu spółek handlowych.

§ 25.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały we wszystkich sprawach, które są zastrzeżone do jej kompetencji na mocy niniejszego Statutu lub Kodeksu spółek handlowych.

§ 26.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. W szczególności, do kompetencji Rady Nadzorczej należy:
   1) ocena sprawozdania finansowego Spółki, zarówno co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;
   2) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy;
   3) ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty;
   4) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników powyższej oceny;
   5) wyrażanie zgody na tworzenie oddziałów i przedstawicielstw Spółki,;
   6) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu;
   7) rozpatrywanie wszelkich wniosków wniesionych przez Zarząd lub członków Rady Nadzorczej;
   8) wybór biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki;
   9) przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu wniosków o udzielenie członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;

10) wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członków Zarządu działalnością konkurencyjną;

11) wyznaczanie poszczególnym członkom Rady Nadzorczej indywidualnych obowiązków nadzorczych oraz wyznaczanie ich do stałego pełnienia obowiązków nadzorczych;

12) zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu, jak również delegowanie członków Rady Nadzorczej na okres nie dłuższy niż trzy miesiące do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację lub z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności. W przypadku trwałej niemożności sprawowania czynności przez członka Zarządu, Rada Nadzorcza powołuje nowego członka Zarządu;

13) zwoływanie zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przypadku niezwołania go przez Zarząd w wyznaczonym terminie;

14) zwoływanie nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła go w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą;

15) reprezentowanie Spółki w umowach między Spółką a członkami Zarządu, w szczególności zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę lub stosunku powołania z członkami Zarządu, przy czym w imieniu Rady Nadzorczej umowę tę podpisuje upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej;

16) reprezentowanie Spółki w sporach między Spółką a członkami Zarządu;

17) zatwierdzanie planów finansowych i planów rozwoju i działalności Spółki;

18) ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu,

19) udzielenie zgody na złożenie wniosku o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym;

20) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu;

21) zatwierdzanie strategii działania Spółki.

22) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę umowy o subemisję akcji.

23) ustalanie jednolitego tekstu zmienionego Statutu Spółki i wprowadzanie innych zmian Statutu o charakterze redakcyjnym, określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

2. W wykonaniu swoich obowiązków Rada Nadzorcza może kontrolować każdą dziedzinę działalności Spółki, żądać od Zarządu i pracowników Spółki przedstawiania sprawozdań i wyjaśnień, dokonywać inspekcji majątku Spółki oraz badać jej księgi i dokumenty.

3. Rada Nadzorcza może w drodze uchwały zwolnić Zarząd z obowiązku uzyskania zgody Rady Nadzorczej na wykonywanie określonej czynności, lub wykonywanie określonego typu czynności, o ile nie sprzeciwia się to bezwzględnie obowiązującym przepisom prawa.

§ 27.

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów oddanych w obecności przynajmniej połowy członków Rady. Przy równej ilości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

2. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może również podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Podejmowanie uchwał w trybach określonych powyżej nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.

3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może również podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

§ 28.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za pełnienie swoich obowiązków ustalone przez Walne Zgromadzenie.

§ 29.

Rada Nadzorcza uchwala swój regulamin określający szczegółowy tryb pracy Rady Nadzorczej, w tym także szczegółowy tryb podejmowania uchwał.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 30.

1. Akcjonariusze mają prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, przy czym każda akcja zwykła daje prawo do jednego głosu. Prawo głosu przysługuje przed pełnym pokryciem akcji.
2. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników.
3. Przed każdym Walnym Zgromadzeniem sporządza się listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu z podaniem nazwisk i imion lub firm (nazw) uprawnionych, ich miejsca zamieszkania (siedziby), liczby, rodzajów i numeru akcji oraz liczby przysługujących im głosów. Podpisana przez Zarząd lista winna być wyłożona w lokalu Spółki przez okres 3 dni powszednich przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenia mogą być zwyczajne lub nadzwyczajne.
5. Zwyczajne Walne Zgromadzenie winno się odbyć w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
6. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na żądanie Rady Nadzorczej, lub na pisemne żądanie akcjonariuszy posiadających akcje przedstawiające co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie winno być zwołane przez Zarząd w terminie dwóch tygodni od przedstawienia Zarządowi żądania jego zwołania.
7. Walne Zgromadzenie może także podejmować uchwały bez formalnego zwołania, jeśli reprezentowany jest cały kapitał zakładowy, a nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu ani co do odbycia Walnego Zgromadzenia ani co do postawienia poszczególnych spraw na porządku obrad.
8. Walne Zgromadzenie uchwala Regulamin Obrad Walnych Zgromadzeń, w którym zawarte są między innymi szczegóły techniczne związane z Walnym Zgromadzeniem, jak również sprawy związane z wyborem władz Spółki, zgodnie z Kodeksem spółek handlowych oraz niniejszym Statutem.

§ 31.

1. Walne Zgromadzenie jest władne do podejmowania wiążących uchwał, jeśli reprezentowane na nim jest więcej niż 30% kapitału zakładowego, o ile przepisy prawa nie wymagają większego kworum.
2. Jeśli Walne Zgromadzenie nie może podejmować uchwał z braku kworum, niezwłocznie zwołane będzie następne Walne Zgromadzenie z tym samym porządkiem obrad, lecz bez obowiązywania ustanowionego w ust. 1 powyżej wymogu co do kworum.
3. Walne Zgromadzenia Spółki odbywają się w siedzibie Spółki lub w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. W przypadku, gdy Spółka uzyska status spółki publicznej, Walne Zgromadzenia mogą odbywać się także w miejscowości będącej siedzibą spółki prowadzącej giełdę, na której akcje Spółki są przedmiotem obrotu.

§ 32.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczący Rady nadzorczej i przewodniczy mu do chwili wybrania Przewodniczącego spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub osoba wyznaczona przez Zarząd.

§ 33.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych na posiedzeniu, o ile przepisy prawa nie wymagają większej liczby głosów.
2. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadzane jest w wypadkach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy:
    1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy;
    2) podjęcie uchwały o podziale zysku, względnie o pokryciu straty;
    3) udzielenie absolutorium członkom władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków;
    4) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej;
    5) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego;
    6) zmiana Statutu;
    7) połączenie Spółki z innymi spółkami, rozwiązanie i likwidacja Spółki;
    8) uchwalenie Regulaminu Obrad Walnych Zgromadzeń;
    9) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;

10) emisja warrantów subskrypcyjnych;
11) rozstrzyganie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
12) rozpatrywanie innych wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą lub Zarząd;
13) przyznanie świadectw założycielskich;
14) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
15) inne sprawy przewidziane w przepisach prawa.

4. Nabycie i zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 34.

Walne Zgromadzenie może zarządzać przerwy w obradach, większością dwóch trzecich głosów, jednakże łącznie przerwy nie mogą trwać dłużej niż 30 dni.

RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

§ 35.

1. Spółka prowadzi księgowość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
3. Zarząd zobowiązany jest do sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki i pisemnego sprawozdania z działalności Spółki najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od zakończenia roku obrotowego oraz do niezwłocznego przedstawienia tych sprawozdań Radzie Nadzorczej. Roczne sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
4. Sprawozdanie finansowe oraz pisemne sprawozdanie z działalności Spółki podpisywane są przez wszystkich członków Zarządu. Odmowa podpisania musi być uzasadniona.
5. Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

ROZWIĄZANIE I LIKWIDACJA SPÓŁKI

§ 36.

Rozwiązanie Spółki następuje na podstawie właściwej uchwały Walnego Zgromadzenia, podjętej większością ¾ oddanych głosów.

§ 37.

1. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Likwidację prowadzi się zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, pod firmą Spółki z dodatkiem “w likwidacji”.
2. Likwidatorami Spółki są członkowie Zarządu, o ile Walne Zgromadzenie nie uchwali inaczej.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 38.

Jeśli poszczególne postanowienia niniejszego Statutu miałyby być nieważne, to ważność pozostałych pozostaje bez zmian. Nieważne postanowienia Statutu będą zastąpione przez akcjonariuszy innymi, ważnymi postanowieniami, o treści możliwie najbardziej podobnej do treści postanowień nieważnych. Nowe postanowienia będą uznane za równoważne postanowieniom nieważnym.

§ 39.

W przypadku, o którym mowa w art. 5 §2. Kodeksu spółek handlowych, tj. w przypadku osiągnięcia lub utraty przez spółkę handlową pozycji dominującej w Spółce, zamiast ogłoszenia, o którym mowa w art. 5 §2 Kodeksu spółek handlowych, wystarczy zawiadomić wszystkich akcjonariuszy listami poleconymi.

§ 40.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących aktów prawnych.

1.2. Formularz zapisu

FORMULARZ ZAPISU NA AKCJE

Niniejszy formularz stanowi zapis na akcje zwykłe na okaziciela spółki Archicom S.A. oferowane w Ofercie. Przedmiotem Oferty jest do 4 655 626 akcji serii E (nowej emisji) o wartości nominalnej 10 złotych każda. Podstawą prawną emisji jest uchwała nr 1 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 2 września 2015 r.

1. Imię i nazwisko lub firma osoby prawnej:.....

2. Miejsce zamieszkania osoby fizycznej lub siedziba i adres osoby prawnej:

…….....

3. Adres do korespondencji:

.....

4. Status dewizowy: rezydent ☐ nierezydent ☐

5. Rezydent: osoba fizyczna – rodzaj, seria i numer dowodu tożsamości oraz PESEL / dla osób prawnych – numer KRS, numer REGON lub inny numer identyfikacyjny: ……..

6. Nierezydent: osoba fizyczna – seria i numer paszportu / dla osób prawnych – numer rejestru właściwy dla kraju zarejestrowania:.....

7. Cena Akcji Oferowanej:.....zł

8. Liczba akcji objętych zapisem:..... (słownie:.....)

9. Kwota wpłaty na akcje:.....zł (słownie:…….....)

10. Sposób zapłaty: gotówka ☐ przelew ☐

11. Adres podmiotu upoważnionego do przyjmowania zapisów i wpłat na akcje:

…….....

Oświadczenia osoby składającej zapis

Oświadczam, że zapoznałem(am) się z treścią Prospektu spółki Archicom S.A. i akceptuję warunki Oferty. Oświadczam, że zapoznałem(am) się z brzmieniem Statutu Spółki i akceptuję jego treść. Oświadczam, że zgadzam się na przydzielenie mniejszej liczby akcji niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie. Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty oraz że dane na formularzu zapisu zostały podane dobrowolnie. Przyjmuję do wiadomości, iż przysługuje mi prawo do wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania. Oświadczam, że wyrażam zgodę na przekazywanie objętych tajemnicą zawodową moich danych osobowych oraz informacji związanych z dokonanym przeze mnie zapisem na akcje Archicom S.A. przez dom maklerski przyjmujący zapis, Oferującemu, Emitentowi oraz Sprzedającym, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty Publicznej oraz, że upoważniam te podmioty do otrzymania tych informacji.

Upoważniam firmę inwestycyjną, w której składam zapis do przekazywania Oferującemu lub podmiotowi działającemu w imieniu oferującego oraz GPW w Warszawie informacji o złożonym przeze mnie zapisie na Akcje Oferowane oraz danych osobowych w celu weryfikacji prawidłowości i liczby złożonych zapisów.

Data i podpis składającego zapis	Data, pieczęć i podpis przyjmującego zapis

Uwaga! Wszelkie konsekwencje wynikające z niepełnego lub niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu ponosi osoba składająca zapis

CZĘŚĆ – OPINIA O WARTOŚCI „BANKU GRUNTÓW" EMITENTA

1. Opinia o wartości „banku gruntów" Emitenta

e-mail: rit@rit.com.pl 713645779 601751021, 601700525

Regon: 931188425 NIP 896-11-54-180 BANK ING BSK WROCŁAW 46105015751000002248550291

Opinia o wartości „banku gruntów"
Archicom SA

ZLECENIODAWCA WYCENY : Archicom S.A.

AUTOR OPRACOWANIA:

RECOGNISED EUROPEAN VALUER REV-PL/PFVA/2018/24

dr inż. Monika Podwórna (0-601700525)

Wrocław, 28 lipiec 2015 r.

Rep. 1/r/07/15

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI **2**
CZĘŚĆ OGÓLNA **3**
1. DANE FORMALNO- PRAWNE 3
1.1. ZAMAWIAJĄCY 3
1.2. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 3
1.3. CEL WYCENY 3
1.4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY NIERUCHOMOŚCI 3
1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI 3
1.6. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 4
CZĘŚĆ OPISOWA **4**
2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI 4
2.1. POZ. 1 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 7 4
2.2. POZ. 2 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 8 6
2.3. POZ. 3 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 9 8
2.4. POZ. 4 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 11 11
2.5. POZ. 5 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 22 12
2.6. POZ. 6 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 24 16
2.7. POZ. 7 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 26 17
2.8. POZ. 8 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 40 20
2.9. POZ. 9 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 43 21
2.10. POZ. 10 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 48 22
2.11. POZ. 11 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 51 25
2.12. POZ. 12 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 52 27
2.13. POZ. 13 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 55 28
2.14 POZ. 14 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 57 30
2.15. POZ. 15 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 58 33
2.16. POZ. 16 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 59 37
CZĘŚĆ PODSTAWOWA **39**
3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO 39
4. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY 51
5. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI RYNKOWEJ 52
6. OSZACOWANIE JEDNOSTKOWEJ WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH TYPÓW NIERUCHOMOŚCI 55
7. OSZACOWANIE WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI 62
7.1. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 7 62
7.2. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 8 62
7.3. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 9 62
7.4. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 11 62
7.5. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 22 63
7.6. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 24 63
7.7. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 26 63
7.8. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 40 63
7.9. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 43 64
7.10. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 48 64
7.11. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 51 64
7.12. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 52 65
7.13. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 55 65
7.14. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 57 65
7.15. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 58 65
7.16. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 59 65
8. ANALIZA WYNIKÓW I UZASADNIENIE 66
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 67
9.1. KLAUZULE PUBLIKACJI I WYKORZYSTANIA 67
9.2. KLAUZULE OGRANICZAJĄCE ODPOWIEDZIALNOŚĆ RZECZOZNAWCY 67
10. ZAŁĄCZNIKI 67

CZĘŚĆ OGÓLNA

1. DANE FORMALNO- PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Zamawiający raport: Archicom S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Liskego 7.

1.2. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny są grunty z „banku gruntów" grupy Archicom.
Zakresem wyceny jest zestawienie wartości majątku trwałego - prawa do nieruchomości gruntowych wymienionych w tabeli 1 w załączniku 1.

1.3. CEL WYCENY

Określenie wartości godziwej jako wartości rynkowej do celów rachunkowych Spółek grupy Archicom.

1.4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity z 2 kwietnia 2014 r. opublikowany 23 kwietnia 2014 r. Dz. U. poz. 518 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004 *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 26 lipca 2000 *Kodeks spółek handlowych* (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. *o rachunkowości* (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 330, z późniejszymi zmianami)

Podstawy merytoryczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)
  KSWP 1 Wartość Rynkowa i Wartość Odtworzeniowa
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)
  KSWP 3 Operat szacunkowy
- Nota interpretacyjna NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości"
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)
  KSWS 2 Wycena do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości

1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI

- Wizje lokalne w marcu 2015 r oraz lipcu 2015 r.
- Wypisy i wyrysy z rejestru gruntów oraz wgląd do katastru.
- Wglądy do Ksiąg Wieczystych
- Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Raport „Opinia o wartości majątku Spółek Grupy Archicom" z 25 marca 2015 r
- Monitoring rynku nieruchomości na terenie miasta Wrocławia w zakresie wolnego obrotu nieruchomościami - typu grunty o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową oraz pod drogi i zieleń.

1.6. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 28 lipiec 2015 r.
- Data określenia wartości przedmiotu wyceny 20 lipiec 2015 r.
- Data określenia stanu przedmiotu wyceny: 30 czerwiec 2015 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: marzec 2015 r oraz lipiec 2015 r.

CZĘŚĆ OPISOWA

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości został przedstawiony w sposób bardzo skrótowy. W tabelach jest kolumna „grupa", która „segreguje" prawa do nieruchomości w wycenie przedstawionej w punkcie 4 niniejszego raportu.

2.1. POZ. 1 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 7

Rodzaj nieruchomości – prawo uw gruntu na Stabłowicach

Grupa	majątek trwały	nr działki	powierzchnia [m2]	AM	KW	uwagi	użytek
5	Stabłowice, Wrocław	17/9	13 286	3	WR1K/00239120/1		Ba, PS IV, Ls III
5	Stabłowice, Wrocław	16/5	5 912	3	WR1K/00157031/1		Bi
5	Stabłowice, Wrocław	16/7	809	3	WR1K/00297338/6		Bi
1	Stabłowice, Wrocław	17/31	667	3	WR1K/00253933/7	1/5 udział	dr
1	Stabłowice, Wrocław	17/32	636	3	WR1K/00253933/7	1/5 udział	dr
1	Stabłowice, Wrocław	17/20	232	3	WR1K/00235148/5	1/5 udział	dr
1	Stabłowice, Wrocław	17/22	63	3	WR1K/00253932/0	1/3 udział	dr
1	Stabłowice, Wrocław	17/23	772	3	WR1K/00253932/0	1/3 udział	dr
1	Stabłowice, Wrocław	17/27	94	3	WR1K/00322513/2	1/5 udział	Ba
1	Stabłowice, Wrocław	17/33	140	3	WR1K/00322514/9	1/5 udział	Ba

Skrócony opis stanu prawnego

Działki gruntowe na Stabłowicach, nie objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym do 05-12-2089 przez PD Stabłowice sp. z o. o. – SKA. Rada Miasta przystąpiła do sporządzenia mpzp - Uchwała Rady Miasta Wrocławia nr XLII/1043/13 z dnia 18-04-2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stabłowickiej, rzeki Bystrzycy i linii kolejowej we Wrocławia.

Dla przedmiotowego terenu jest wydana decyzja Prezydenta Wrocławia nr 2539/2014 z dnia 09-06-2014 pozwolenie na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami.

Notatki z wglądu do Ksiąg wieczystych w załączniku nr 3.

numer działki	księga wieczysta	uwagi	dział III KW	dział IV KW
17/9	WR1K/00239120/1	Uprawnienie do służebności gruntowej	bez wpisu	hipoteka łączna
16/5	WR1K/00157031/1	Wiata na betonowych fundamentach, uprawnienie do służebności gruntowej	bez wpisu	hipoteka łączna
16/7	WR1K/00297338/6	Uprawnienie do służebności gruntowej	bez wpisu	bez wpisu
17/31	WR1K/00253933/7	4/5 udziału 2 osoby fizyczne we wspólności majątkowej małżeńskiej	roszczenia, służebności	bez wpisu
17/32	WR1K/00253933/7			
17/20	WR1K/00235148/5	4/5 udziału 2 osoby fizyczne we wspólności majątkowej małżeńskiej	służebności	hipoteka łączna
17/22	WR1K/00253932/0	2/3 udziału 2 osoby fizyczne we wspólności majątkowej małżeńskiej	bez wpisu	hipoteka łączna
17/23	WR1K/00253932/0			
17/27	WR1K/00322513/2	4/5 udziału 2 osoby fizyczne we wspólności majątkowej małżeńskiej	służebność	bez wpisu
17/33	WR1K/00322514/9	4/5 udziału 2 osoby fizyczne we wspólności majątkowej małżeńskiej	służebność	bez wpisu

Skrócony opis

Nieruchomość częściowo zabudowana. Budynki przeznaczone do wyburzenia – grunt inwestycyjny.

2.2. POZ. 2 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 8

Rodzaj nieruchomości – prawo uw gruntu na Swojczycach

Grupa	majątek trwały	nr działki	powierzchnia [m2]	AM	KW	użytek	przeznaczenie
1	Swojczyce, Wrocław	11/1	6 730	25	WR1K/00112079/2	Tk	dr
1	Swojczyce, Wrocław	11/2	446	25	WR1K/00112079/2	Tk	Tk - dr
1	Swojczyce, Wrocław	11/4	202	25	WR1K/00112079/2	Tk	Tk - dr
1	Swojczyce, Wrocław	11/5	2 684	25	WR1K/00112079/2	Tk	ZP/5
6	Swojczyce, Wrocław	2/3	32 434	27	WR1K/00112079/2	Ba	MWU/4, ZP/6, ZP/7, KDPW/18
6	Swojczyce, Wrocław	2/4	34 003	27	WR1K/00159101/7	Ba	MWU/4, KDPR/16

Skrócony opis stanu prawnego

Działki gruntowe na Swojczycach przy ul. Betonowej, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym do 05-12-2089 przez Bartoszowice sp. z o. o. - sk

Działka 2/3 zabudowana budynkami przeznaczonymi do rozbiórki.

Na działkach 11/1, 11/2, 11/4, 11/5 tory – działki przeznaczone pod drogi i zieleń.

W większości teren działek 2/3 i 2/4 to MW-U/4

Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta nr LVI/1727/10 z dnia 04-11-2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Swojczyce Południe we Wrocławiu

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW-U/1, MW-U/2, MW-U/3, MW-U/4 ustala się przeznaczenie:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) mieszkania towarzyszące;
3) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
4) zabudowa zamieszkiwania wspólnot religijnych;
5) obiekty usługowe;
6) obiekty sakralne;
7) uczelnie wyższe;
8) produkcja drobna;
9) mariny;
10) wieże widokowe;
11) rekreacja i woda;
12) obiekty infrastruktury drogowej;
13) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie MW U/3 dopuszcza się wyłącznie wody powierzchniowe i skwery;
2) obiekty sakralne dopuszcza się wyłącznie na terenie MW-U/4 w wydzieleniu wewnętrznym (A);
3) na terenie MW-U/4 w wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuszcza się wyłącznie obiekty sakralne, skwery, obiekty infrastruktury drogowej, obiekty infrastruktury technicznej;
4) mariny dopuszcza się wyłącznie na terenie MW-U/4;
5) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 16 m;
6) liczba kondygnacji naziemnych nie może być mniejsza niż 2 i większa niż 5;
7) na co najwyżej 60% powierzchni obszarów podwyższonej zabudowy

ustalenia pkt 5 i 6 nie obowiązują, wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 22 m, a liczba kondygnacji naziemnych nie może być mniejsza niż 2;

8) w promieniu 25 m od dominanty na terenie MW-U/4 ustalenia pkt 5 i 6 nie obowiązują, wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 22 m, a liczba kondygnacji naziemnych nie może być mniejsza niż 2;
9) ustalenia pkt 5 i 6 nie dotyczą obiektów sakralnych;
10) ustalenie pkt 6 nie dotyczy krytych urządzeń sportowych;
11) na pierwszej kondygnacji naziemnej mieszkań nie dopuszcza się:
   a) na obszarach podwyższonej zabudowy,
   b) poza obszarami podwyższonej zabudowy w budynkach lub ich częściach o pięciu kondygnacjach;
12) na obszarach podwyższonej zabudowy w pasie 8 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy i obowiązującej linii zabudowy na pierwszej kondygnacji naziemnej nie dopuszcza się miejsc postojowych dla samochodów;
13) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie MW-U/4 nie dotyczy nadwieszeń budynków wychodzących w kierunku wydzieleń wewnętrznych (A) i (B) na terenie KDPR/15;
14) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%, z zastrzeżeniem pkt 15;
15) udział powierzchni obszaru zabudowanego, zajętego przez części mieszkalne w budynkach w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
16) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym:
   a) co najmniej 65% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe,
   b) co najwyżej 35% powierzchni terenu biologicznie czynnego może stanowić suma powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2 z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;
17) część powierzchni terenu biologicznie czynnego, o której mowa w pkt 16 dla terenu MW-U/4 może się znajdować na terenie ZP/7;
18) ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie na fragmentach terenów, na których dopuszcza się wznoszenie budynków.

Notatki z wglądu do Ksiąg wieczystych w załączniku nr 3.

numer działki	księga wieczysta	forma władania gruntu	uwagi	dział III KW	dział IV KW
11/1	WR1K/00112079/2		urządzenie i budynek stanowiace odrębny przedmiot własności, ustanowienie służebności gruntowych i przesyłu w innej KW	bez wpisu	hipoteka łączna
11/2	WR1K/00112079/2				
11/4	WR1K/00112079/2				
11/5	WR1K/00112079/2				
2/3	WR1K/00112079/2	uw 05-12-2089	budynek stanowiący odrębną własność, ustanowienie służebności gruntowych i przesyłu w innej KW	bez wpisu	hipoteka łączna
2/4	WR1K/00159101/7	uw 05-12-2089	budynek stanowiący odrębną własność, ustanowienie służebności gruntowych i przesyłu w innej KW	bez wpisu	hipoteka łączna

Skrócony opis

Nieruchomość częściowo zabudowana. Budynki przeznaczone do wyburzenia – grunt inwestycyjny. Grunt inwestycyjny na Swojczycach tworzący jeden teren. W sąsiedztwie nowe osiedle nad Odrą „Olimpia Port" (http://www.archicom.pl/inwestycje-mieszkaniowe/opis-inwestycji/olimpia-port)

2.3. POZ. 3 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 9

Rodzaj nieruchomości – prawo uw gruntu na Swojczycach

Grupa	majątek trwały	nr działki	powierzchnia [m2]	AM	KW	użytek	przeznaczenie
6	Swojczyce, Wrocław	24/21	4 909	25	WR1K/00092971/8	Ba	MW/3
6	Swojczyce, Wrocław	24/19	27 210	25	WR1K/00092971/8	Ba	MW/3, MWU/4/KDD/7
6	Swojczyce, Wrocław	24/4	1 069	25	WR1K/00245226/6	dr	MW/3, MWU/4/KDD/7

Skrócony opis stanu prawnego

Działki gruntowe na Swojczycach, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym do 05-12-2089 przez Archicom Marina 2 sp z o. o. - sp. k.

W większości teren działek to MW/3

Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta nr LVI/1727/10 z dnia 04-11-2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Swojczyce Południe we Wrocławiu

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW/1, MW/2, **MW/3**, MW/4 ustala się przeznaczenie:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) obiekty usługowe;
3) rekreacja i woda;
4) obiekty infrastruktury drogowej;
5) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomię, obiekty upowszechniania kultury, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty kształcenia dodatkowego, żłobki, edukację dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynki

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) handlu detalicznego małopowierzchniowego A, gastronomii, obiektów upowszechniania kultury, usług drobnych nie dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej;
3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą zespołu obiektów poprzemysłowych na terenie MW/3, oznaczonego na rysunku planu;
4) widowiskowe obiekty kultury, wystawy i ekspozycje, obiekty kongresowe i konferencyjne, obiekty hotelowe dopuszcza się wyłącznie w zespole obiektów poprzemysłowych na terenie MW/3, oznaczonym na rysunku planu;
5) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 16 m;
6) liczba kondygnacji naziemnych nie może być mniejsza niż 2 i większa niż 5;
7) na co najwyżej 30% powierzchni obszaru podwyższonej zabudowy ustalenia pkt 5 i 6 nie obowiązują, wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 22 m, a liczba kondygnacji naziemnych nie może być mniejsza niż 2;
8) ustalenie pkt 6 nie dotyczy krytych urządzeń sportowych;
9) mieszkań na pierwszej kondygnacji naziemnej nie dopuszcza się:
   a) w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B),
   b) na obszarze podwyższonej zabudowy,
   c) na pozostałych obszarach w budynkach lub ich częściach o pięciu kondygnacjach;
10) w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) oraz na obszarze podwyższonej zabudowy w pasie 8 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy, na pierwszej kondygnacji naziemnej nie dopuszcza się miejsc postojowych dla samochodów;
11) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%, z zastrzeżeniem pkt 12;
12) udział powierzchni obszaru zabudowanego, zajętego przez części mieszkalne w budynkach, w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
13) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym:
   a) co najmniej 65% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe,
   b) co najwyżej 35% powierzchni terenu biologicznie czynnego może stanowić suma powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2 z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;
14) część powierzchni terenu biologicznie czynnego, o której mowa w pkt 13, może się znajdować:
   a) dla terenu MW/1 - na terenie ZP/3,
   b) dla terenu MW/2 - na terenie ZP/4,
   c) dla terenu MW/3 - na terenie ZP/5;
15) ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie na częściach terenów, na których dopuszcza się wznoszenie budynków.

Notatki z wglądu do Księgi wieczystej w załączniku nr 3.

numer działki	księga wieczysta	forma władania gruntu	uwagi	dział III KW	dział IV KW
24/21	WR1K/00092971/8	uw 05-12-2089		bez wpisu	hipoteka łączna
24/19	WR1K/00092971/8				
24/6	WR1K/00245226/9[1]	wł		bez wpisu są wzmianki	bez wpisu

Skrócony opis

Nieruchomość częściowo zabudowana. Budynki przeznaczone do wyburzenia – grunt inwestycyjny. Grunt inwestycyjny na Swojczycach tworzący jedne teren. W sąsiedztwie nowe osiedle nad Odrą „Olimpia Port" (http://www.archicom.pl/inwestycje-mieszkaniowe/opis-inwestycji/olimpia-port)

[1] W KW w dziale II wpisana jeszcze Gmina Miejska Wrocław, wzmianka nr Z. KW. / WR1K / 20205 / 15 / 1, 2015-04-27-12.51.33.136128. Akt notarialny rep. A 5817/2015 z 24-04-2015

2.4. POZ. 4 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 11

Rodzaj nieruchomości – grunty pod zabudowę mieszkaniową w Dobrzykowicach gmina Czernica powiat wrocławski

Grupa	majątek trwały	nr działki	powierzchnia [m2]	AM	KW	użytek	przeznaczenie
11	Dobrzykowice	341/181	1 076	1	WR1O/00050833/7	R	MN
11	Dobrzykowice	83/16	781	1	WR1O/00050832/0	R	MN

Skrócony opis stanu prawnego

Działki gruntowe w Dobrzykowicach objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będące własnością Archicom Dobrzykowice Park sp. z o. o. - SKA

Teren objęty mpzp - Uchwała Rady Gminy Czernica z dnia 30 września 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w odniesieniu do terenu położonego w obrębach Dobrzykowice, Krzyków oraz Nadolice Małe

§ 11
1. Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem MN ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
2) dopuszczalne towarzyszące przeznaczenie terenu na usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, kultury, gastronomii lub rzemiosła;
3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2kondygnacji + poddasze;
4) wymagane dachy spadziste, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
5) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wolno stojących lub wbudowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
6) dopuszczenie lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolno stojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych.

Notatki z wglądu do Ksiąg wieczystych w załączniku nr 3.

numer działki	powierzchnia	księga wieczysta	forma władania gruntu	uwagi	dział III KW	dział IV KW
341/180	956	WR1O/00050833/7	własność		służebnośc przesyłu	bez wpisu
341/181	1 075					
83/20	634	WR1O/00050832/0	własność		bez wpisu	bez wpisu
83/17	694					
83/16	781					
83/21	768					

Skrócony opis

„Dobrzykowice Park" to zlokalizowane na granicy Wrocławia osiedle domków jednorodzinnych, charakteryzujące się klasyczną i oszczędną architekturą, dającą efekt jednolitej, harmonijnej zabudowy. Osiedle wyróżnia kompleksowy system ochrony, zapewniający bezpieczeństwo mieszkańcom, elegancka portiernia i strefa wjazdowa z zaaranżowaną zielenią.

2.5. POZ. 5 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 22

Rodzaj nieruchomości – grunty niezabudowane Wrocław Krzyki i Sołtysowice

Grupa	majątek trwały	nr działki	powierzchnia [m2]	AM	KW	użytek	przeznaczenie
O2	**grunt na Krzykach**						
6	Krzyki, Wrocław	2/24	585	4	WR1K/00147095/4	R	21 MW
6	Krzyki, Wrocław	36/2	226	4	WR1K/00147095/4	Bp	21 MW
6	Krzyki, Wrocław	46/7	15 050	4	WR1K/00147095/4	R	21 MW
6	Krzyki, Wrocław	1/4	16	4	WR1K/00147095/4	Ł	21 MW
O3	**grunt na Sołtysowicach**						
6	Sołtysowice, Wrocław	4/24	2 844	9	WR1K/00140153/0	Tr	5MW 3KD-D/3, 6KK
6	Sołtysowice, Wrocław	4/26	7 124	9	WR1K/00140153/0	Bi	5 MW

Skrócony opis stanu prawnego

Działki gruntowe na Krzykach, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będące własnością Archicom Residential Sp. zo.o. SKA.

W oparciu o Uchwałę Nr XVI/474/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru rozwoju Krzyki I we Wrocławiu. Teren na rysunku planu oznaczony jest symbolem 21MW.

§ 26

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12MW, 13MW i **21MW**, ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) uzupełniające:
a) pracownie artystyczne,
b) usługi,
c) biura,
d) obiekty upowszechniania kultury,
e) wystawy i ekspozycje,
f) obiekty kształcenia dodatkowego,
g) kryte urządzenia sportowe;
h) hotele,
i) terenowe urządzenia sportowe;
j) telekomunikacja,
k) place zabaw,
l) zieleń parkowa,
m) skwery,
n) infrastruktura drogowa,
o) wytwarzanie energii cieplnej,
p) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) *liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż pięć;*
2) *długość elewacji budynku nie może być większa niz 70 m;*
3) na terenie 13MW obowiązuje dominanta w obszarze usytuowania dominanty;
4) przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b- f nie dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
5) *udział obszaru zabudowanego w całkowitej powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;*

6) *obowiązuje urządzenie co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej jako zieleni;*
7) *dla terenu 21MW obowiązuje szpaler drzew, w tym zimozielonych, wzdłuż terenów 1KD-Z, 4KD-D, 10KD-PR.*
3. *Dojazd do terenu 21MW dopuszcza się wyłącznie z terenu 4KD-D.*
Teren leży w strefach ochrony archeologicznej i konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia wymienione w § 7, 8, 9, 10, 11 i 12 mpzp

§ 7

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej OW na całym obszarze objętym planem.
2. Zakres ochrony w strefie, o której mowa w ust. 1, obejmuje mogące znajdować się w niej zabytki archeologiczne.
3. W strefie, o której mowa w ust. 1, należy opiniować prace ziemne związane z realizacją budynków oraz budowli z właściwymi służbami ochrony zabytków.

§ 8

1. Ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej dotyczącą zabytków archeologicznych jak na rysunku planu.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, przy realizacji wszelkich prac ziemnych należy przeprowadzić badania archeologiczne.

§ 9

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej I jak na rysunku planu.
2. Przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w ust. 1, jest zespół budynków mieszkalnych z lat 20- tych XX wieku.
3. Celem ochrony w strefie, której mowa w ust. 1, jest zachowanie zabytkowego układu przestrzennego osiedla z zielenią kształtowaną we wnętrzach.

§ 11

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej II jak na rysunku planu.
2. Przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w ust. 1, jest relikt fortu z przełomu XIX/XX wieku wraz z otoczeniem.
3. Celem ochrony w strefie, której mowa w ust. 1 jest zachowanie zabytkowych elementów fortu oraz jego właściwej ekspozycji w układzie przestrzennym.

§ 12

1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej W1 i W2 o granicach przedstawionych na rysunku planu.
2. Zakres ochrony w strefach, o których mowa w ust. 1, obejmuje zabytki archeologiczne znajdujące w obrębie stanowisk archeologicznych nr 182 (W2) i 183 (W1).

Działki gruntowe na Sołtysowicach, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będące własnością Archicom Residential Sp. zo.o. SKA.
Zgodnie z Uchwałą Nr XIX/542/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Sołtysowickiej, Redyckiej i Lekcyjnej we Wrocławiu: przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

§ 8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem;

§ 12

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KD-Z, 2KD-L, 3KD-D/1, 3KD-D/2, 3KD-D/3, 4KD-D, 5KD-PR.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe:
a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
b) terenowe urządzenia sportowe,
c) skwery,

d) place zabaw,
e) infrastruktura drogowa;
2) uzupełniające:
a) usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 i 2,
b) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3,
c) kryte urządzenia sportowe,
d) wody powierzchniowe,
e) telekomunikacja,
f) wytwarzanie energii cieplnej,
g) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W ramach przeznaczenia:
1) poradnie medyczne - dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie, obiekty rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia i gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
2) produkcja drobna - dopuszcza się wyłącznie lodziarnie i cukiernie;
3) edukacja - dopuszcza się wyłącznie przedszkola.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
2) usługi dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w pierwszą kondygnację nadziemną budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z zastrzeżeniem pkt 3;
3) w granicach wydzieleń wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych literą A, nie obowiązuje ustalenie zawarte w pkt 2;
4) wysokość budynków nie może być większa niż 20 m;
5) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nie może przekraczać 1,3;
6) w granicach wydzieleń wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych literą B obowiązuje:
a) zakaz sytuowania budynków,
b) przeznaczenie co najmniej 30% powierzchni wydzielenia wewnętrznego na zbiorniki wodne,
c) przeznaczenie co najmniej 50% powierzchni wydzielenia wewnętrznego na zieleń;
7) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną.
4. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie z terenów: 1KD-Z, 3KD-D/2, 3KDD/3.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania zawarte w § 10 ust. 2 pkt 3.

§ 10

1. Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie z terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
c) dla zabudowy zamieszkiwania zbiorowego - 10 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,
d) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego - 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni sprzedaży,
e) dla biur - 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
f) dla gastronomii i rozrywki - 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej,

g) dla obiektów upowszechniania kultury - 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
h) dla szpitali - 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
i) dla poradni medycznych, pracowni medycznych - 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
j) dla obiektów kształcenia dodatkowego - 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
k) dla krytych urządzeń sportowych - 20 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,
l) dla obiektów edukacji - 2 miejsca postojowe na 1 izbę lekcyjną,
m) dla obiektów naukowo-badawczych - 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,
o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
2) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, należy usytuować na działce budowlanej lub działkach, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
3) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
4) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem pkt 5;
5) parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 28

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KK** ustala się przeznaczenie podstawowe - linie kolejowe.

Notatki z wglądu do Ksiąg wieczystych w załączniku nr 3.

numer działki	księga wieczysta	forma władania gruntu	uwagi	dział III KW	dział IV KW
2/24	WR1K/00147095/4	własność		bez wpisu	bez wpisu
36/2	WR1K/00147095/4				
46/7	WR1K/00147095/4				
1/4	WR1K/00147095/4				
4/24	WR1K/00140153/0	własność		służebność	hipoteka
4/26	WR1K/00140153/0				

Skrócony opis

Grunt inwestycyjny na Krzykach.

Grunt inwestycyjny na Sołtysowicach z budynkiem przeznaczonym do rozbiórki.

Zgodnie z aktem notarialnym rep. A 3060/2014 z dnia 11-04-2014 dostęp do drogi publicznej zapewniony jest przez: udział 4/5 w dz. 4/25 o powierzchni 0,1162 ha WR1K/00193675/1 (udział nieistotny), udział 6/28 w dz. 4/37 i 4/38 o łącznej powierzchni 0,0514 ha WR1K/00140154/7 (dojazd do działki nr 4/12), następnie służebność drogi koniecznej przebiegającej przez działkę nr 4/12 (WR1K/00140152/3).

2.6. POZ. 6 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 24

Rodzaj nieruchomości – grunty niezabudowane Wrocław

grupa	majątek trwały	nr działki	powierzchnia [m2]	AM	KW	uwagi	prawo do gruntu	użytek	przeznaczenie
6	Jagodno, Wrocław	11	3 498	2	WR1K/00142435/5	3/4 udział	własność	R II	6MNU

Skrócony opis stanu prawnego

Działki gruntowe na Jagodnie, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będące własnością Archicom sp. z o.o. – Jagodno SKA w udziale ¾.

W oparciu o Uchwałę Nr XII/263/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13-09-2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Jagodno II we Wrocławiu Przeznaczenie 6 MNU.

§ 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5.MNU, **6.MNU**, 8.MNU, 13.MNU, 14.MNU ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) uzupełniające:
a) usługi I, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a, b,
b) wody powierzchniowe, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c,
c) urządzenia infrastruktury technicznej,
d) infrastruktura drogowa;
3) w ramach przeznaczenia:
a) usługi drobne nie dopuszcza się usług rymarskich, pogrzebowych, stolarskich, ślusarskich,
b) poradnie medyczne nie dopuszcza się pracowni ortopedycznych, banków krwi, organów i szpiku kostnego,
c) wody powierzchniowe dopuszcza się wyłącznie cieki i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służącymi do przeniesienia wód powodziowych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
1) obowiązujące linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny ulic i dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem

planu;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące, bliźniacze i szeregowe;
4) usługi I dopuszcza się jako obiekty wbudowane w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące zagospodarowania terenu - dopuszcza się wznoszenie mostków i kładek.

Notatki z wglądu do Ksiąg wieczystych w załączniku nr 3.

numer działki	księga wieczysta	forma władania gruntu	uwagi	dział III KW	dział IV KW
11	WR1K/00142435/5	własność	współwłaściciele K. A. Łyko wspólność ustawowa majątkowa małżeńska udział 1/4	bez wpisu	bez wpisu

Skrócony opis

Grunt inwestycyjny na Jagodnie.

2.7. POZ. 7 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 26

Rodzaj nieruchomości **–** prawo uw gruntu na Swojczycach

grupa	majątek trwały	nr działki	Powierz. [m2]	AM	KW	prawo do gruntu	użytek	przeznaczenie
2	Swojczyce, Wrocław	24/65	3 445	25	WR1K/00095137/1		Lz	ZP/4
6	Swojczyce, Wrocław	24/66	25 187	25	WR1K/00095137/1	uw 05-12-2089	Ba	MW/2
1	Swojczyce, Wrocław	24/59	149	25	WR1K/00094142/2		R IV a	dr
1	Swojczyce, Wrocław	24/64	528	25	WR1K/00094142/2	uw 05-12-2089	PS IV, N	dr

Skrócony opis stanu prawnego

Działki gruntowe na Swojczycach, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będące własnością Gminy Wrocław w użytkowaniu wieczystym do 05-12-2089 przez Archicom Marina sp. z o.o. - sp. k.
W większości teren działki nr 24/66 to MW/2, działka nr 24/65 przeznaczona pod zieleń ZP/4.
Pozostałe działki – przeznaczenie drogowe.

Zgodnie z Uchwała Rady Miasta nr LVI/1727/10 z dnia 04-11-2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Swojczyce Południe we Wrocławiu.

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW/1, MW/2, MW/3, MW/4 ustala się przeznaczenie:
1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) obiekty usługowe;
3) rekreacja i woda;
4) obiekty infrastruktury drogowej;
5) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomię, obiekty upowszechniania kultury, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty kształcenia dodatkowego, żłobki, edukację dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) handlu detalicznego małopowierzchniowego A, gastronomii, obiektów upowszechniania kultury, usług drobnych nie dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej;
3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą zespołu obiektów poprzemysłowych na terenie MW/3, oznaczonego na rysunku planu;
4) widowiskowe obiekty kultury, wystawy i ekspozycje, obiekty kongresowe i konferencyjne, obiekty hotelowe dopuszcza się wyłącznie w zespole obiektów poprzemysłowych na terenie MW/3, oznaczonym na rysunku planu;
5) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 16 m;
6) liczba kondygnacji naziemnych nie może być mniejsza niż 2 i większa niż 5;
7) na co najwyżej 30% powierzchni obszaru podwyższonej zabudowy ustalenia pkt 5 i 6 nie obowiązują, wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 22 m, a liczba kondygnacji naziemnych nie może być mniejsza niż 2;
8) ustalenie pkt 6 nie dotyczy krytych urządzeń sportowych;
9) mieszkań na pierwszej kondygnacji naziemnej nie dopuszcza się:
   a) w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B),
   b) na obszarze podwyższonej zabudowy,
   c) na pozostałych obszarach w budynkach lub ich częściach o pięciu kondygnacjach;
10) w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) oraz na obszarze podwyższonej zabudowy w pasie 8 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy, na pierwszej kondygnacji naziemnej nie dopuszcza się miejsc postojowych dla samochodów;
11) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%, z zastrzeżeniem pkt 12;
12) udział powierzchni obszaru zabudowanego, zajętego przez części mieszkalne w budynkach, w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
13) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym:
   a) co najmniej 65% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe,
   b) co najwyżej 35% powierzchni terenu biologicznie czynnego może stanowić suma powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni

nie mniejszej niż 10 m2 z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;

14) część powierzchni terenu biologicznie czynnego, o której mowa w pkt 13, może się znajdować:
   a) dla terenu MW/1 - na terenie ZP/3,
   b) dla terenu MW/2 - na terenie ZP/4,
   c) dla terenu MW/3 - na terenie ZP/5;

15) ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie na częściach terenów, na których dopuszcza się wznoszenie budynków.

§ 22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP/1, ZP/2, ZP/3, **ZP/4**, ZP/5, ZP/6, ZP/7, ZP/8 ustala się przeznaczenie:
1) rekreacja i woda;
2) gastronomia;
3) ogrody tematyczne;
4) polany rekreacyjne;
5) obiekty imprez plenerowych;
6) obiekty infrastruktury drogowej;
7) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) na terenie ZP/6 w ramach przeznaczenia terenu terenowe urządzenia sportowe nie dopuszcza się widowni;
2) w ramach przeznaczenia terenu obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów;
3) ogrody tematyczne dopuszcza się wyłącznie na terenie ZP/6;
4) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie na terenach ZP/1 i ZP/6;
5) gastronomii nie dopuszcza się na terenach ZP/1 i ZP/6;
6) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 8 m;
7) suma powierzchni użytkowej obiektów gastronomii na terenie nie może być większa niż 200 m2;
8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
9) na terenie ZP/1 obowiązuje ciąg pieszy wzdłuż wałów, pełniący rolę drogi awaryjnej, umożliwiającej konserwację urządzeń hydrotechnicznych i prowadzenie akcji przeciwpowodziowej;
10) obowiązuje nawierzchnia ciągu pieszo-rowerowego lub ciągu pieszego umożliwiająca dojazd do obiektów gastronomii od terenu przyległego;
11) nie obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 1;
12) nie dopuszcza się ogrodzeń.

Notatki z wglądu do Ksiąg wieczystych w załączniku nr 3.

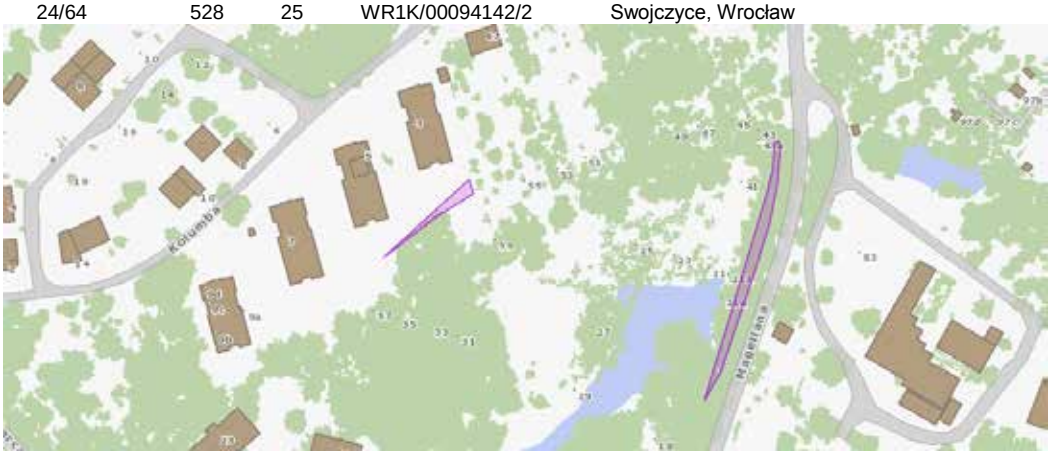
numer działki	księga wieczysta	forma władania gruntu	uwagi	dział III KW	dział IV KW
24/65	WR1K/00095137/1	uw 05-12-2089		bez wpisu	bez wpisu
24/66	WR1K/00095137/1				
24/59	WR1K/00094142/2	uw 05-12-2089		służebności	bez wpisu
24/64	WR1K/00094142/2				

Skrócony opis

Działki inwestycyjne tworzące jeden kompleks. W okolicy zabudowa wielorodzinna nowa.

„działki drogowe" (grupa 1)

24/59	149	25	WR1K/00094142/2	Swojczyce, Wrocław
24/64	528	25	WR1K/00094142/2	Swojczyce, Wrocław



2.8. POZ. 8 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 40

Rodzaj nieruchomości – prawo uw gruntu na Grabiszynie

Lp	majątek trwały	nr działki	Powierz. [m2]	AM	KW	użytek	przeznaczenie
7	Grabiszyn, Wrocław	27/4	3 574	27	WR1K/00094140/8	Bz, Bp	studium

Skrócony opis stanu prawnego

Działka gruntowa na Grabiszynie, nie objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym do 05-12-2089 przez Archicom Hallera 2 sp. z o. o.

Notatka z wglądu do Księgi wieczystej w załączniku nr 3.

numer działki	księga wieczysta	forma władania gruntu	uwagi	dział III KW	dział IV KW
27/4	WR1K/00094140/8	uw 05-12-2089		służebności	bez wpisu

Skrócony opis

Nieruchomość gruntowa nie zabudowana. Grunt inwestycyjny. W otoczeniu nowej niskiej zabudowy wielorodzinnej z usługami.

2.9. POZ. 9 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 43

Rodzaj nieruchomości – grunty niezabudowane Stabłowice Wrocław

grupa	majątek trwały	nr działki	powierzchnia [m2]	AM	KW	użytek	przeznaczenie
5	Stabłowice, Wrocław	21/1	368	1	WR1K/00326185/1	dr	studium
5	Stabłowice, Wrocław	21/2	12 632	1	WR1K/00326185/1	Bi	studium
5	Stabłowice, Wrocław	16/6	7 361	3	WR1K/00093124/3	Bi	studium
5	Stabłowice, Wrocław	16/8	5 247	3	WR1K/00297337/9	Bi	studium

Skrócony opis stanu prawnego

Działki gruntowe na Stabłowicach, nie objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będące własnością TN Stabłowice sp.z.o.o. – sk. Rada Miasta przystąpiła do sporządzenia mpzp - Uchwała Rady Miasta Wrocławia nr XLII/1043/13 z dnia 18-04-2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stabłowickiej, rzeki Bystrzycy i linii kolejowej we Wrocławia.

Dla przedmiotowego terenu jest wydana decyzja Prezydenta Wrocławia nr 2539/2014 z dnia 09-06-2014 pozwolenie na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami.

Notatki z wglądu do Ksiąg wieczystych w załączniku nr 3.

numer działki	księga wieczysta	forma władania gruntu	uwagi	dział III KW	dział IV KW
21/1	WR1K/00326185/1	własność	uprawnienia z prawa w dz. III innej KW (WR1K/00304539/8)	bez wpisu	bz wpisu
21/2	WR1K/00326185/1				
16/6	WR1K/00093124/3	własność	uprawnienia z prawa w dz. III innej KW (WR1K/00304539/8)	bez wpisu	hipoteka łączna
16/8	WR1K/00297337/9	własność	uprawnienia z prawa w dz. III innej KW (WR1K/00304539/8)	bez wpisu	bez wpisu

Skrócony opis

Grunt inwestycyjny z zabudową do wyburzenia.

2.10. POZ. 10 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 48

Rodzaj nieruchomości – grunty niezabudowane na Swojczycach i na Muchoborze Małym

grupa	majątek trwały	nr działki	powierzchnia [m2]	AM	KW	użytek	przeznaczenie
7	**grunt Swojczycach**						
7	Swojczyce, Wrocław	14/8	2 502	20	WR1K/00312056/7	R	U2
7	Swojczyce, Wrocław	15/3	3 467	20	WR1K/00312058/1	R	U2
7	Swojczyce, Wrocław	16/3	2 387	20	WR1K/00312058/1	R	U2
7	Swojczyce, Wrocław	12/22	5 307	20	WR1K/00318979/5	Ps	U3
7	Swojczyce, Wrocław	5/3	287	25	WR1K/00303522/9	R	U3
7	Swojczyce, Wrocław	7/2	2 190	25	WR1K/00303522/9	R	U3
7	Swojczyce, Wrocław	10/4	2 799	25	WR1K/00303522/9	R	U3
7	Swojczyce, Wrocław	9/2	4 503	25	WR1K/00303527/4	B	U3
7	Swojczyce, Wrocław	12/17	3	20	WR1K/00303517/1	dr	U3
7	Swojczyce, Wrocław	18/2	258	20	WR1K/00303517/1	dr	U3
7	Swojczyce, Wrocław	14/16	1	20	WR1K/00303517/1	dr	U3
7	Swojczyce, Wrocław	14/12	48	20	WR1K/00303517/1	dr	U2
7	Swojczyce, Wrocław	12/13	173	20	WR1K/00303518/8	dr	U3
7	Swojczyce, Wrocław	3	1 013	25	WR1K/00256253/7	dr	U3
7	Swojczyce, Wrocław	4/3	507	25	WR1K/00303519/5	dr	U3
7	Swojczyce, Wrocław	6/1	280	25	WR1K/00303520/5	dr	U3
7	Swojczyce, Wrocław	8/1	768	25	WR1K/00303523/6	dr	U3
7	Swojczyce, Wrocław	1/2	64	25	WR1K/00300079/7	dr	U3
7	Swojczyce, Wrocław	1/4	5	25	WR1K/00300079/7	dr	U3
7	Swojczyce, Wrocław	2/1	1 464	25	WR1K/00302529/1	Bi	U3

Skrócony opis stanu prawnego

Działki gruntowe na Swojczycach, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będące własnością ARCHICOM SA.

W większości teren przeznaczony pod usługi U/3 oraz U/2

Zgodnie z Uchwała Rady Miasta nr LVI/1727/10 z dnia 04-11-2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Swojczyce Południe we Wrocławiu

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/1, **U/2, U/3** ustala się przeznaczenie:

1) obiekty usługowe;
2) rozrywka;
3) mieszkania towarzyszące;
4) uczelnie wyższe;
5) policja i służby ochrony;
6) produkcja;
7) produkcja drobna;
8) magazyny i handel hurtowy;
9) obsługa pojazdów;
10) naprawa pojazdów;
11) rekreacja i woda;
12) obiekty infrastruktury drogowej;
13) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla terenu U/3 nie obowiązuje ustalenie, o którym mowa w § 5 pkt 1;
2) produkcję, magazyny i handel hurtowy, obsługę pojazdów, naprawę pojazdów dopuszcza się wyłącznie na terenie U/1;
3) dla obiektów należących do kategorii przeznaczeń terenu, o których mowa w pkt 2, z robót budowlanych dopuszcza się wyłącznie remonty, przebudowy i rozbiórki;
4) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 14 m;
5) liczba kondygnacji naziemnych nie może być mniejsza niż 2 i większa niż 3;
6) ustalenie pkt 5 nie dotyczy krytych urządzeń sportowych;
7) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym:
   a) co najmniej 65% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe,
   b) co najwyżej 35% powierzchni terenu biologicznie czynnego może stanowić suma powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2 z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1) dojazd do terenu U/2 dopuszcza się wyłącznie od terenów KDD/3 i KDD/4 oraz od terenu KDZ/1 nie więcej niż jednym włączeniem;
2) dojazd do terenu U/3 dopuszcza się wyłącznie od terenów KDD/4 i KDD/5 oraz z wydzielenia wewnętrznego (A) na terenie KDPR/11.

Notatki z wglądu do Ksiąg wieczystych w załączniku nr 3.

numer działki	księga wieczysta	forma władania gruntu	uwagi	dział III KW	dział IV KW
14/8	WR1K/00312056/7	własność		służebności	hipoteka łączna
15/3	WR1K/00312058/1	własność		bez wpisu	hipoteka łączna
16/3	WR1K/00312058/1				
12/22	WR1K/00318979/5	własność		bez wpisu	hipoteka łączna
5/3	WR1K/00303522/9	własność		bez wpisu	hipoteka łączna
7/2	WR1K/00303522/9				
10/4	WR1K/00303522/9				
9/2	WR1K/00303527/4	własność		bez wpisu	hipoteka łączna
12/17	WR1K/00303517/1	własność		bez wpisu	hipoteka łączna
18/2	WR1K/00303517/1				
14/16	WR1K/00303517/1				
14/12	WR1K/00303517/1				
12/13	WR1K/00303518/8	własność	Space	bez wpisu	hipoteka łączna
3	WR1K/00256253/7	własność	Space	bez wpisu	hipoteka łączna
4/3	WR1K/00303519/5	własność		bez wpisu	hipoteka łączna
6/1	WR1K/00303520/5	własność		bez wpisu	hipoteka łączna
8/1	WR1K/00303523/6	własność	Space	bez wpisu	hipoteka łączna
1/2	WR1K/00300079/7	własność		bez wpisu	hipoteka łączna
1/4	WR1K/00300079/7				
2/1	WR1K/00302529/1	własność		bez wpisu	hipoteka łączna

Skrócony opis

Grunt inwestycyjny na Swojczycach tworzący jedne teren. W sąsiedztwie nowe osiedle nad Odrą „Olimpia Port" (http://www.archicom.pl/inwestycje-mieszkaniowe/opis-inwestycji/olimpia-port).

2.11. POZ. 11 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 51

Rodzaj nieruchomości – grunty zabudowane na Placu Grunwaldzkim

grupa	majątek trwały	nr działki	powierzchnia [m2]	AM	KW	użytek	przeznaczenie
O8	**grunt Plac Grunwaldzki**						
9	Plac Grunwaldzki, Wrocław	11	1 907	4	WR1K/00048513/7	Bi	1KL, 21MU, 18KS

Skrócony opis stanu prawnego

Działka gruntowa w obrębie Plac Grunwaldzki, objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będąca własnością Gminy Miejska Wrocław w użytkowaniu wieczystym do 02-06-2096 ARCHICOM INVEST Sp. z o.o.

Teren przeznaczony pod drogi oraz usługi z mieszkaniami 1KL, 21MU, 18KS.

Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr LI/3167/06 z dnia 18 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obszaru rozwoju Śródmieście we Wrocławiu

§ 41

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **symbolami 1KL** ustala się przeznaczenie: ulica lokalna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje:
1) szerokość w liniach rozgraniczających 28 m;
2) obustronne chodniki;
3) ścieżka rowerowa od strony Odry;
4) zatoki parkingowe od strony zabudowy;
5) aleja drzew od strony Odry.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się na realizację celu publicznego.

§ 27

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **symbolem 21MU** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zlokalizowanie usług w parterach co najmniej w narożnikach zabudowy.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
1) wysokość:
a) budynku do 18 m mierzona od poziomu chodnika do najwyższego punktu dachu,
b) elewacji od 10 m do 13 m mierzona od poziomu chodnika do gzymsu wieńczącego budynek;
2) dach spadzisty o nachyleniu połaci pod kątem 45 stopni;
3) elewacje od strony ulic:
a) podzielone na zróżnicowane architektonicznie segmenty o długości nieprzekraczającej 20 m,
b) od strony ulic 1KL i 5KD z ryzalitem lub wykuszem o wertykalnych proporcjach wysuniętym na odległość od 1 m do 1,5 m od obowiązującej linii zabudowy w każdym segmencie;
4) wejścia do budynków:
a) od strony ulic,
b) na poziomie chodnika;
5) garaż w kondygnacji podziemnej zapewniający 1,2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:
1) od strony ulic 5KD i 8 KD w miejscach wyznaczonych przez cofnięcie obowiązującej linii zabudowy urządzenie przedogródków

o szerokości 4 m z możliwością ogrodzenia do wysokości maksymalnej 0,5 m;
2) urządzenie alejek i placów zabaw oraz miejsc odpoczynku dla mieszkańców;
3) usytuowanie obiektów małej architektury;
4) zagospodarowanie w formie zespołów roślinności wysokiej i niskiej;
5) zieleń we wnętrzu kwartału musi zajmować co najmniej 50 % powierzchni, w tym zieleń wysoka co najmniej 15 % powierzchni.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje obsługa komunikacyjna od ulicy 5KD lub 8KD lub 1KL.

§ 58

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **symbolem 18KS** ustala się przeznaczenie: parking.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje:
1) urządzenie parkingu o nawierzchni ażurowej łączonej z trawnikiem;
2) obsługa komunikacyjna od ulicy 1KL;
3) nasadzenia drzew;
4) zakaz wznoszenia budynków i tymczasowych obiektów budowlanych.

Notatki z wglądu do Ksiąg wieczystych w załączniku nr 3.

numer działki	księga wieczysta	forma władania gruntu	uwagi	dział III KW	dział IV KW
11	WR1K/00048513/7	Użytkowanie wieczyste 02-06-2096		Bez wpisów	hipoteka

Skrócony opis

Teren położony jest przy ul Bujwida. Teren ma dojazd z ulicy gruntowej, usytuowany przy ogródkach działkowych i w pobliżu cmentarzu. Na terenie znajdują się budynki, budowle, urządzenia, związane z funkcją magazynową. Powierzchnia użytkowa budynków 649 m^2, budynki warsztatowo – magazynowe w technologii mieszanej. Budynki z lat 70-tych w średnim stanie technicznym

2.12. POZ. 12 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 52

Rodzaj nieruchomości – grunty zabudowane na Kleczkowie

grupa	majątek trwały	nr działki	powierzchnia [m2]	AM	KW	użytek	przeznaczenie
A2	**grunt Kleczków**						
8	Kleczków, Wrocław	8/4	5 737	3		Bp	MU1
8	Kleczków, Wrocław	10/13	775	3	WR1K/00104370/3	Bi	MU1

Skrócony opis stanu prawnego

Działki gruntowe w obrębie Kleczków, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym do 05-12-2089 Archicom Nieruchomości sp. z o.o. 1 SK.

Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr XII/250/03 z dnia 18 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zachodniego Śródmieścia Przemysłowego we Wrocławiu – MU1. Teren w strefie B ochrony konserwatorskiej oraz strefa obserwacji archeologicznej.

1. Ustala się strefę oznaczoną symbolem MU1.
2. Dla terenów należących do strefy MU ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu i grupy kategorii przeznaczenia terenu:
1) mieszkalnictwo,
2) usługi podstawowe,
3) usługi ponadpodstawowe.
3. Na terenach należących do strefy MU obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
1) liczba kondygnacji budynków, z wyjątkiem ich części będących dominantami, nie może przekraczać sześciu kondygnacji naziemnych, licząc łącznie z użytkowym przyziemiem i poddaszem,
2) liczba kondygnacji części budynków będących dominantami nie może przekraczać siedmiu kondygnacji, przy czym powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku.
4. Na terenach należących do strefy MU obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
1) obszar zabudowany nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu (działki),
2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu (działki) nie może przekroczyć 2,0,
3) obszar zagospodarowany zielenią nie może być mniejszy niż 30% powierzchni terenu (działki), przy czym dopuszcza się zagospodarowanie połowy tego obszaru terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi i placami zabaw.
1. Ustala się strefę oznaczoną symbolem kL.
2. Dla terenów należących do strefy kL ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
1) ulica lokalna,
2) ciąg pieszy,
3) zieleń.
3. Na terenach należących do strefy kL parametry techniczne ulicy powinny być dostosowane do potrzeb autobusowej komunikacji zbiorowej

Skrócony opis

Teren położony jest przy ul Zakładowej z dojazdem drogą wewnętrzną od ulicy Zakładowej. Na terenie znajdują się budowle – plac manewrowy, ogrodzenie, słupy.

Notatki z wglądu do Ksiąg wieczystych w załączniku nr 3.

numer działki	księga wieczysta	forma władania gruntu	uwagi	dział III KW	dział IV KW
11	WR1K/00048513/7	Użytkowanie wieczyste 02-06-2096	W dziale II wpisany jeszcze poprzedni właściciel	Nieaktualne roszczenie	Bez wpisów

.13. POZ. 13 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 55

Rodzaj nieruchomości – grunty zabudowane na Placu Grunwaldzkim

grupa	majątek trwały	nr działki	powierzchnia [m2]	AM	KW	użytek	przeznaczenie
	grunt Plac Grunwaldzki						
10	Plac Grunwaldzki, Wrocław	54	5 203	22	WR1K/00118768/1	Bi	C15 UK, UT

Skrócony opis stanu prawnego

Działka gruntowa w obrębie Plac Grunwaldzki, objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego będące własnością Archicom Lofty Platinum sp. z o.o. SKA.

Teren przeznaczony pod zabudowę usługową.

Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr Nr IX/180/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15-05-2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępa Mieszczańska we Wrocławiu - część A, ustalono symbol C15 UK, UT, teren usług turystyki , teren usług kultury, teren z zielenią parkową.

§ 40

1. Ustala się **teren usług turystyki** - oznaczone na rysunku planu **symbolem UT.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się podstawowe funkcje usługowe jako szeroka oferta turystyczna w zakresie noclegów, różnych form gastronomii oraz zakupów i usług specjalistycznych, w tym dla turystyki i sportów wodnych na terenie **C15 UK, UT, ZP także inne funkcje usługowe.**
3. Dopuszcza się funkcje uzupełniające jako wbudowane, w szczególności:
1) mieszkania o charakterze apartamentowym na najwyższych kondygnacjach,
2) lokale biurowo - usługowe.
4. Funkcje parkowania dla użytkowników należy realizować łącznie z inwestycją. Dla ustalenia ilości miejsc parkingowych należy stosować wskaźnik - nie mniej niż 25 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej.

§ 41

1. Ustala się **teren usług kultury** - oznaczone na rysunku planu **symbolem UK.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się podstawowe funkcje edukacyjno-kulturalne w szerokim zakresie, w szczególności:
1) galerie sztuki, warsztaty rzemiosła, pracownie artystyczne, techniki multimedialne,
2) kluby muzyczne i taneczne, kabaret i piosenka,
3) kina, teatry,
4) instytucje i organizacje o charakterze społeczno-kulturalnym,
5) placówki muzealno-edukacyjne,
6) realizację idei Otwartego Muzeum Techniki w formie szlaku wodnego zabytków techniki, urządzeń i budowli hydrotechnicznych oraz w zakresie historii żeglugi na Odrze.
3. Dopuszcza się funkcje uzupełniające jako wbudowane, w szczególności:
1) mieszkania o charakterze apartamentowym na najwyższych kondygnacjach lub powiązane z pracowniami,
2) lokale biurowo - usługowe powyżej pierwszej kondygnacji,
3) zaplecze hotelowo-konferencyjne.
4. Funkcje parkowania dla użytkowników należy realizować łącznie z inwestycją z uwzględnieniem dostępności publicznej przy oznaczeniu terenu symbolem - P. Dla ustalenia ilości miejsc parkingowych należy stosować wskaźnik - nie mniej niż 25 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej.

§ 42

1. Ustala się **teren z zielenią parkową** - oznaczone na rysunku planu symbolem - **ZP.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się funkcje zieleni parkowej, jako publicznie dostępnej w powiązaniu z funkcją, określoną w obszarze terenu zabudowy.
3. Dla zieleni parkowej ustala się zagospodarowanie o charakterze nawiązującym do historycznych kompozycji ogrodowych, z uwzględnieniem przepisów § 31 ust. 3.

Skrócony opis

Nieruchomość zabudowana budynkami przemysłowymi o średnim stanie technicznym, zużyte funkcjonalnie. Rejestr zabytków A/1030 12.10.07 dawna piekarnia garnizonowa w granicach murów obwodowych, z wyłączeniem współczesnej dobudowy dostawionej do elewacji południowej.
Dojazd ulicą miejską o nawierzchni z kostki granitowej – ulica księcia Witolda. Powierzchnia użytkowa budynków 2 881,17 m^2.Strefa ochrony konserwatorskiej.

Notatki z wglądu do Ksiąg wieczystych w załączniku nr 3.

numer działki	księga wieczysta	forma władania gruntu	uwagi	dział III KW	dział IV KW
11	WR1K/00118768/1	własność		inne wpisy	hipoteka

2.14 POZ. 14 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 57

Rodzaj nieruchomości – grunty zabudowane na Placu Grunwaldzkim

grupa	majątek trwały	nr działki	powierzchnia [m2]	AM	KW	użytek	przeznaczenie
	grunt Plac Grunwaldzki						
9	Plac Grunwaldzki, Wrocław	3/20	4 170	21	WR1K/00196515/3	Bi	1MW-U/8
9	Plac Grunwaldzki, Wrocław	3/21	2 891	21		Bi	1MW-U/8
9	Plac Grunwaldzki, Wrocław	3/22	5 450	21		Bi	1MW-U/8

Skrócony opis stanu prawnego

Działki gruntowe w obrębie Plac Grunwaldzki, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego będące własnością Archicom Nieruchomości sp. z o.o. 2 SK.
Teren przeznaczony pod zabudowę usługową.
Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr Nr IX/180/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15-05-2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępa Mieszczańska we Wrocławiu - część A, ustalono symbol 1MW-U/8 – zabudowa wielorodzinna z usługami.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U/8 ustala się przeznaczenie:
1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) mieszkania towarzyszące;
3) usługi;
4) usługi kultury;
5) usługi zdrowia;
6) obiekty kongresowe i konferencyjne;
7) widowiskowe obiekty kultury;
8) obiekty szpitalne;
9) zakłady lecznicze dla zwierząt;
10) obiekty opieki nad dzieckiem;
11) edukacja;
12) wypoczynek;
13) uczelnie wyższe;
14) infrastruktura drogowa;
15) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 28 m;
2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najniższego punktu pokrycia dachu, nie może być mniejszy niż 10 m;
3) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
5) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą działek budowlanych pod obiekty infrastruktury technicznej;
6) w osi widokowej oznaczonej na rysunku planu, dominantę ma stanowić budynek przy ul. Składowej 2/4, znajdujący się poza granicą opracowania planu;
7) w korytarzu usytuowania drogi wewnętrznej wyznaczonym na rysunku planu obowiązuje droga wewnętrzna;
8) obowiązuje powiązanie drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 7, z terenem 1KDW/1;
9) w korytarzu usytuowania drogi wewnętrznej obowiązuje trasa rowerowa łącząca trasę rowerową na terenie 1KDW/1 i 5KB.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U/10 ustala się przeznaczenie:
1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) mieszkania towarzyszące;
3) usługi;
4) usługi kultury;
5) usługi zdrowia;
6) obiekty kongresowe i konferencyjne;
7) widowiskowe obiekty kultury;
8) obiekty szpitalne;
9) zakłady lecznicze dla zwierząt;
10) obiekty opieki nad dzieckiem;
11) edukacja;
12) wypoczynek;
13) uczelnie wyższe;
14) infrastruktura drogowa;
15) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 32 m;
2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony odpoziomu terenu przy budynku lub budowli do najniższego punktu pokrycia dachu, nie może być mniejszy niż 10 m;
3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą budynku wpisanego do ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu;
4) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
6) obowiązuje akcent architektoniczny w miejscu wskazanym na rysunku planu;
7) obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie na terenie lub w obiekcie budowlanym zarysu obszarów dawnych bastionów - reliktów zabytkowej architektury obronnej;
8) ustalenia pkt 4 i 5 nie dotyczą działek budowlanych pod obiekty infrastruktury technicznej.

Notatki z wglądu do Ksiąg wieczystych w załączniku nr 3.

numer działki	księga wieczysta	forma władania gruntu	uwagi	dział III KW	dział IV KW
3/20	WR1K/00196515/3	własność	W dziale II jeszcze paoprzedni właściciel W KW jest dużo więcej działek – zostanie wydzielona nowa KW	Bez wpisów	Bez wpisów
3/21					
3/22					

Skrócony opis

Nieruchomość zabudowana budynkami przemysłowymi o średnim stanie technicznym, zużyte funkcjonalnie.
Dojazd drogą wewnętrzną od ulicy Mieszczańskiej – służebność gruntowa na czas nieoznaczony przez dz. 3/40 AM 21. Powierzchnia użytkowa budynków 3 408 m^2. Strefa ochrony konserwatorskiej.

2.15. POZ. 15 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 58

Rodzaj nieruchomości – grunty zabudowane na Książe Wielkim

grupa	majątek trwały	nr działki	powierzchnia [m2]	AM	KW	użytek	przeznaczenie
	grunt Książe Wielkie						
9	Książe Wielkie, Wrocław	16/1	2 764	5	WR1K/00030703/7	Bi	1 KDZ
9	Książe Wielkie, Wrocław	16/2	264	5		dr	1 KDZ
9	Książe Wielkie, Wrocław	16/4	10 265	5		Bi	7 MW/1, 7 MW/2, 5 KDW-14
9	Książe Wielkie, Wrocław	16/5	8 456	5		Bi	7 MW/1, 7 MW/2, 5 KDW-14
9	Książe Wielkie, Wrocław	16/3	10 301	5	WR1K/00093044/8	Bi	7 MW/1, 7 MW/2, 9 MW-U/2, 9 MW-U/3, 5 KDW-14
9	Książe Wielkie, Wrocław	16/6	2 671	5	WR1K/00093045/5	dr	7 MW/2, 9 MW-U/3

Skrócony opis stanu prawnego

Działki gruntowe w obrębie Książe Wielkie, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego będące własnością Archicom Nieruchomości sp. z o.o. 3 SK.

Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr Nr LII/1316/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Księża Małego i Wielkiego we Wrocławiu - część południowa, ustalono symbole 7MW/1, 7MW/2, 9MW-U/2, 9MW-U/3 – zabudowa wielorodzinna z usługami

§ 24.
1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7MW/1, 7MW/2** ustala się przeznaczenie:
1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) usługi 1;
3) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
4) rozrywka;
5) widowiskowe obiekty kultury;
6) obiekty upowszechniania kultury;
7) obiekty kongresowe i konferencyjne;
8) obiekty hotelowe;
9) pracownie medyczne;
10) edukacja;
11) obiekty opieki nad dzieckiem;
12) obiekty kształcenia dodatkowego;
13) obiekty naukowe i badawcze;
14) obiekty wystawienniczo-targowe;
15) magazyny i handel hurtowy;
16) place zabaw;
17) terenowe urządzenia sportowe;
18) kryte urządzenia sportowe;
19) wody powierzchniowe;
20) zbieranie odpadów, z zastrzeżeniem ust. 2;
21) wytwarzanie energii cieplnej;
22) infrastruktura drogowa;
23) obiekty infrastruktury technicznej.
2. W ramach przeznaczenia zbieranie odpadów dopuszcza się wyłącznie punkty zbiórki i skupu odpadów.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) magazyny i handel hurtowy oraz wytwarzanie energii cieplnej dopuszcza się wyłącznie na terenie 7MW/2;

2) magazyny i handel hurtowy dopuszcza się wyłącznie w obiektach o powierzchni nie większej niż 3500 m^2;
3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
a) 16 m na terenie 7MW/1,
b) 18 m na terenie 7MW/2;
4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 5, z zastrzeżeniem pkt 5;
5) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej piątą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,2 m;
6) punkty zbiórki i skupu odpadów dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynek;
7) budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmuje handel detaliczny małopowierzchniowy B, nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje naziemne na co najmniej 50% ich obszaru zabudowanego II;
8) długość najdłuższej elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie może być większa niż 40 m;
9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż:
a) 30% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
b) 40% dla pozostałych kategorii przeznaczenia;
10) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2,5;
11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej:
a) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
b) 25% powierzchni działki budowlanej dla edukacji i obiektów hotelowych,
c) 15% powierzchni działki budowlanej dla kategorii przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2-7, 9, 11-15, 18;
12) na terenie 7MW/2 obowiązuje pas zieleni ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, wyznaczony na rysunku planu.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, co najmniej 30% miejsc postojowych, o których mowa w § 14 ust. 2 pkt 1 lit. b, należy usytuować w podziemnych obiektach do parkowania.
§ 26.
1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9MW-U/1, **9MW-U/2, 9MW-U/3** ustala się przeznaczenie:
1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
3) usługi 1;
4) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
5) rozrywka;
6) obiekty hotelowe;
7) edukacja;
8) obiekty opieki nad dzieckiem;
9) obiekty kształcenia dodatkowego;
10) produkcja drobna;
11) mieszkania towarzyszące;
12) zbieranie odpadów, z zastrzeżeniem ust. 2;
13) infrastruktura drogowa;
14) obiekty infrastruktury technicznej.
2. W ramach przeznaczenia zbieranie odpadów dopuszcza się wyłącznie punkty zbiórki i skupu odpadów.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się wyłącznie na terenie 9MW-U/1 w wydzieleniu wewnętrznym (A) oraz na terenie 9MW-U/2 w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B);

2) mieszkania towarzyszące dopuszcza się wyłącznie na terenie 9MW-U/2 w wydzieleniu wewnętrznym (C);
3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 16 m;
4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może być większa niż:
a) 3 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 5,
b) 4 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,2 m;
6) powierzchnia użytkowa obiektu o przeznaczeniu terenu produkcja drobna nie może być większa niż 300 m^2;
7) punkty zbiórki i skupu odpadów dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynek;
8) budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmuje handel detaliczny małopowierzchniowy B, nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje naziemne na co najmniej 80% ich obszaru zabudowanego II;
9) na terenie 9MW-U/3 obowiązuje pas zieleni ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, wyznaczony na rysunku planu;
10) obowiązuje osłonięcie otwartych placów składowo-magazynowych od strony terenu 1KDZ;
11) obowiązuje obudowa estetyczna ze wszystkich stron urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach;
12) ustalenie, o którym mowa w pkt 11, nie dotyczy anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;
13) w pasie o szerokości nie mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDZ w budynkach mieszkalnych obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
14) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
15) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2,6;
16) na terenie 9MW-U/1 obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 4 m w korytarzu usytuowania ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego wyznaczonym na rysunku planu;
17) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej:
a) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
b) 25% powierzchni działki budowlanej dla kategorii przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 3-10.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
1) dojazd do terenu 9MW-U/1 dopuszcza się wyłącznie od terenów 2KDL/2, 2KDL/5, 4KDD/2 i 1KDZ;
2) dojazd do terenu 9MW-U/2 dopuszcza się wyłącznie od terenów 4KDD/2, 5KDW/13, 5KDW/14, i 1KDZ;
3) dojazd do terenu 9MW-U/3 dopuszcza się wyłącznie od terenów 5KDW/14 i 1KDZ;
4) na terenie 9MW-U/3 co najmniej 30% miejsc postojowych, o których mowa w § 14 ust. 2 pkt 1 lit. b, należy usytuować w podziemnych obiektach do parkowania.
§ 35.
1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie:
1) ulice;
2) skwery

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 40,5 m;
3) obowiązuje obustronny chodnik;
4) obowiązuje trasa rowerowa;
5) obowiązuje zieleń przyuliczna;
6) obowiązuje pas zieleni z drzewami i krzewami od strony terenu położonego poza granicami opracowania planu na odcinku wzdłuż budynków przy ul. Opolskiej 87-91.
§ 39.
1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDW/1, 5KDW/2, 5KDW/3, 5KDW/4, 5KDW/5, 5KDW/6, 5KDW/7, 5KDW/8, 5KDW/9, 5KDW/10, 5KDW/11, 5KDW/12, 5KDW/13, **5KDW/14**, 5KDW/15 ustala się przeznaczenie - drogi wewnętrzne.
2. Szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio:
1) 8 m dla 5KDW/1, 5KDW/15;
2) 7,5 m dla 5KDW/2;
3) 6,5 m dla 5KDW/3, 5KDW/4;
4) 11 m dla 5KDW/5;
5) 6 m dla 5KDW/6, 5KDW/7, 5KDW/8, 5KDW/9, 5KDW/10, 5KDW/11, 5KDW/12;
6) 10 m dla 5KDW/13;
7) 13 m dla 5KDW/14.

Notatki z wglądu do Ksiąg wieczystych w załączniku nr 3.

numer działki	księga wieczysta	forma władania gruntu	uwagi	dział III KW	dział IV KW
16/1	WR1K/00030703/7	własność	wpisany jeszcze poprzedni właściciel	ostrzeżenia	hipoteki
16/2					
16/4					
16/5					
16/3	WR1K/00093044/8		wpisany jeszcze poprzedni właściciel	ostrzeżenia	hipoteki
16/6	WR1K/00093045/5		wpisany jeszcze poprzedni właściciel	ostrzeżenia	hipoteka

Skrócony opis

Nieruchomość zabudowana zespołem budynków handlowo – usługowych i magazynowych o łącznej powierzchni użytkowej 5 939,09 m^2 o średnim stanie technicznym zużyte funkcjonalnie. Teren nieruchomości płaski, dogodny do zabudowy. Nieruchomość położona jest na peryferiach miasta, przy drodze wylotowej z Wrocławia w kierunku Oławy.

2.16. POZ. 16 - MAJĄTEK SPÓŁKI NR 59

Rodzaj nieruchomości – prawo uw gruntu na Swojczycach

Grupa	majątek trwały	nr działki	powierzchnia [m2]	AM	KW	użytek	przeznaczenie
	Swojczyce, Wrocław						
9	Swojczyce, Wrocław	24/20	3 088	25	WR1K/00095808/6	Ba	MW/3

Skrócony opis stanu prawnego

Działka gruntowa na Swojczycach, objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będące własnością Archicom Nieruchomości sp. z o.o. 4 SK

W większości teren działek to MW/3

Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta nr LVI/1727/10 z dnia 04-11-2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Swojczyce Południe we Wrocławiu

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW/1, MW/2, **MW/3**, MW/4 ustala się przeznaczenie:
1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) obiekty usługowe;
3) rekreacja i woda;
4) obiekty infrastruktury drogowej;
5) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomię, obiekty upowszechniania kultury, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty kształcenia dodatkowego, żłobki, edukację dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) handlu detalicznego małopowierzchniowego A, gastronomii, obiektów upowszechniania kultury, usług drobnych nie dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej;
3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą zespołu obiektów poprzemysłowych na terenie MW/3, oznaczonego na rysunku planu;
4) widowiskowe obiekty kultury, wystawy i ekspozycje, obiekty kongresowe i konferencyjne, obiekty hotelowe dopuszcza się wyłącznie w zespole obiektów poprzemysłowych na terenie MW/3, oznaczonym na rysunku planu;
5) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 16 m;
6) liczba kondygnacji naziemnych nie może być mniejsza niż 2 i większa niż 5;
7) na co najwyżej 30% powierzchni obszaru podwyższonej zabudowy ustalenia pkt 5 i 6 nie obowiązują, wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 22 m, a liczba kondygnacji naziemnych nie może być mniejsza niż 2;
8) ustalenie pkt 6 nie dotyczy krytych urządzeń sportowych;
9) mieszkań na pierwszej kondygnacji naziemnej nie dopuszcza się:
   a) w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B),
   b) na obszarze podwyższonej zabudowy,
   c) na pozostałych obszarach w budynkach lub ich częściach o pięciu kondygnacjach;
10) w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) oraz na obszarze podwyższonej zabudowy w pasie 8 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy, na pierwszej kondygnacji naziemnej nie dopuszcza się

miejsc postojowych dla samochodów;
11) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%, z zastrzeżeniem pkt 12;
12) udział powierzchni obszaru zabudowanego, zajętego przez części mieszkalne w budynkach, w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
13) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym:
a) co najmniej 65% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe,
b) co najwyżej 35% powierzchni terenu biologicznie czynnego może stanowić suma powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2 z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;
14) część powierzchni terenu biologicznie czynnego, o której mowa w pkt 13, może się znajdować:
a) dla terenu MW/1 - na terenie ZP/3,
b) dla terenu MW/2 - na terenie ZP/4,
c) dla terenu MW/3 - na terenie ZP/5;
15) ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie na częściach terenów, na których dopuszcza się wznoszenie budynków.

Notatki z wglądu do Księgi wieczystej w załączniku nr 3.

numer działki	księga wieczysta	forma władania gruntu	uwagi	dział III KW	dział IV KW
24/20	WR1K/00095808/6	wł		bez wpisu	bez wpisu

Skrócony opis

Nieruchomość zabudowana budynkiem po byłej cegielni. Grunt inwestycyjny na Swojczycach tworzący jeden teren z majątkiem nr 9. W sąsiedztwie nowe osiedle nad Odrą „Olimpia Port" (http://www.archicom.pl/inwestycje-mieszkaniowe/opis-inwestycji/olimpia-port)

CZĘŚĆ PODSTAWOWA

3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Nieruchomości wchodzące w skład majątku grupy Archicom zostały posegregowane na grupy lokalnych rynków.

1. grunty o przeznaczeniu pod drogi we Wrocławiu
2. grunty inwestycyjne o przeznaczeniu pod zieleń we Wrocławiu
3. grunty inwestycyjne o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powiat wrocławski, gmina Czernica
4. grunty inwestycyjne o przeznaczeniu pod zabudowę przemysłową powiat wrocławski
5. grunty inwestycyjne o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w zachodniej części Wrocławia
6. grunty inwestycyjne o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w „zewnętrznej" części Wrocławia
7. grunty inwestycyjne o przeznaczeniu pod zabudowę usługową we Wrocławiu
8. grunty inwestycyjne o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami blisko centralnej części Wrocławia
9. grunty zabudowane o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami z dużymi ograniczeniami w centrum miasta Wrocławia
10. grunty zabudowane o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami z dużymi ograniczeniami na peryferiach miasta Wrocławia
11. grunty zabudowane o przeznaczeniu pod zabudowę usługową z dużymi ograniczeniami

Opis rynku lokalnego

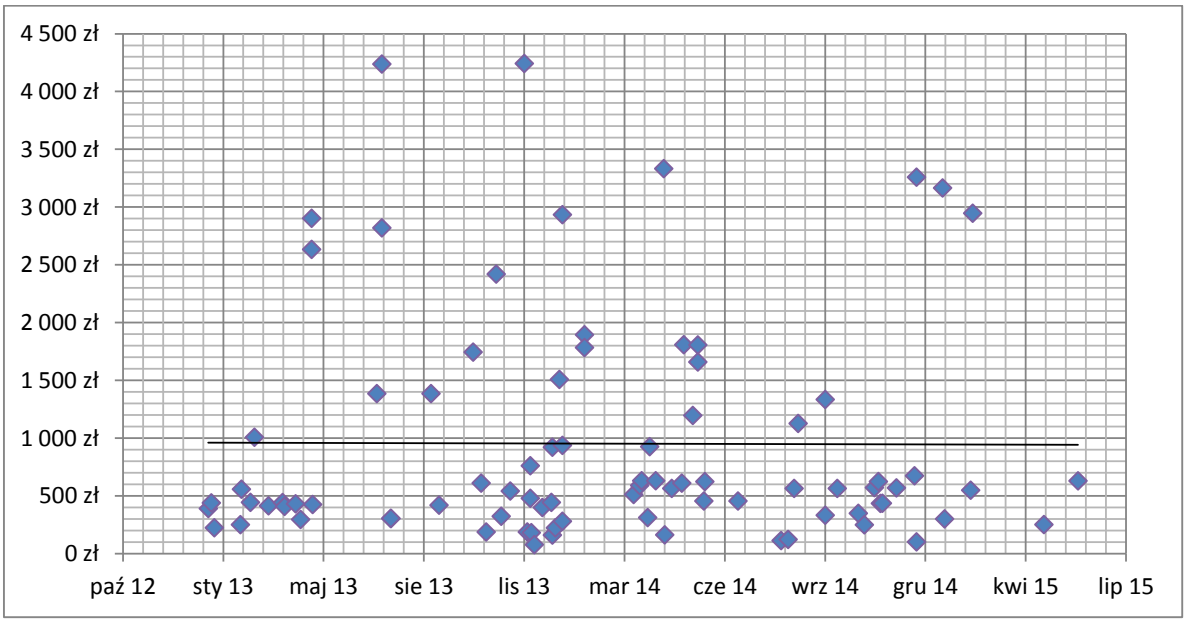
Rodzaj rynku nieruchomości rynek gruntów o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami

Obszar analizy miasto Wrocław

Okres badania cen od stycznia 2013r. do czerwca 2015r.

Nie zauważa się zmiany cen nieruchomości na rynku lokalnym spowodowane upływem czasu

Ceny są bardzo mocno zróżnicowane.



Posegregowano ten rynek na 3 grupy. Przyjęto następujące atrybuty:

Tabela 2. Atrybuty nieruchomości gruntowych inwestycyjnych

Lp	atrybut	waga	przedział	opis
1	lokalizacja	20%	+ 0 -	bardzo dobra – położenie preferowane dobra – położenie pośrednie średnia – położenie mniej preferowane
2	otoczenie	20%	+ 0 -	bardzo dobra – otoczenie preferowane dobra – otoczenie pośrednie średnia – otoczenie mniej preferowane
3	możliwości inwestycyjne	25%	+ 0 -	bardzo dobra – możliwości inwestycyjne preferowane dobra – możliwości inwestycyjne pośrednie średnia – możliwości inwestycyjne mniej preferowane
4	utrudnienia	25%	+ 0 -	bardzo dobra – brak utrudnień dobra –pośrednie średnia – utrudnienia w inwestowaniu
5	forma władania gruntu	10%	+ -	bardzo dobra – własność średnia – użytkowanie wieczyste

Tabela 3. Grupa 5. Nieruchomości podobne

Lp	Obręb	powierz.	data	Cena	Cena 1 m^2
1	Maślice	18 578	2012-01-09	3 880 773 zł	209 zł
2	Maślice	1 854	2012-03-23	415 248 zł	224 zł
3	Leśnica	1 892	2012-04-27	381 300 zł	202 zł
4	Maślice	5 474	2012-08-03	1 572 250 zł	287 zł
5	Stabłowice	6 523	2012-11-29	1 485 000 zł	228 zł
6	**Pracze Odrzańskie**	**1 628**	**2012-12-18**	**305 040 zł**	**187 zł**
7	Ratyń	1 582	2013-07-16	300 000 zł	190 zł
8	Maślice	1 858	2013-12-30	521 520 zł	281 zł
9	Żerniki	6 745	2013-12-31	2 153 000 zł	319 zł
10	Stabłowice	13 708	2014-01-09	3 418 000 zł	249 zł
11	Ratyń	9 575	2014-03-25	2 843 775 zł	297 zł
12	Złotniki	24 537	2014-04-29	7 670 000 zł	313 zł
13	Żerniki	4 720	2014-10-21	1 650 000 zł	350 zł
14	Poświętne	1 944	2014-10-27	486 000 zł	250 zł
15	**Pilczyce**	**7 969**	**2014-11-14**	**3 480 000 zł**	**437 zł**
					268 zł
					187 zł
					437 zł

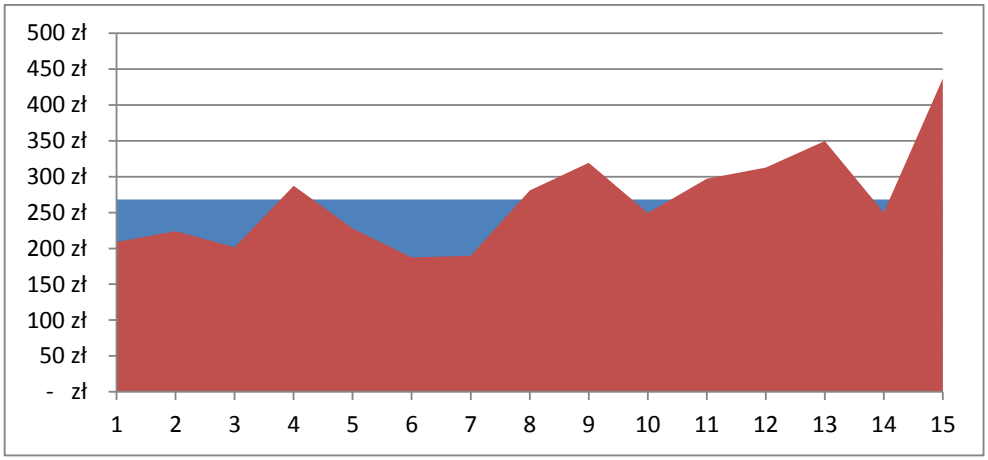


Tabela 4. Grupa 6. Nieruchomości podobne

lp	Obręb	nr. Dz.	AM	powierz.	data	cena	cena 1 m2
1	Swojczyce	25/8	25	12 000	2013-01-11	4 693 164 zł	391 zł
2	Różanka	103	14	7 957	2013-01-14	3 500 000 zł	440 zł
3	Klecina	14/2 16	15	10 202	2013-01-17	2 290 800 zł	225 zł
4	Muchobór W.	67/11	12	6 295	2013-02-12	1 581 992 zł	251 zł
5	Krzyki	22/8 24/6 24/12	9	4 344	2013-02-13	2 425 000 zł	558 zł
6	Klecina	86/4	12	4 538	2013-02-22	2 016 393 zł	444 zł
7	Muchobór W.	87/33	12	5 651	2013-03-12	2 342 946 zł	415 zł
8	Krzyki	38/17	7	8 493	2013-03-26	3 760 000 zł	443 zł
9	Krzyki	32/5	7	6 946	2013-04-08	3 000 000 zł	432 zł
10	Zakrzów	32	13	24 482	2013-08-29	10 282 440 zł	420 zł
11	Wojszyce	75	1	6 214	2013-11-28	2 980 000 zł	480 zł
12	Oporów	1/3	21	10 000	2013-12-10	4 000 000 zł	400 zł
13	Partynice	34--	2	6 980	2013-12-19	3 100 000 zł	444 zł
14	**Oporów**	**1/3**	**21**	**10 000**	**2013-12-23**	**2 238 600 zł**	**224 zł**
15	Złotniki	164 165	4	24 537	2014-03-25	7 670 000 zł	313 zł
16	Grabiszyn	2/1 3/1…	42	5 398	2014-04-18	3 050 000 zł	565 zł
17	Partynice	19/3	2	3 889	2014-04-28	2 375 000 zł	611 zł
18	Krzyki	2/24 36/2 46/7	4	15 877	2014-06-23	7 240 000 zł	456 zł
19	Grabiszyn	2/1 3/1 4/1 1/12 1/13	42	5 398	2014-08-18	3 050 000 zł	565 zł
20	Brochów	6/30-64	13	8 709	2014-09-18	2 900 000 zł	333 zł
21	Grabiszyn	1/12/13 2/1 3/1 4/1	42	5 398	2014-09-30	3 050 000 zł	565 zł
22	Żerniki	65	10	4 720	2014-10-21	1 650 000 zł	350 zł
23	Maślice	18/2 18/3	18	4 827	2014-11-06	2 760 000 zł	572 zł
24	Książe M	3	4	4 692	2014-11-10	2 930 000 zł	624 zł
25	Klecina	30/4	19	2 067	2014-11-12	900 000 zł	435 zł
26	Pilczyce	9/55/52/53	14	7 969	2014-11-14	3 480 000 zł	437 zł
27	Psie Pole	24/3 25/2	26	3 269	2014-11-28	1 862 000 zł	570 zł
28	**Poświętne**	**8/3**	**16**	**9 804**	**2014-12-16**	**6 611 250 zł**	**674 zł**
							451 zł
							674 zł
							224 zł

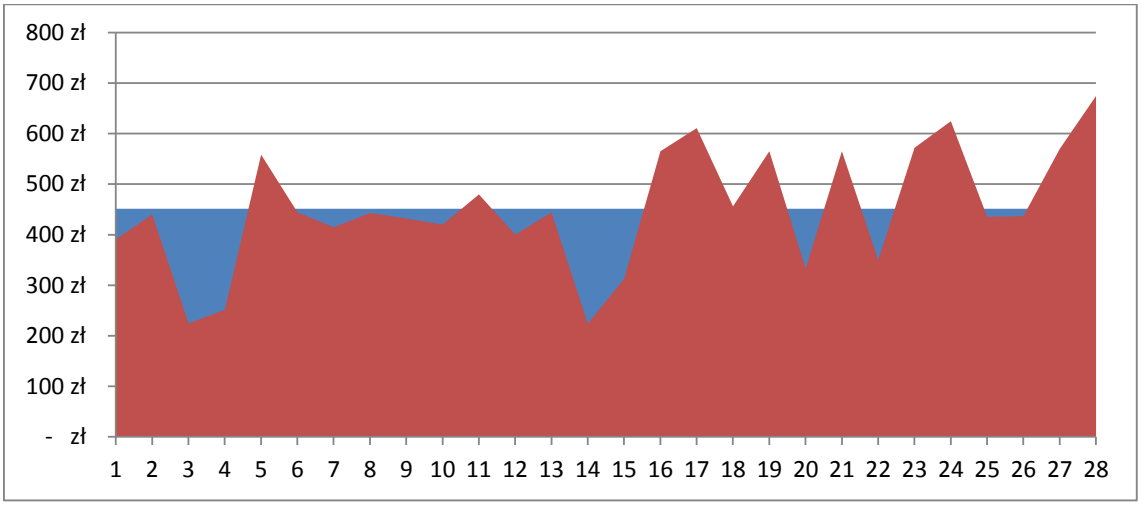
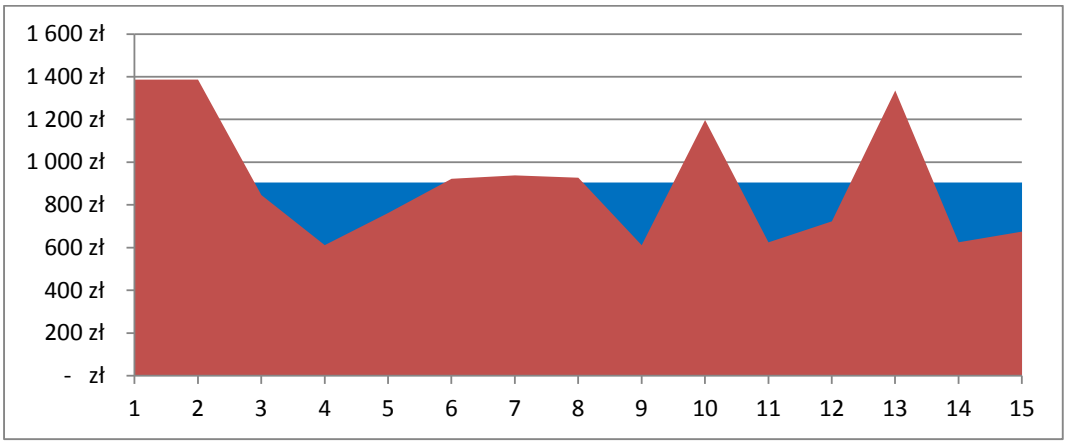


Tabela 5. Grupa 8. Nieruchomości podobne

Lp	położenie	obręb	powierz. [m^2]	Cena	data	forma władania	Cena 1m2
1	**Kleczków**	**Zakładowa**	**20 294**	**28 123 326 zł**	**2013-06-28**	**uw**	**1 386 zł**
2	**Kleczków**	**Słonimskiego**	**19 172**	**26 572 392 zł**	**2013-08-21**	**wł**	**1 386 zł**
3	Grabiszyńska	Grabiszyn	1 715	1 450 000 zł	2013-09-30	uw	845 zł
4	**Krzyki**	**Krzycka**	**5 422**	**3 313 000 zł**	**2013-10-10**	**wł**	**611 zł**
5	Krzyki	Krzycka	7 091	5 400 000 zł	2013-11-28	wł	762 zł
6	Popowice	Białowieska	2 862	2 637 625 zł	2013-12-20	wł	922 zł
7	Oporów	Ibn Siny Aviceny	8 000	7 500 000 zł	2013-12-30	wł	938 zł
8	Plac Grunwaldzki	Jedności Narodowej	2 698	2 500 000 zł	2014-03-27	wł	927 zł
9	Partynice	Partynicka	3 889	2 375 000 zł	2014-04-28	wł	611 zł
10	Gaj	Żegiestowska	11 538	13 806 717 zł	2014-05-09	wł	1 197 zł
11	Grabiszyn	Rymarska	5 016	3 130 000 zł	2014-05-21	wł	624 zł
12	Strzegomska	Stare Miasto	2 050	1 481 000 zł	2014-06-16	wł	722 zł
13	Popowice	Legnicka	9 926	13 250 000 zł	2014-09-18	wł	1 335 zł
14	Książe M	Rybnicka	4 692	2 930 000 zł	2014-11-10	wł	624 zł
15	Poświętne	Czartoryjskiego	9 804	6 611 250 zł	2014-12-16	wł	674 zł
							904 zł
							1 386 zł
							611 zł



Opis rynku lokalnego

Rodzaj rynku nieruchomości rynek gruntów o przeznaczeniu pod zabudowę usługową
Obszar analizy miasto Wrocław
Okres badania cen od stycznia 2013r. do czerwca 2015r.
Nie zauważa się zmiany cen nieruchomości na rynku lokalnym spowodowane upływem czasu
Ceny są bardzo mocno zróżnicowane.

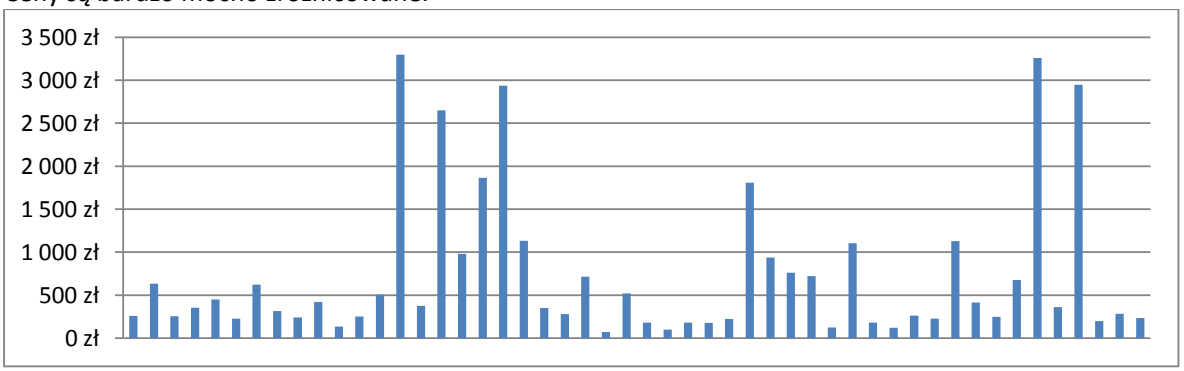
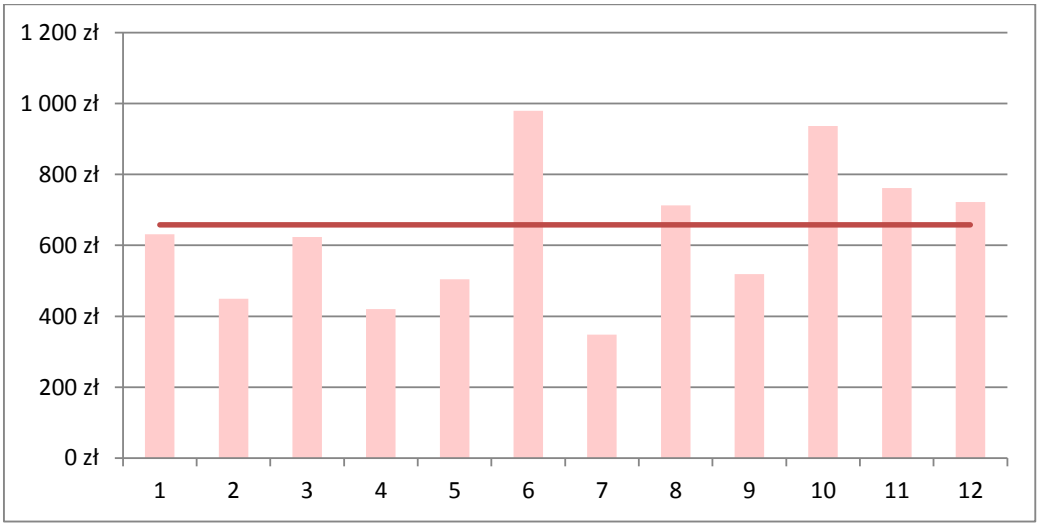


Tabela 6 Atrybuty nieruchomości gruntowych inwestycyjnych

Lp	atrybut	waga	przedział	opis
1	lokalizacja	30%	+ 0 -	bardzo dobra – położenie preferowane dobra – położenie pośrednie średnia – położenie mniej preferowane
2	otoczenie	20%	+ 0 -	bardzo dobra – otoczenie preferowane dobra – otoczenie pośrednie średnia – otoczenie mniej preferowane
3	możliwości inwestycyjne	20%	+ 0 -	bardzo dobra – możliwości inwestycyjne preferowane dobra – możliwości inwestycyjne pośrednie średnia – możliwości inwestycyjne mniej preferowane
4	utrudnienia w inwestowaniu	20%	+ 0 -	bardzo dobra – brak utrudnień dobra –pośrednie średnia – utrudnienia w inwestowaniu
5	forma władania gruntu	10%	+ -	bardzo dobra – własność średnia – użytkowanie wieczyste

Tabela 7. Grupa 7. Nieruchomości podobne

Lp	*położenie*	*obręb*	*powierz. [m^2]*	*Cena*	*forma prawna*	*data*	*Cena 1m2*
1	Ibnsiny Awiceny	Oporów	8 000	5 050 000 zł	wł	2013-01-21	631 zł
2	Bystrzycka	Popowice	6 618	2 974 000 zł	wł	2013-05-29	449 zł
3	Strachowicka	Wojnów	5 935	3 700 000 zł	wł	2013-07-05	623 zł
4	**Stoczniowa**	**Zakrzów**	**24 482**	**10 282 440 zł**	**wł**	**2013-08-29**	**420 zł**
5	Żernicka	Żerniki	7 932	4 000 000 zł	wł	2013-10-18	504 zł
6	**Borowska**	**Południe**	**12 659**	**12 398 374 zł**	**uw**	**2013-12-23**	**979 zł**
7	Fabryczna	Grabiszyn	3 000	1 899 000 zł	uw	2014-01-31	633 zł
8	Strachowskiego	Ołtaszyn	2 946	2 100 000 zł	wł	2014-02-12	713 zł
9	Pl. Strzelecki	Plac Grunwaldzki	2 053	1 064 500 zł	wł	2014-02-17	519 zł
10	Wałbrzyska	Klecina	6 568	6 150 000 zł	wł	2014-05-14	936 zł
11	Krzycka	Krzyki	7 091	5 400 000 zł	wł	2014-05-15	762 zł
12	Strzegomska	Stare Miasto	2 050	1 481 000 zł	wł	2014-06-16	722 zł
							658 zł
							979 zł
							420 zł



Opis rynku lokalnego

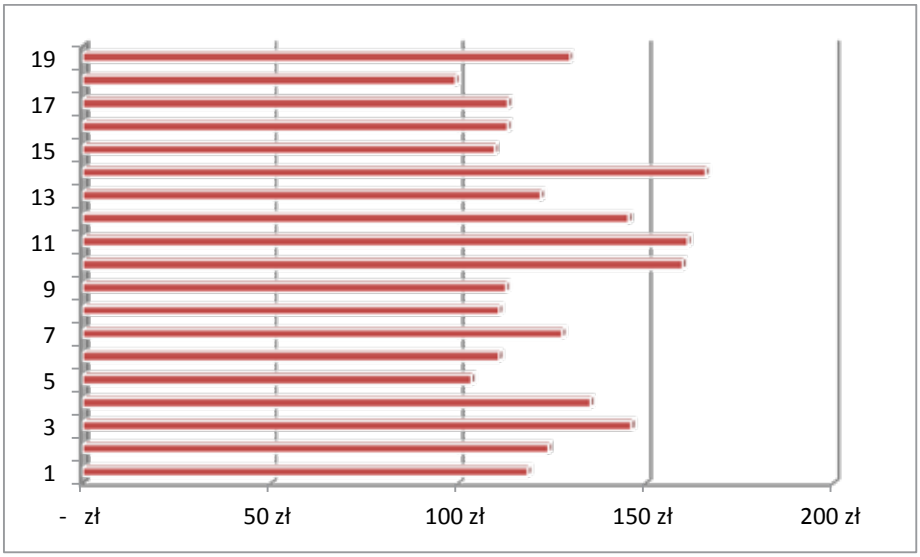
Rodzaj rynku nieruchomości rynek gruntów o przeznaczeniu pod drogi
Obszar analizy miasto Wrocław
Okres badania cen od stycznia 2012r. do czerwca 2015r.
Nie zauważa się zmiany cen nieruchomości na rynku lokalnym spowodowane upływem czasu
Ceny są bardzo mocno zróżnicowane.

Tabela 8. Atrybuty nieruchomości gruntowych „drogowych"

Lp	atrybut	waga	przedział	opis
1	lokalizacja	20%	+ 0 -	bardzo dobra – położenie preferowane dobra – położenie pośrednie średnia – położenie mniej preferowane
2	otoczenie	20%	+ 0 -	bardzo dobra – otoczenie preferowane dobra – otoczenie pośrednie średnia – otoczenie mniej preferowane
3	infrastruktura	30%	+ 0 -	bardzo dobra – możliwości inwestycyjne preferowane dobra – możliwości inwestycyjne pośrednie średnia – możliwości inwestycyjne mniej preferowane
4	rodzaj drogi	20%	+ 0 -	bardzo dobra – przewidywana droga o większym natężeniu dobra –pośrednie średnia – lokalna droga
5	forma władania gruntu	10%	+ -	bardzo dobra – własność średnia – użytkowanie wieczyste

Tabela 9. Grupa 1. Nieruchomości podobne

Lp	Dzielnica	Obręb	powierz.	data	Forma władania	Cena	Cena 1 m2
1	Krzyki	Klecina	5 995	2012-06-12	wł	711 150 zł	119 zł
2	Psie Pole	Ratyń	1 057	2012-07-25	wł	131 167 zł	124 zł
3	Fabryczna	Gądów	1 073	2013-02-27	uw	157 000 zł	146 zł
4	Fabryczna	Gądów	1 159	2013-02-27	uw	157 000 zł	135 zł
5	Fabryczna	Marszowice	269	2013-05-14	uw	27 874 zł	104 zł
6	Fabryczna	Marszowice	321	2013-05-14	uw	35 653 zł	111 zł
7	Śródmieście	Biskupin	23	2013-06-03	uw	2 940 zł	128 zł
8	Fabryczna	Marszowice	439	2013-07-22	uw	48 760 zł	111 zł
9	Fabryczna	Marszowice	625	2013-07-22	uw	70 529 zł	113 zł
10	Psie Pole	Zakrzów	38	2013-07-24	wł	6 000 zł	160 zł
11	Stare Miasto	Stare Miasto	689	2013-09-05	wł	111 140 zł	161 zł
12	Krzyki	Książe Małe	103	2013-09-25	wł	14 997 zł	146 zł
13	Fabryczna	Stabłowice	96	2013-11-04	uw	11 726 zł	122 zł
14	**Krzyki**	**Gaj**	**2 167**	**2013-12-31**	**wł**	**360 000 zł**	**166 zł**
15	Fabryczna	Grabiszyn	8 331	2014-01-09	wł	915 000 zł	110 zł
16	Krzyki	Bierdziany	762	2014-02-14	wł	86 327 zł	113 zł
17	Muchobór W	Muchobór W	2 950	2014-11-28	wł	334 442 zł	113 zł
18	**Jerzmanowo**	**Jerzmanowo**	**136**	**2014-11-29**	**wł**	**13 500 zł**	**99 zł**
19	Jagodno	Jagodno	77	2014-12-16	wł	10 000 zł	130 zł
							127 zł
							99 zł
							166 zł



Opis rynku lokalnego

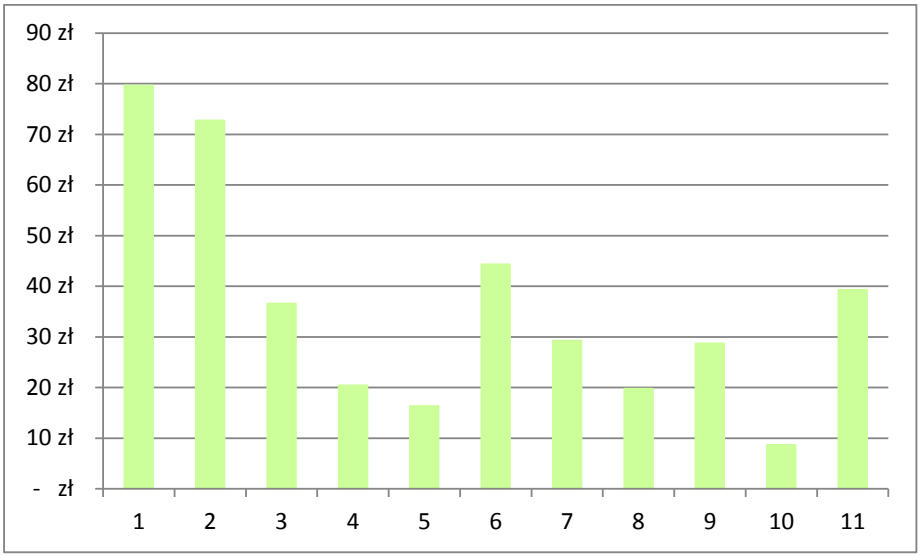
Rodzaj rynku nieruchomości rynek gruntów o przeznaczeniu pod zieleń
Obszar analizy miasto Wrocław
Okres badania cen od stycznia 2012r. do grudnia 2014r.
Nie zauważa się zmiany cen nieruchomości na rynku lokalnym spowodowane upływem czasu
Nie zauważa się zmiany cen nieruchomości na rynku lokalnym spowodowane upływem czasu
Ceny są bardzo mocno zróżnicowane.

Tabela 10. Atrybuty nieruchomości gruntowych „zielonych"

Lp	atrybut	waga	przedział	opis
1	lokalizacja	30%	+ 0 -	bardzo dobra – położenie preferowane dobra – położenie pośrednie średnia – położenie mniej preferowane
2	otoczenie	30%	+ 0 -	bardzo dobra – otoczenie preferowane dobra – otoczenie pośrednie średnia – otoczenie mniej preferowane
3	infrastruktura	30%	+ 0 -	bardzo dobra – możliwości inwestycyjne preferowane dobra – możliwości inwestycyjne pośrednie średnia – możliwości inwestycyjne mniej preferowane
4	forma władania gruntu	10%	+ -	bardzo dobra – własność średnia – użytkowanie wieczyste

Tabela 11. Grupa 2. Nieruchomości podobne

Lp	adres	nr dz	pow dz	data	wartość	cena 1 m^2
1	**Żerniki**	**6/4/5/9 7 11 12**	**6 520**	**2011-06-22**	**519 120 zł**	**80 zł**
2	Partynice	1/24	7 773	2011-08-02	565 610 zł	73 zł
3	Nowy Dwór	6/1 9	27 346	2011-11-22	1 000 000 zł	37 zł
4	Strachowice	30/1/2	2 691	2012-01-19	55 000 zł	20 zł
5	Sołtysowice	21/2/4	27 531	2012-04-27	450 000 zł	16 zł
6	Muchobór W.	15/1	9 024	2013-07-26	400 000 zł	44 zł
7	Widawa	6	85 428	2013-10-02	2 500 000 zł	29 zł
8	Jerzmanowo	22/1/2	13 665	2014-01-20	270 000 zł	20 zł
9	Jerzmanowo	8/3	291	2014-05-13	8 352 zł	29 zł
10	**Pracze odrzańskie**	**13/1**	**6 934**	**2014-12-01**	**60 000 zł**	**9 zł**
11	Ratyń	26/3/4/24	86	2014-12-02	3 370 zł	39 zł
						36 zł
						9 zł
						80 zł



Opis rynku lokalnego

Rodzaj rynku nieruchomości rynek gruntów o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową
Obszar analizy Dobrzykowice i okolice
Okres badania cen od stycznia 2012r. do czerwca 2015r.
Nie zauważa się zmiany cen nieruchomości na rynku lokalnym spowodowane upływem czasu
Ceny są bardzo mocno zróżnicowane.

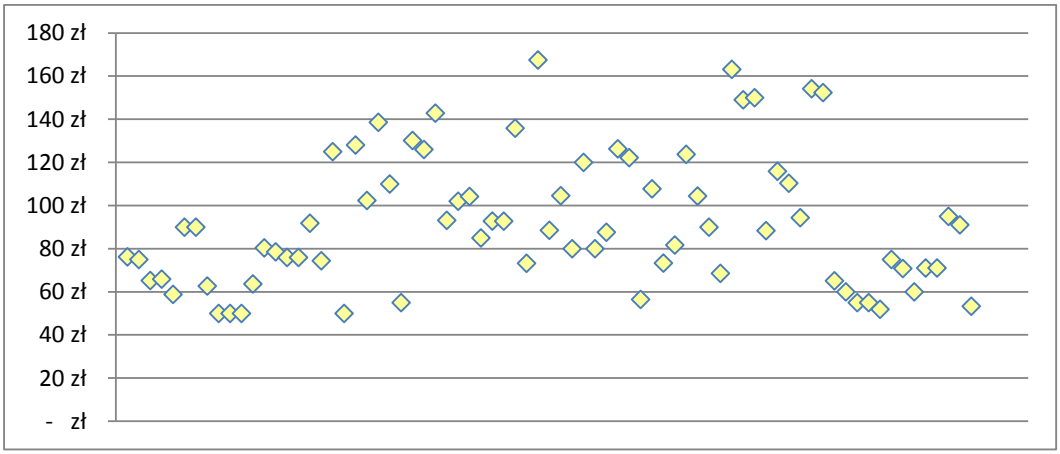


Tabela 12. Atrybuty nieruchomości gruntowych „Dobrzykowice"

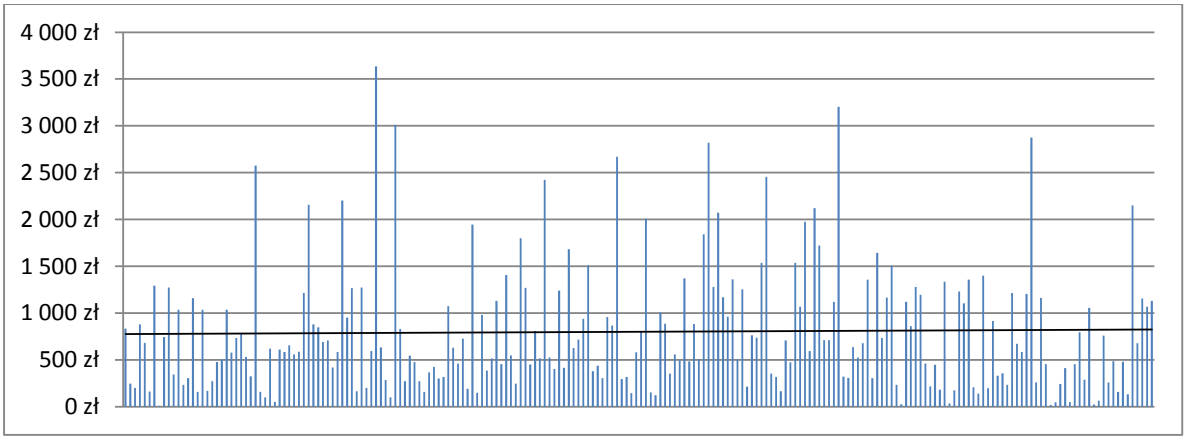
Lp	atrybut	waga	przedział	opis
1	lokalizacja	30%	+ 0 -	bardzo dobra – położenie preferowane dobra – położenie pośrednie średnia – położenie mniej preferowane
2	otoczenie	20%	+ 0 -	bardzo dobra – otoczenie preferowane dobra – otoczenie pośrednie średnia – otoczenie mniej preferowane
3	możliwości inwestycyjne	20%	+ 0 -	bardzo dobra – możliwości inwestycyjne preferowane dobra – możliwości inwestycyjne pośrednie średnia – możliwości inwestycyjne mniej preferowane
4	wielkość działki	20%	+ 0 -	bardzo dobra – kształt i wielkość działki odpowiednia dobra –pośrednie średnia – działka nieforemna, bardzo mała lub bardzo duża
5	infrastruktura	10%	+ -	bardzo dobra –prawie pełna infrastruktura średnia – brak infrsatruktury

Tabela 13. Grupa 3. Nieruchomości podobne

Lp	Gmina	położenie	nr. Dz.	powierz.	data	Cena	Cena 1 m^2
1	Czernica	Chrząstawa Mała	465/3	1 115	2013-02-07	85 000 zł	76 zł
2	Czernica	Chrząstawa Mała	424/1	1 200	2013-04-25	90 000 zł	75 zł
3	Czernica	Chrząstawa Mała	428/18	771	2013-09-17	69 000 zł	90 zł
4	Czernica	Chrząstawa Mała	428/17	779	2013-09-19	70 000 zł	90 zł
5	Czernica	Chrząstawa Mała	482/17	995	2014-04-02	80 000 zł	80 zł
6	Czernica	Chrząstawa Wielka	1234/28	1 617	2013-03-20	127 000 zł	79 zł
7	Czernica	Chrząstawa Wielka	815/11	1 185	2013-07-22	90 000 zł	76 zł
8	Czernica	Chrząstawa Wielka	815/11	1 185	2013-07-22	90 000 zł	76 zł
9	Czernica	Chrząstawa Wielka	230/8	1 089	2013-08-05	100 000 zł	92 zł
10	Czernica	Chrząstawa Wielka	378/10	1 075	2013-09-10	80 000 zł	74 zł
11	Czernica	Chrząstawa Wielka	450/24	1 400	2013-12-02	175 000 zł	125 zł
12	Czernica	Dobrzykowice	45/49	1 015	2013-01-28	130 000 zł	128 zł
13	Czernica	Dobrzykowice	202/25	1 270	2013-03-13	130 000 zł	102 zł
14	Czernica	Dobrzykowice	340/139	1 010	2013-04-04	140 000 zł	139 zł
15	Czernica	Dobrzykowice	354/117	1 350	2013-05-10	149 000 zł	110 zł
16	Czernica	Dobrzykowice	340/93	845	2013-09-25	110 000 zł	130 zł
17	Czernica	Dobrzykowice	203/12	992	2013-10-02	125 000 zł	126 zł
18	Czernica	Dobrzykowice	190/7,/4	1 050	2014-04-07	150 000 zł	143 zł
	Czernica	Dobrzykowice	83/21	768	2014-12-23	72 000 zł	93 zł
	Czernica	Dobrzykowice	341/180	955	2015-04-10	120 000 zł	126 zł
	Czernica	Dobrzykowice	83/20	634	2015-06-19	75 000 zł	118 zł
19	Czernica	Gajków	674/3	950	2013-04-29	99 000 zł	104 zł
20	Czernica	Gajków	340/5	1 400	2013-06-20	119 000 zł	85 zł
21	Czernica	Gajków	420/5	1 336	2013-07-02	124 000 zł	93 zł
22	Czernica	Gajków	45/28	970	2013-07-03	90 000 zł	93 zł
23	Czernica	Gajków	224/16	1 288	2013-08-01	175 000 zł	136 zł
24	Czernica	Gajków	45/33	860	2013-09-17	63 000 zł	73 zł
25	Czernica	Gajków	410/5	847	2014-01-30	75 000 zł	89 zł
26	Czernica	Gajków	267/8	698	2014-03-03	73 000 zł	105 zł
27	Czernica	Gajków	410/2	821	2014-03-13	66 000 zł	80 zł
28	Czernica	Gajków	420/4	1 283	2014-03-21	154 000 zł	120 zł
29	Czernica	Gajków	669/22	1 000	2014-04-04	80 000 zł	80 zł
30	Czernica	Gajków	400/12	1 198	2014-04-11	105 000 zł	88 zł
31	Czernica	Jeszkowice	63/4	950	2013-02-01	120 000 zł	126 zł
32	Czernica	Jeszkowice	59/14	738	2013-02-11	90 000 zł	122 zł
33	Czernica	Jeszkowice	421/10, /11	1 826	2013-12-12	197 000 zł	108 zł
34	**Czernica**	**Jeszkowice**	**64/2**	**1 009**	**2014-01-17**	**74 000 zł**	**73 zł**
35	Czernica	Jeszkowice	342/7	979	2014-04-10	80 000 zł	82 zł
36	Czernica	Kamieniec Wrocławski	888/3	1 212	2013-02-08	150 000 zł	124 zł
37	Czernica	Kamieniec Wrocławski	670	814	2013-04-26	85 000 zł	104 zł
38	Czernica	Kamieniec Wrocławski	678/15	800	2013-05-14	72 000 zł	90 zł
39	Czernica	Kamieniec Wrocławski	607/2	671	2013-08-02	100 000 zł	149 zł
40	**Czernica**	**Kamieniec Wrocławski**	**883/11**	**1 064**	**2013-08-05**	**160 000 zł**	**150 zł**
41	Czernica	Kamieniec Wrocławski	739/8	1 369	2013-08-19	121 000 zł	88 zł
42	Czernica	Kamieniec Wrocławski	711/2	1 553	2013-10-04	180 000 zł	116 zł
43	Czernica	Kamieniec Wrocławski	473/3, 472/4	1 042	2013-10-30	115 000 zł	110 zł
44	Czernica	Kamieniec Wrocławski	312/2	1 462	2014-02-07	138 000 zł	94 zł
45	Czernica	Nadolice Małe	148/19	1 000	2014-04-24	75 000 zł	75 zł
46	Czernica	Nadolice Wielkie	309/395	850	2013-09-03	81 000 zł	95 zł
47	Czernica	Nadolice Wielkie	309/262	1 098	2014-02-27	100 000 zł	91 zł
							101 zł
							150 zł
							73 zł

Opis rynku lokalnego

Rodzaj rynku nieruchomości rynek gruntów zabudowanych budynkami przeznaczonymi ewentualnie do rozbiórki
Obszar analizy miasto Wrocław
Okres badania cen od stycznia 2010r. do czerwca 2015r.
Nie zauważa się zmiany cen nieruchomości na rynku lokalnym spowodowane upływem czasu
Ceny są bardzo mocno zróżnicowane.



Posegregowano ten rynek na 3 grupy. Przyjęto następujące atrybuty:

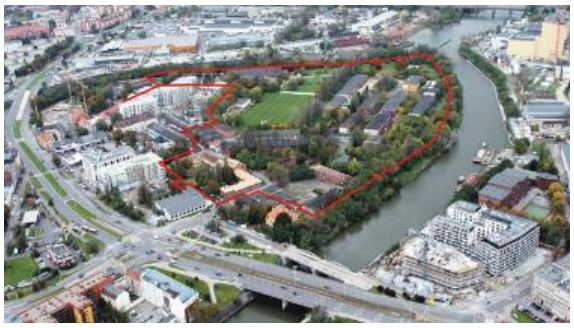
Tabela 14. Atrybuty nieruchomości gruntowych inwestycyjnych

Lp	atrybut	waga	przedział	opis
1	lokalizacja	20%	+ 0 -	bardzo dobra – położenie preferowane dobra – położenie pośrednie średnia – położenie mniej preferowane
2	otoczenie	20%	+ 0 -	bardzo dobra – otoczenie preferowane dobra – otoczenie pośrednie średnia – otoczenie mniej preferowane
3	możliwości inwestycyjne	25%	+ 0 -	bardzo dobra – możliwości inwestycyjne preferowane dobra – możliwości inwestycyjne pośrednie średnia – możliwości inwestycyjne mniej preferowane
4	utrudnienia	25%	+ 0 -	bardzo dobra – brak utrudnień dobra –pośrednie średnia – utrudnienia w inwestowaniu
5	forma władania gruntu	10%	+ -	bardzo dobra – własność średnia – użytkowanie wieczyste

Tabela 15. Grupa 9. Nieruchomości podobne

Lp	*obręb*	*ulica*	*powierz. [m^2]*	*Cena transakcyjna*	*data*	*cena 1 m2 [zł]*
1	Plac Grunwaldzki	Gdańska	5 029	6 428 650 zł	2013-07-03	1 278 zł
2	Kleczków	Słonimskiego	19 172	26 572 392 zł	2013-08-21	1 386 zł
3	Bartoszowice	Bacciarellego	8 832	11 085 000 zł	2013-09-03	1 255 zł
4	Krzyki	Krzycka	1 491	1 100 000 zł	2013-11-14	738 zł
5	Krzyki	Krzycka	7 091	5 400 000 zł	2013-11-28	762 zł
6	Oporów	Ibn Siny Aviceny	8 000	7 500 000 zł	2013-12-30	938 zł
7	Muchbór W	Postępowa	7 410	7 927 259 zł	2014-01-28	1 070 zł
8	Tarnogaj	Piękna	6 199	4 415 000 zł	2014-02-03	712 zł
9	Kleczków	Korzeniowskiego	1 211	820 000 zł	2014-03-05	677 zł
10	Gaj	Żegiestowska	11 538	13 806 717 zł	2014-05-11	1 197 zł
11	Stare Miasto	Jana Pawła II	26 442	35 855 000 zł	2014-07-04	1 356 zł
12	Popowice	Legnicka	9 926	13 250 000 zł	2014-09-18	1 335 zł
13	Kleczków	Reymonta	1 211	820 000 zł	2015-02-19	677 zł
14	Południe	Kościuszki	5 528	6 400 001 zł	2015-03-02	1 158 zł
15	Tarnogaj	Piękna	10 199	10 888 457 zł	2015-03-30	1 068 zł
						1 040 zł
						1 386 zł
						677 zł

Na samej Kępie Mieszczańskiej, proponowane ceny ofertowe do przetargu



opis	pow. dz.	pow. użyt.	cena wywoławcza	cena jedn^2.
3/25, 2/16 AM 21	5 405	643,5	4 500 000 zł	833 zł
3/23, 3/24 AM 21	9 304	4 035,0	10 219 788 zł	1 098 zł
3 /25 AM 21	5 049	1 284,0	4 219 788 zł	836 zł
3 /27 AM 21	6 202	1 337,0	5 219 788 zł	842 zł
3/25 AM 21, 2/16 AM 22	13 391	2 709,0	9 545 098 zł	713 zł
3/23, 3/24 AM 21	8 533	1 471,2	6 300 000 zł	738 zł
3/28, 3/29 AM 21	8 112	2 802,0	8 500 000 zł	1 048 zł
3/32, 3/16, 3/52, 3/48, 3/50, 3/55 AM 21	4 064	956,0	3 800 000 zł	935 zł

[2] Jednostka porównawcza – 1m2 gruntu

Tabela 16. Grupa 10. Nieruchomości podobne

Lp	obręb	ulica	powierz. [m^2]	Cena transakcyjna	data	cena 1 m2 [zł]
1	Zakrzów	Stoczniowa	24 482	10 282 440 zł	2013-08-29	420 zł
2	Wojszyce		10 426	2 436 162 zł	2013-11-04	234 zł
3	Muchobór W.	Zagony	3 041	1 650 000 zł	2013-11-08	543 zł
4	Wojszyce	Przystankowa	6 214	2 980 000 zł	2013-11-28	480 zł
5	Żerniki		4 038	1 291 000 zł	2013-12-05	320 zł
6	Partynice	Przyjaźni	6 980	3 100 000 zł	2013-12-19	444 zł
7	Żerniki		6 745	2 153 000 zł	2013-12-31	319 zł
8	Wojszyce	Granitowa	8 443	2 525 190 zł	2014-02-17	299 zł
9	Ratyń		9 575	2 843 775 zł	2014-03-25	297 zł
10	Złotniki	Kosmonautów	24 537	7 670 000 zł	2014-03-25	313 zł
11	Krzyki	Róży Wiatrów	15 877	7 240 000 zł	2014-05-20	456 zł
12	Grabiszyn	Rymarska	5 398	3 050 000 zł	2014-08-18	565 zł
13	Oporów	Kupiecka	23 775	5 550 000 zł	2014-09-01	233 zł
14	Brochów	Sygnałowa	8 709	2 900 000 zł	2014-09-18	333 zł
15	Pilczyce		7 969	3 480 000 zł	2014-11-14	437 zł
16	Zakrzów	Armii Ludowej	12 304	2 890 500 zł	2015-04-10	235 zł
17	Maślice	Dz. 19/1,19/2,19/3,19/4,50/1,50/2,50/3	45 942	9 700 000 zł	2015-05-15	211 zł
						361 zł
						565 zł
						211 zł

Tabela 17. Grupa 11. Nieruchomości podobne

Lp	obręb	ulica	powierz. [m^2]	Cena transakcyjna	data	cena 1 m2 [zł]
1	Muchobór W.	Graniczna	140 387	134 645 780 zł	2013-02-13	959 zł
2	Kleczków	Rychtalska	13 844	12 000 000 zł	2013-02-14	867 zł
3	Południe	Jantarowa	2 103	1 219 512 zł	2013-03-21	580 zł
4	Grabiszyn	Wagonowa	4 609	3 699 949 zł	2013-03-25	803 zł
5	Gaj	Widna	3 835	3 400 000 zł	2013-05-02	887 zł
6	Partynice	Wyścigowa	1 752	850 000 zł	2013-05-14	485 zł
7	Stare Miasto	Tęczowa	4 183	3 700 000 zł	2013-05-28	885 zł
8	Plac Grunwaldzki	Kurkowa	3 069	1 562 500 zł	2013-05-29	509 zł
9	Widawa	Sułowska	3 446	3 316 967 zł	2013-07-30	963 zł
10	Dąbie	Tramwajowa	18 289	13 985 462 zł	2013-10-01	765 zł
11	Strachowice	Graniczna	6 846	2 413 900 zł	2013-12-20	353 zł
12	Kowale	Brucknera	4 744	2 250 128 zł	2013-12-30	474 zł
13	Popowice	Jaworska	1 414	1 000 000 zł	2013-12-30	707 zł
14	Książe Małe	Wodzisławska	3 104	1 000 000 zł	2014-02-19	322 zł
15	Stare Miasto	Góralska	9 519	5 000 000 zł	2014-02-19	525 zł
16	Stare Miasto	Góralska	6 137	4 500 000 zł	2014-04-24	733 zł
17	Grabiszyn	Grabiszyńska	18 451	15 890 000 zł	2014-05-09	861 zł
18	Kowale	Monopolowa	59 707	26 841 060 zł	2014-06-02	450 zł
19	Wojszyce	Pawia	1 339	900 000 zł	2014-09-16	672 zł
20	Południe	Krakowska	5 826	2 410 000 zł	2014-12-10	414 zł
21	Różanka	Paprotna	23 749	10 820 000 zł	2014-12-16	456 zł
22	Tarnogaj	Międzyleska	6 925	5 500 000 zł	2014-12-17	794 zł
23	Żerniki	Jerzmanowska	19 268	14 617 320 zł	2014-12-30	759 zł
						662 zł
						963 zł
						322 zł

4. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Art. 154. u.1. *ustawy o gospodarce nieruchomościami* : Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Do wyceny prawa do gruntu przyjęto ***podejście porównawcze***, polegające na określeniu wartości praw do nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.
Zastosowano ***metodę korygowania ceny średniej*** do wyceny prawa do gruntu, czyli przyjęto do porównań z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącą przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Nieruchomości zajmowane przez właściciela wycenia się przy założeniu, że nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż lub oferowana do wynajęcia jako wolna (niezajęta przez właściciela). Wszelkie korzyści nie związane z nieruchomością, a wynikające z faktu zajmowania nieruchomości przez właściciela, są oddzielone od wartości nieruchomości.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.
1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin , Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{śr} \sum_{i}^{n} u_i$$

gdzie: u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,
n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (m^2 powierzchni gruntu).

Wartość prawa do gruntu określono przy uwzględnieniu
- ❖ aktualnie kształtujących się cen w obrocie gruntami,
- ❖ stanu ich zagospodarowania,
- ❖ funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego,
- ❖ stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- ❖ celu wyceny, rodzaju i położeniu gruntów.

5. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI RYNKOWEJ

Wartość rynkowa WR określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 Ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:
- ✍ strony umowy były od siebie niezależnie, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- ✍ upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Interpretacja definicji wartości rynkowej:
Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena" – to wyrażona w pieniądzu (zazwyczaj w miejscowej walucie) kwota, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu wyceny (w dniu, na który została określona wartość). Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie odnosi się do ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedać z bonifikatą.
Pojęcie „możliwa do uzyskania na rynku" – oznacza, iż wartość nieruchomości (składnik mienia) jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny istnieje możliwość zawarcia transakcji odpowiadającej wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.
Pojęcie „w dniu wyceny" stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa dla danego momentu w czasie, dla daty, na którą została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza. Kwota podana w wycenie odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować nierealnych założeń odnośnie warunków panujących na rynku ani też zakładać, że poziom wartości rynkowej jest wyższy aniżeli ten, który, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na rynku.

„sprzedający ma stanowczy zamiar zawarcia umowy" – to osoba, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona by sprzedać, ani też gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest rozsądna w aktualnym stanie rynku. Sprzedawca mający stanowczy zamiar zawarcia umowy posiada motywację, by sprzedać składnik mienia na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę możliwą do uzyskania na (wolnym) rynku, jakakolwiek by ta cena nie była. Istniejące po stronie konkretnego właściciela będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ „sprzedawca mający stanowczy zamiar zawarcia umowy" oznacza typowego właściciela.

„upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku" – sformułowanie to oznacza, że składnik mienia jest eksponowany na rynku w najbardziej odpowiedni sposób z punktu widzenia możliwości zbycia po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności

od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie na rynku odbywa się przed datą sporządzenia wyceny (datą, na którą określono wartość).

Art. 28 *ustawy o rachunkowości* podaje, że
u. 1. Aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w sposób następujący:
1) środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne - według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
1a) nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji - według zasad, stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, określonych w pkt 1 oraz w art. 31, art. 32 ust. 1-5 i art. 33 ust. 1 lub ***według ceny rynkowej*** bądź inaczej określonej ***wartości godziwej***,
u. 6. Za ***wartość godziwą*** przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę oraz zobowiązań finansowych, które jednostka zamierza zaciągnąć, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna, natomiast cenę rynkową aktywów finansowych, które jednostka zamierza nabyć, oraz zaciągniętych zobowiązań finansowych stanowi zgłoszona na rynek bieżąca oferta sprzedaży.

Zgodnie z ZMSW 1. (Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Wyceny) Wycena do celów sprawozdań finansowych wartość godziwa to „kwota, za jaką na warunkach rynkowych składnik aktywów mógłby zostać wymieniony lub kwota, za którą zobowiązanie mogłoby zostać uregulowane pomiędzy zainteresowanymi dobrze poinformowanymi stronami transakcji (MSR 16, PKT. 6).

Pojęcie wartości godziwej zostało określone w Powszechnych Krajowych Zasadach wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Podstawowej nr 2 KSWP2 Wartości inne niż wartość rynkowa.
„Z zasady wartość godziwa jest wartością rynkową określaną na podstawie transakcji rynkowych. Przy braku takich transakcji lub przy niewystarczającej ich liczbie, pozwalającej na zastosowanie podejścia porównawczego, wartość godziwą można określić, stosując podejście dochodowe. Przy braku danych potrzebnych do zastosowania podejścia dochodowego stosuje się podejście kosztowe."
Wartość godziwa *jest to kwota, za jaką dany składnik aktywów może być wymieniony, na zasadzie transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niepowiązanymi ze sobą stronami.* W przypadku aktywnego rynku wartość ta określona jest przez cenę sprzedaży netto. W przypadku jej braku wartość godziwą oszacowuje się za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne, określających najbardziej prawdopodobną cenę rynkową sprzedaży netto.
3.8. Rynek aktywny jest rynkiem, który spełnia wszystkie następujące warunki:
a. pozycje będące przedmiotem obrotu na rynku są jednorodne;
b. zazwyczaj w dowolnym momencie można znaleźć zainteresowanych nabywców i sprzedawców;
c. ceny są podawane do wiadomości publicznej.
Takie rozumienie pojęcia rynku aktywnego, wprowadzone przez międzynarodowe standardy rachunkowości (MSR), odpowiada ekonomicznemu pojęciu rynku prawie doskonałego.
3.12. Składniki mienia szczególnego przeznaczenia są to składniki, które rzadko lub w ogóle nie są przedmiotem obrotu na rynku ze względu na swój specjalistyczny charakter, projekt budynku, układ, wielkość, lokalizacje lub inne czynniki. Z wyjątkiem sytuacji sprzedaży tych składników w ramach przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części.
3.14. Zasada substytucji stanowi, że zainteresowana osoba nie zapłaci za składnik aktywów więcej, niż wyniósłby koszt nabycia równie satysfakcjonującego substytutu, w sytuacji braku czynników komplikujących sprawę, takich jak czas, większe ryzyko lub niedogodność.

Podział wartości na wartość gruntu i na wartość jego części składowych
Grunt jako środek trwały jest traktowany w przepisach rachunkowości jako odrębny obiekt inwentarzowy, oddzielony od wzniesionych na nim budynków, budowli, urządzeń i od związanego z nim potencjału biologicznego. Grunt, z wyjątkiem gruntów z kopalinami wydobywanymi metodą odkrywkową, nie podlega amortyzacji. W przypadku gdy dysponuje się łączną wartością nieruchomości, obejmującą grunt i jego części składowe, istnieje potrzeba określenia kwoty, która odpowiada wartości gruntu.
Podział wartości nieruchomości na wartość gruntu i wartość jego części składowych jest zadaniem o charakterze obliczeniowym, które należy odróżnić od wyceny. Podział ten może być przeprowadzany wg jednej z poniższych procedur, stosowanych konsekwentnie we wszystkich okresach obrachunkowych:

a. przez odjęcie od wartości nieruchomości, obejmującej grunt wraz z częściami składowymi, wartości gruntu traktowanego jako niezabudowany, określonej przy zastosowaniu podejścia porównawczego, które winno uwzględniać aktualny sposób użytkowania;

b. w przypadku gdy nie można przeprowadzić procedury jak w punkcie (a), rozdziału wartości nieruchomości dokonuje się poprzez określenie wartości odtworzeniowej części składowych i jej odjęcie od wartości nieruchomości.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest
fizycznie możliwe,
odpowiednio uzasadnione,
prawnie dopuszczalne,
ekonomicznie opłacalne,
zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.
Pojęcie *użytkowanie fizycznie możliwe* oznacza, że cechy techniczno-użytkowe nieruchomości pozwalają na osiągnięcie najkorzystniejszego sposobu użytkowania.
Pojęcie *prawnie dopuszczalne* oznacza, że rozważany sposób użytkowania jest zgodny z prawem. Prawa ustanowione na nieruchomości, a także ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących w szczególności: planowania i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego, mogą wykluczać niektóre sposoby użytkowania nieruchomości.

6. OSZACOWANIE JEDNOSTKOWEJ WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH TYPÓW NIERUCHOMOŚCI

Grupa 1

W tabeli 9 przedstawiono nieruchomości podobne, w tabeli 8 atrybuty i ich wagi. W tabeli poniżej przedstawiono oszacowanie wartości rynkowej 1m^2 gruntu.

Tabela 18. Grupa 1. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej

LP	CECHY RYNKOWE	WAGA WSPÓŁ. %	CECHY NIERUCHOMOŚCI	DOLNY WSP. KORYG.		GÓRNY WSP. KORG.	WARTOŚĆ WSPŁ.	WARTOŚĆ WSPŁ.
1	**wartość średnia 1 m^2**		**127 zł**					
2	waga		1,00	GRANICA		GRANICA		
3	**WARTOŚĆ MIN**		**99 zł**	DOLNA		GÓRNA		
4	**WARTOŚĆ MAX**		**166 zł**	[$C_{min}/C_{śr}$]		[$C_{max}/C_{śr}$]		
5	**ΔC**		**67 zł**	0,783		1,309		
6	**atrybuty**						**u.w.**	**wł.**
7	lokalizacja	20%	0	0,157	0,209	0,262	0,209	0,209
8	otoczenie	20%	0	0,157	0,209	0,262	0,209	0,209
9	infrastruktura	30%	-	0,235	0,314	0,393	0,235	0,235
10	rodzaj drogi	20%	-	0,157	0,209	0,262	0,157	0,157
11	forma władania gruntu	10%	- / +	0,078		0,131	0,078	0,131
12	**razem**	**100%**		**0,783**		**1,309**	**0,888**	**0,941**
13	współczynnik E						1,00	1,00
14	wartość skorygowana						112,72	**119,40**
15	**przyjęta wartość 1 m2**						**113 zł**	**119 zł**

Grupa 2

W tabeli 11 przedstawiono nieruchomości podobne, w tabeli 10 atrybuty i ich wagi. W tabeli poniżej przedstawiono oszacowanie wartości rynkowej 1m^2 gruntu.

Tabela 19. Grupa 2. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej

LP	CECHY RYNKOWE	WAGA WSPÓŁ. %	CECHY NIERUCHOMOŚCI	DOLNY WSP. KORYG.		GÓRNY WSP. KORG.	WARTOŚĆ WSPŁ.
1	**wartość średnia 1 m^2**		**36 zł**				
2	waga		1,00	GRANICA		GRANICA	
3	**WARTOŚĆ MIN**		**9 zł**	DOLNA		GÓRNA	
4	**WARTOŚĆ MAX**		**80 zł**	[$C_{min}/C_{śr}$]		[$C_{max}/C_{śr}$]	
5	**ΔC**		**71 zł**	0,241		2,213	
6	**atrybuty**						**wł.**
7	lokalizacja	30%	0	0,072	0,368	0,664	0,368
8	otoczenie	30%	0	0,072	0,368	0,664	0,368
9	infrastruktura	30%	0	0,072	0,368	0,664	0,368
10	forma władania gruntu	10%	+	0,024		0,221	0,221
11	**razem**	**100%**		**0,241**		**2,213**	**1,325**
12	współczynnik E						1,00
13	wartość skorygowana						47,68
14	**przyjęta wartość 1 m2**						**48 zł**

Grupa 3

W tabeli 13 przedstawiono nieruchomości podobne, w tabeli 12 atrybuty i ich wagi. W tabeli poniżej przedstawiono oszacowanie wartości rynkowej 1m^2 gruntu.

Tabela 20. Grupa 3. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej

LP	CECHY RYNKOWE	WAGA WSPÓŁ. %	CECHY NIERUCHOMOŚCI	DOLNY WSP. KORYG.		GÓRNY WSP. KORG.	WARTOŚĆ WSPŁ.
1	**wartość średnia 1 m^2**		**101 zł**				
2	waga		1,00	GRANICA		GRANICA	
3	**WARTOŚĆ MIN**		**73 zł**	DOLNA		GÓRNA	
4	**WARTOŚĆ MAX**		**150 zł**	[$C_{min}/C_{śr}$]		[$C_{max}/C_{śr}$]	
5	**ΔC**		**77 zł**	0,724		1,483	
6	**atrybuty**						**wł**
7	lokalizacja	30%	0	0,217	0,331	0,445	0,331
8	otoczenie	20%	0	0,145	0,221	0,297	0,221
9	możliwości inwestycyjne	20%	0	0,145	0,221	0,297	0,221
10	wielkość działki	20%	0	0,145	0,221	0,297	0,221
11	infrastruktura	10%	0	0,072		0,148	0,000
12	**razem**	**100%**		**0,724**		**1,483**	**0,993**
13	współczynnik E						1,00
14	wartość skorygowana						100,47
15	**przyjęta wartość 1 m2**						**100 zł**

Grupa 4

W tabeli 15 przedstawiono nieruchomości podobne, w tabeli 14 atrybuty i ich wagi. W tabeli poniżej przedstawiono oszacowanie wartości rynkowej 1m^2 gruntu.

Tabela 21. Grupa 4. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej

LP	CECHY RYNKOWE	WAGA WSPÓŁ. %	CECHY NIERUCHOMOŚCI	DOLNY WSP. KORYG.		GÓRNY WSP. KORG.	WARTOŚĆ WSPŁ.
1	**wartość średnia 1 m^2**		**65 zł**				
2	waga		1,00	GRANICA		GRANICA	
3	**WARTOŚĆ MIN**		**42 zł**	DOLNA		GÓRNA	
4	**WARTOŚĆ MAX**		**90 zł**	[$C_{min}/C_{śr}$]		[$C_{max}/C_{śr}$]	
5	**ΔC**		**48 zł**	0,649		1,383	
6	**atrybuty**						**wł**
7	lokalizacja	30%	0	0,195	0,305	0,415	0,305
8	otoczenie	20%	0	0,130	0,203	0,277	0,203
9	możliwości inwestycyjne	20%	-	0,130	0,203	0,277	0,130
10	wielkość działki	20%	0	0,130	0,203	0,277	0,203
11	infrastruktura	10%	0	0,065		0,138	0,000
12	**razem**	**100%**		**0,649**		**1,383**	**0,841**
13	współczynnik E						1,00
14	wartość skorygowana						54,72
15	**przyjęta wartość 1 m2**		**55,00 zł**				**55 zł**
16	**powierzchnia gruntu**		**22 132**				
17	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	WR	1 217 260 zł				
	przyjęto wartość		**1 217 000 zł**				

Grupa 5

W tabeli 3 przedstawiono nieruchomości podobne, w tabeli 2 atrybuty i ich wagi. W tabeli poniżej przedstawiono oszacowanie wartości rynkowej 1m^2 gruntu.

Tabela 22. Grupa 5. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej

LP	CECHY RYNKOWE	WAGA WSPÓŁ. %	CECHY NIERUCHOMOŚCI	DOLNY WSP. KORYG.		GÓRNY WSP. KORG.	WARTOŚĆ WSPŁ.
1	**wartość średnia 1 m^2**		**268 zł**				
2	waga		1,00	GRANICA		GRANICA	
3	**WARTOŚĆ MIN**		**187 zł**	DOLNA		GÓRNA	
4	**WARTOŚĆ MAX**		**437 zł**	[$C_{min}/C_{śr}$]		[$C_{max}/C_{śr}$]	
5	**ΔC**		**249 zł**	0,699		1,629	
6	**atrybuty**						**u.w.**
7	lokalizacja	20%	0	0,140	0,233	0,326	0,233
8	otoczenie	20%	+	0,140	0,233	0,326	0,326
9	możliwości inwestycyjne	25%	+	0,175	0,291	0,407	0,407
10	utrudnienia	25%	0	0,175	0,291	0,407	0,291
11	forma władania gruntu	10%	-	0,070		0,163	0,070
12	**razem**	**100%**		**0,699**		**1,629**	**1,327**
13	współczynnik E						1,00
14	wartość skorygowana						355,66
15	**przyjęta wartość 1 m2**						**356 zł**

Grupa 7

W tabeli 7 przedstawiono nieruchomości podobne, w tabeli 6 atrybuty i ich wagi. W tabeli poniżej przedstawiono oszacowanie wartości rynkowej 1m^2 gruntu.

Tabela 23. Grupa 7. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej

LP	CECHY RYNKOWE	WAGA WSPÓŁ. %	CECHY NIERUCH.	DOLNY WSP. KORYG.		GÓRNY WSP. KORG.	WARTOŚĆ WSPŁ.
1	**wartość średnia 1 m^2**		**658 zł**				
2	waga		1,00	GRANICA		GRANICA	
3	**WARTOŚĆ MIN**		**420 zł**	DOLNA		GÓRNA	
4	**WARTOŚĆ MAX**		**979 zł**	[$C_{min}/C_{śr}$]		[$C_{max}/C_{śr}$]	
5	**ΔC**		**559 zł**	0,639		1,489	
6	**atrybuty**						**48**
7	lokalizacja	30%	-	0,192	0,319	0,447	0,192
8	otoczenie	20%	-	0,128	0,213	0,298	0,128
9	możliwości inwestycyjne	20%	-	0,128	0,213	0,298	0,128
10	utrudnienia w inwestowaniu	20%	-	0,128	0,213	0,298	0,128
11	forma władania gruntu	10%	+	0,064		0,149	0,149
12	**razem**	**100%**		**0,639**		**1,489**	**0,724**
13	współczynnik E						1,00
14	wartość skorygowana						475,94
15	**przyjęta wartość 1 m2**						**476 zł**
16	**powierzchnia gruntu**						**28 026**
17	WR						13 340 376 zł
	przyjęto wartość						**13 340 000 zł**

Grupa 6

W tabeli 4 przedstawiono nieruchomości podobne, w tabeli 2 atrybuty i ich wagi. W tabeli poniżej przedstawiono oszacowanie wartości rynkowej 1m^2 gruntu.

Tabela 24. Grupa 6. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej

LP	CECHY RYNKOWE	WAGA WSPÓŁ. %		DOLNY WSP. KORYG.		GÓRNY WSP. KORG.		WARTOŚĆ WSPŁ.		WARTOŚĆ WSPŁ.		WARTOŚĆ WSPŁ.		WARTOŚĆ WSPŁ.
1	**wartość średnia 1 m^2**		**451 zł**											
2	waga		1,00	GRANICA		GRANICA								
3	**WARTOŚĆ MIN**		**224 zł**	DOLNA		GÓRNA								
4	**WARTOŚĆ MAX**		**674 zł**	[$C_{min}/C_{śr}$]		[$C_{max}/C_{śr}$]								
5	**ΔC**		**450 zł**	0,496		1,494								
6	**atrybuty**						**8**		**9**		**26**		**24**	
7	lokalizacja	20%		0,099	0,199	0,299	0	0,199	0	0,199	0	0,199	-	0,099
8	otoczenie	20%		0,099	0,199	0,299	+	0,299	+	0,299	+	0,299	-	0,099
9	możliwości inwestycyjne	25%		0,124	0,249	0,374	0	0,249	0	0,249	0	0,249	-	0,124
10	utrudnienia	25%		0,124	0,249	0,374	0	0,249	0	0,249	0	0,249	+	0,374
11	forma władania gruntu	10%		0,050		0,149	-	0,050	-	0,050	-	0,050	+	0,149
12	**razem**	**100%**		**0,496**		**1,494**		**1,045**		**1,045**		**1,045**		**0,845**
13	współczynnik E							1,00		1,00		1,00		1,00
14	wartość skorygowana							471,63		471,63		471,63		381,53
15	**przyjęta wartość 1 m2**							**472 zł**		**472 zł**		**472 zł**		**382 zł**
16	**powierzchnia gruntu**							**66 437**		**33 188**		**25 187**		**2 624**
17	WR							31 358 264 zł		15 664 736 zł		11 888 264 zł		1 002 177 zł
	przyjęto wartość							**31 358 000 zł**		**15 665 000 zł**		**11 888 000 zł**		**1 002 000 zł**

Grupa9

W tabeli 15 przedstawiono nieruchomości podobne, w tabeli 14 atrybuty i ich wagi. W tabeli poniżej przedstawiono oszacowanie wartości rynkowej 1m^2 gruntu.

Tabela 25. Grupa 9. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej

LP	CECHY RYNKOWE	WAGA WSPÓŁ. %	CECHY NIERUCH.	DOLNY WSP. KORYG.		GÓRNY WSP. KORG.	WARTOŚĆ WSPŁ.		WARTOŚĆ WSPŁ.
1	**wartość średnia 1 m^2**		**1 040 zł**						
2	waga		1,00	GRANICA		GRANICA			
3	**WARTOŚĆ MIN**		**677 zł**	DOLNA		GÓRNA			
4	**WARTOŚĆ MAX**		**1 386 zł**	[$C_{min}/C_{śr}$]		[$C_{max}/C_{śr}$]			
5	**ΔC**		**709 zł**	0,651		1,332			
6	**atrybuty**						**52**		**57**
7	lokalizacja	20%	0	0,130	0,198	0,266	0,198	+	0,266
8	otoczenie	20%	-	0,130	0,198	0,266	0,130	+	0,266
9	możliwości inwestycyjne	25%	-	0,163	0,248	0,333	0,163	0	0,248
10	utrudnienia	25%	-	0,163	0,248	0,333	0,163	-	0,163
11	forma władania gruntu	10%	-	0,065		0,133	0,133	+	0,133
12	**razem**	**100%**		**0,651**		**1,332**	**0,787**		**1,077**
13	współczynnik E						1,00		1,00
14	wartość skorygowana						818,90		1120,17
15	**przyjęta wartość 1 m2**						**819 zł**		**1 120 zł**
16	**powierzchnia gruntu**						**6 512**		**12 511**
17	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	WR					5 333 328 zł		14 012 320 zł
	przyjęto wartość						**5 333 000 zł**		**14 012 000 zł**

Grupa 10

W tabeli 16 przedstawiono nieruchomości podobne, w tabeli 14 atrybuty i ich wagi. W tabeli poniżej przedstawiono oszacowanie wartości rynkowej 1m^2 gruntu.

Tabela 26. Grupa 10. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej

LP	CECHY RYNKOWE	WAGA WSPÓŁ. %	CECHY NIERUCH.	DOLNY WSP. KORYG.		GÓRNY WSP. KORG.		WARTOŚĆ WSPŁ.			WARTOŚĆ WSPŁ.			WARTOŚĆ WSPŁ.
1	**wartość średnia 1 m^2**		**361 zł**											
2	waga		1,00	GRANICA		GRANICA								
3	**WARTOŚĆ MIN**		**211 zł**	DOLNA		GÓRNA								
4	**WARTOŚĆ MAX**		**565 zł**	[$C_{min}/C_{śr}$]		[$C_{max}/C_{śr}$]								
5	**ΔC**		**354 zł**	0,585		1,565								
6	**atrybuty**						**58**			**51**			**59**	
7	lokalizacja	20%	-	0,117	0,215	0,313	-	0,117		+	0,313		0	0,215
8	otoczenie	20%	-	0,117	0,215	0,313	-	0,117		-	0,117		+	0,313
9	możliwości inwestycyjne	25%	-	0,146	0,269	0,391	0	0,269		-	0,146		0	0,269
10	utrudnienia	25%	0	0,146	0,269	0,391	-	0,146		+	0,391		0	0,269
11	forma władania gruntu	10%	+	0,058		0,156	+	0,156		-	0,058		+	0,156
12	**razem**	**100%**		**0,585**		**1,565**		**0,805**			**1,026**			**1,222**
13	współczynnik E							1,00			1,00			1,00
14	wartość skorygowana							290,76			370,39			441,16
15	**przyjęta wartość 1 m2**							**291 zł**			**370 zł**			**441 zł**
16	**powierzchnia gruntu**							**34 721**			**1 907**			**3 088**
17	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	WR						10 103 811 zł			705 590 zł			1 361 808 zł
	przyjęto wartość							**10 104 000 zł**			**706 000 zł**			**1 362 000 zł**

Grupa 11

W tabeli 17 przedstawiono nieruchomości podobne, w tabeli 14 atrybuty i ich wagi. W tabeli poniżej przedstawiono oszacowanie wartości rynkowej 1m^2 gruntu.

Tabela 27. Grupa 11. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej

LP	CECHY RYNKOWE	WAGA WSPÓŁ. %	CECHY NIERUCH.	DOLNY WSP. KORYG.		GÓRNY WSP. KORG.	WARTOŚĆ WSPŁ.
1	**wartość średnia 1 m^2**		**662 zł**				
2	waga		1,00	GRANICA		GRANICA	
3	**WARTOŚĆ MIN**		**322 zł**	DOLNA		GÓRNA	
4	**WARTOŚĆ MAX**		**963 zł**	[$C_{min}/C_{śr}$]		[$C_{max}/C_{śr}$]	
5	**ΔC**		**640 zł**	0,487		1,454	
6	**atrybuty**						
7	lokalizacja	20%	+	0,097	0,194	0,291	0,291
8	otoczenie	20%	0	0,097	0,194	0,291	0,194
9	możliwości inwestycyjne	25%	-	0,122	0,243	0,364	0,122
10	utrudnienia	25%	-	0,122	0,243	0,364	0,122
11	forma władania gruntu	10%	+	0,049		0,145	0,145
12	**razem**	**100%**		**0,487**		**1,454**	**0,874**
13	współczynnik E						1,00
14	wartość skorygowana						578,32
15	**przyjęta wartość 1 m2**						**578 zł**
16	**powierzchnia gruntu**						**5 203**
17	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	WR					3 007 334 zł
	przyjęto wartość						**3 007 000 zł**

7. OSZACOWANIE WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

7.1. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 7

Tabela 28. Spółka 7. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej majątku Spółki

prawo uw gruntu na Stabłowicach				Forma władania	[m2]	WR	w.jedn.
17/9	13 286	WR1K/00239120/1		uw 05-12-2089			
16/5	5 912	WR1K/00157031/1		uw 05-12-2089			
16/7	809	WR1K/00297338/6		uw 05-12-2089	20 007	7 122 000 zł	356 zł
17/31	667	WR1K/00253933/7	1/5 udział	uw 05-12-2089			
17/32	636	WR1K/00253933/7	1/5 udział				
17/20	232	WR1K/00235148/5	1/5 udział	uw 05-12-2089			
17/22	63	WR1K/00253932/0	1/3 udział	uw 05-12-2089			
17/23	772	WR1K/00253932/0	1/3 udział				
17/27	94	WR1K/00322513/2	1/5 udział	uw 05-12-2089			
17/33	140	WR1K/00322514/9	1/5 udział	uw 05-12-2089	632	72 000 zł	114 zł
						7 194 000 z	

7.2. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 8

Tabela 29. Spółka 8. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej majątku Spółki

prawo uw gruntu na Swojczycach			Forma władania	[m2]	WR	w.jedn.
11/1	6 730	WR1K/00112079/2		10 062	1 137 000 zł	113 zł
11/2	446	WR1K/00112079/2				
11/4	202	WR1K/00112079/2				
11/5	2 684	WR1K/00112079/2	uw 05-12-2089			
2/3	32 434	WR1K/00112079/2	uw 05-12-2089			
2/4	34 003	WR1K/00159101/7	uw 05-12-2089	66 437	31 358 000 zł	472 zł
				76 499	**32 495 000 zł**	

7.3. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 9

Tabela 30. Spółka 9. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej majątku Spółki

prawo uw gruntu na Swojczycach			Forma władania	[m2]	WR	w.jedn.
24/21	4 909	WR1K/00092971/8				
24/19	27 210	WR1K/00092971/8	uw 05-12-2089			
26/4	1 069	WR1K/00245226/9	własność			
				33 188	**15 665 000 zł**	**472 zł**

7.4. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 11

Tabela 31. Spółka 11. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej majątku Spółki

grunt Dobrzykowice			Forma władania	[m2]	WR	w.jedn.
341/181	1 075	WR1O/00050833/7	Własność			
83/16	781	WR1O/00050832/0	Własność	**1 856**	**186 000 zł**	**100 zł**
				1 856	**186 000 zł**	**100 zł**

7.5. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 22

Wartość nieruchomości niezabudowanej położonej we Wrocławiu przy ul. Róży Wiatrów została oszacowana przez autora opracowania - rzeczoznawcę majątkowego z uprawnieniami nr 2800 Monikę Podwórną w operacie szacunkowym z dnia 9 grudnia 2014r.
Wartość nieruchomości niezabudowanej położonej we Wrocławiu przy ul. Sołtysowickiej została oszacowana przez autora opracowania - rzeczoznawcę majątkowego z uprawnieniami nr 2800 Monikę Podwórną w operacie szacunkowym z dnia 16 stycznia 2015r.

Tabela 32. Spółka 22. Zestawienie wartości rynkowej majątku Spółki

			Forma władania	[m2]	WR	w.jedn.
grunt na Krzykach						
2/24	585	WR1K/00147095/4				
36/2	226	WR1K/00147095/4				
46/7	15 050	WR1K/00147095/4				
1/4	16	WR1K/00147095/4	własność	15 877	7 631 000 zł	481 zł
grunt na Sołtysowicach						
4/24	2 844	WR1K/00140153/0				
4/26	7 124	WR1K/00140153/0	własność	9 968	2 501 000 zł	251 zł
				25 845	**10 132 000 zł**	**392 zł**

7.6. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 24

Tabela 33. Spółka 24. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej majątku Spółki

grunt na Jagodnie			**uwagi**	**Forma władania**	**[m2]**	**WR**	**w.jedn.**
11	3 498	WR1K/00142435/5	3/4 udział	własność	2 624	1 002 000 zł	382 zł
					2 624	**1 002 000 zł**	**382 zł**

7.7. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 26

Tabela 34. Spółka 26. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej majątku Spółki

			Forma władania	[m2]	WR	w.jedn.
prawo uw gruntu na Swojczycach						
24/65	3 445	WR1K/00095137/1		3 445	165 000 zł	48 zł
24/66	25 187	WR1K/00095137/1	uw 05-12-2089	25 187	11 888 000 zł	472 zł
24/59	149	WR1K/00094142/2				
24/64	528	WR1K/00094142/2	uw 05-12-2089	677	77 000 zł	114 zł
				29 309	**12 130 000 zł**	**414 zł**

7.8. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 40

Tabela 35. Spółka 40. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej majątku Spółki

prawo uw gruntu na Grabiszynie			**Forma władania**	**[m2]**	**WR**	**w.jedn.**
27/4	3 574	WR1K/00094140/8	uw 05-12-2089	3 574	2 202 000 zł	616 zł
				3 574	**2 202 000 zł**	

7.9. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 43

Tabela 36. Spółka 43. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej majątku Spółki

grunt na Stabłowicach			Forma władania	[m2]	WR	w.jedn.
21/1	368	WR1K/00326185/1		25 608	9 116 000 zł	356 zł
21/2	12 632	WR1K/00326185/1	własność			
16/6	7 361	WR1K/00093124/3	własność			
16/8	5 247	WR1K/00297337/9	własność			
				25 608	**9 116 000 zł**	**365 zl**

7.10. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 48

Tabela 37. Spółka 48. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej majątku Spółki

			Forma władania	[m2]	WR	w.jedn.
grunt Swojczyce						
14/8	2 502	WR1K/00312056/7	własność			
15/3	3 467	WR1K/00312058/1				
16/3	2 387	WR1K/00312058/1	własność			
12/22	5 307	WR1K/00318979/5	własność			
5/3	287	WR1K/00303522/9				
7/2	2 190	WR1K/00303522/9				
10/4	2 799	WR1K/00303522/9	własność			
9/2	4 503	WR1K/00303527/4	własność			
12/17	3	WR1K/00303517/1				
18/2	258	WR1K/00303517/1				
14/16	1	WR1K/00303517/1				
14/12	48	WR1K/00303517/1	własność			
12/13	173	WR1K/00303518/8	własność			
3	1 013	WR1K/00256253/7	własność			
4/3	507	WR1K/00303519/5	własność			
6/1	280	WR1K/00303520/5	własność			
8/1	768	WR1K/00303523/6	własność			
1/2	64	WR1K/00300079/7				
1/4	5	WR1K/00300079/7	własność			
2/1	1 464	WR1K/00302529/1	własność	28 026	13 340 000 zł	476 zł
				28 026	**13 340 000 zł**	**476 zł**

7.11. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 51

Wartość nieruchomości zabudowanej położonej we Wrocławiu przy ul. Bujwida 65 została oszacowana przez autora opracowania - rzeczoznawcę majątkowego z uprawnieniami nr 2800 Monikę Podwórną w operacie szacunkowym z dnia 28 listopada 2014r.

Tabela 38. Spółka 51. Zestawienie wartości rynkowej majątku Spółki

Wartość nieruchomości WR1K/00048513/7	**711 000 zł**
w tym	
wartość prawa u.w. gruntu dz. 11 AM-4 obręb Plac Grunwaldzki	305 000 zł
wartość budynków	406 000 zł

7.12. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 52

Tabela 39. Spółka 52. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej majątku Spółki

prawo uw gruntu na Kleczkowie			Forma władania	[m2]	WR	w.jedn.
8/4	5 737	WR1K/00104370/3				
10/13	775	WR1K/00104370/3	uw 05-12-2089			
				6 512	**5 333 000 zł**	**819 zł**

7.13. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 55

Tabela 40. Spółka 55. Oszacowanie jednostkowej wartości rynkowej majątku Spółki

grunt na Placu Grunwaldzkim			prawo	[m2]	WR	w.jedn.
54	5 203	WR1K/00118768/1	własność			
				5 203	**3 007 000 zł**	**578 zł**

7.14. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 57

Tabela 41. Spółka 57. Oszacowanie wartości rynkowej majątku Spółki

grunt na Placu Grunwaldzkim			Forma władania	[m2]	WR	w.jedn.
3/20	4 170	WR1K/00196515/3				
3/21	2 891	WR1K/00196515/3				
3/22	5 450	WR1K/00196515/3	własność			
	12 511			**12 511**	**14 012 000 zł**	**1 120 zł**

7.15. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 58

Tabela 42. Spółka 58. Oszacowanie wartości rynkowej majątku Spółki

grunt na Księżu Wielkim			Forma władania	[m2]	WR	w.jedn.
16/1	2 764	WR1K/00030703/7				
16/2	264	WR1K/00030703/7				
16/4	10 265	WR1K/00030703/7				
16/5	8 456	WR1K/00030703/7	własność			
16/3	10 301	WR1K/00093044/8	własność			
16/6	2 671	WR1K/00093045/5	własność			
				34 721	**10 104 000 zł**	**291 zł**

7.16. TRWAŁY MAJĄTEK SPÓŁKI NR 59

Tabela 43. Spółka 59. Oszacowanie wartości rynkowej majątku Spółki

grunt na Swojczycach			Forma władania	[m2]	WR	w.jedn.
24/20	3 088	WR1K/00095808/6	własność			
				3 088	**1 362 000 zł**	**441 zł**

8. ANALIZA WYNIKÓW I UZASADNIENIE

Szczegółowe wartości rynkowe składników majątku trwałego Spółek grupy Archicom zestawiono w tabeli 45 w załączniku 2 niniejszego raportu. Zestawienie wartości rynkowych z podziałem na Spółki przedstawia poniższa tabela.

Tabela 44. Zestawienie wartości rynkowej „banku gruntów" na dzień 30-06-2015

Nr Poz.	Nr spółki	Nazwa Spółki	Wartość WR
poz. 1	7	PD Stabłowice sp.z.o.o. - SKA	7 194 000 zł
poz. 2	8	Bartoszowice sp.z.o.o. - sk	32 495 000 zł
poz. 3	9	Archicom Marina 2 sp z o.o. - sp. k.	15 665 000 zł
poz. 4	11	Archicom Dobrzykowice Park sp.z.o.o. - SKA	186 000 zł
poz. 5	22	Archicom Residential Sp. zo.o. SKA	10 132 000 zł
poz. 6	24	Archicom Jagodno sp.z.o.o. - sp.k.	1 002 000 zł
poz. 7	26	Archicom Marina sp. z o.o. - sp. k.	12 130 000 zł
poz. 8	40	Archicom Hallera 2 sp.z.o.o.	2 202 000 zł
poz. 9	43	TN Stabłowice sp.z.o.o. - sk	9 116 000 zł
poz. 10	48	ARCHICOM SA	13 340 000 zł
poz. 11	51	Archicom Invest sp. z o.o.	711 000 zł
poz. 12	52	Archicom Nieruchomości sp. z o.o. 1 SK	5 333 000 zł
poz. 13	55	Archicom Lofty Platinum sp. z o.o. SKA	3 007 000 zł
poz. 14	57	Archicom Nieruchomości sp. z o.o. 2 SK	14 012 000 zł
poz. 15	58	Archicom Nieruchomości sp. z o.o. 3 SK	10 104 000 zł
poz. 16	59	Archicom Nieruchomości sp. z o.o. 4 SK	1 362 000 zł
		SUMA	**137 991 000 zł**

Po zsumowaniu otrzymano 137 991 000 zł
Wartość rynkowe oszacowano na dzień 30 czerwca 2015 r.

Ustalone wartości nieruchomości odzwierciedlają stan rynku w dniu wyceny i odpowiadają cenom, jakie można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży, a w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Założono, że nieruchomość została wystawiona na sprzedaż na nie ograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, przeprowadzenia odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży.
Określone wartości rynkowe nieruchomości nie uwzględniają wpisów w działach III i IV ksiąg wieczystych
Określone wartości rynkowe nieruchomości nie są powiększona o sumę podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

9.1. KLAUZULE PUBLIKACJI I WYKORZYSTANIA

- Wycenę przeprowadzono wyłącznie dla potrzeb Zleceniodawcy i nie może być wykorzystana do innych celów niż określony w opracowaniu.
- Publikowanie, kopiowanie w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie wymaga zgody autora opracowania.

9.2. KLAUZULE OGRANICZAJĄCE ODPOWIEDZIALNOŚĆ RZECZOZNAWCY

- Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte obiektów oraz dostarczonej dokumentacji prawnej i technicznej.
- Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości oraz inne dane przekazane przez Zleceniodawcę niezbędne do wykonania przedmiotowego raportu.
- Wskaźniki powierzchniowe wykorzystane w raporcie zostały przyjęte na podstawie dokumentacji dostarczonej przez właściciela.
- W procesie wyceny nie były uwzględnianie szczególne warunki bądź zasady sprzedaży lub innej formy władania.
- Raport nie jest operatem szacunkowym. Jest to zbiorcze zestawienie wartości majątku Spółek.

10. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1. Tabela z zestawieniem majątku objętego zakresem wyceny.
Załącznik nr 2. Tabela z zestawieniem wartości majątku objętego zakresem wyceny.
Załącznik nr 3. Notatki z wglądu do Ksiąg Wieczystych.

Opracowała
Dr inż. Monika Podwórna

Wrocław, 28 lipiec 2015 r