archicom

Sprawozdanie zarządu z działalności

ARCHICOM S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A. ZA 2021 ROK

City Forum

2021

Tworzymy przestrzeń piękną, funkcjonalną i przyjazną człowiekowi

www.archicom.pl

Spis treści

1. Informacje ogólne ... 4
1.1 Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej ... 5
1.2 Struktura Grupy Kapitałowej ... 6
1.3 Zmiany w strukturze Grupy ... 10
1.4 Struktura kapitału zakładowego ... 11
1.5 Powiązania kapitałowe i organizacyjne z innymi podmiotami ... 13
2. Działalność Grupy Kapitałowej ... 15
2.1 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej ... 16
2.2 Segmenty działalności ... 16
2.3 Produkty i usługi ... 19
2.4 Sprzedaż ... 19
2.5 Projekty mieszkaniowe w realizacji ... 21
2.6 Bank gruntów ... 26
3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej ... 27
3.1 Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat ... 28
3.2 Koszty działalności ... 31
3.3 Wybrane dane z bilansu ... 32
3.4 Wskaźniki finansowe i niefinansowe ... 35
3.5 Analiza rentowności Grupy ... 38
3.6 Opis pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym ... 40
3.7 Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami 40
3.8 Sytuacja majątkowa i finansowa spółki Archicom S.A. ... 41
4. Informacje dodatkowe dotyczące oceny finansowej Grupy ... 44
4.1 Umowy kredytowe ... 45
4.2 Wykupy i emisje obligacji ... 45
4.3 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych ... 46
4.4 Udzielone i otrzymane pożyczki ... 46
4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje ... 51
4.6 Lokaty kapitałowe, inwestycje kapitałowe ... 53
4.7 Akcje własne ... 53
4.8 Uprawnienia kontrolne ... 53
4.9 Postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne ... 54
4.10 Pozostałe istotne zdarzenia i umowy ... 54
4.11 Pozostałe istotne zdarzenia i umowy po dniu bilansowym ... 59
4.12 Transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe ... 60
4.13 Czynniki i zdarzenia nietypowe ... 60
4.14 Ocena zarządzania zasobami finansowymi ... 61
5. Perspektywy rozwoju Grupy kapitałowej ... 63
5.1 Czynniki istotne dla rozwoju Grupy ... 64
5.2 Perspektywy rozwoju segmentów ... 67
5.3 Perspektywy rozwoju rynków ... 68
5.4 Otoczenie rynkowe (konkurencyjne) ... 69
5.5 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom S.A ... 71
5.6 Cele i plany na rok 2022 ... 78
5.7 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych ... 79
6. Ład korporacyjny ... 80
6.1 Zbiór zasad ładu korporacyjnego ... 81
6.2 Odstępstwa od przyjętych zasad ładu korporacyjnego ... 81
6.3 Walne Zgromadzenie ... 83
6.4 Zasady działania, powoływania i odwoływania osób zarządzających, nadzorujących oraz ich uprawnienia ... 85
6.5 Organy zarządcze i nadzorcze ... 87
6.6 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem ... 88
6.7 Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego ... 92
6.8 Polityka wynagrodzeń ... 93
6.9 Informacje dot. umowy z firmą audytorską ... 94
6.10 Akcje Emitenta oraz udziały i akcje podmiotów powiązanych w posiadaniu osób z organów zarządczych i nadzorczych ... 95
7. Oświadczenie Zarządu ... 96
7.1 Oświadczenie Zarządu ... 96

1 526 lokali w budowie

Perspektywiczny bank ziemi

Olimpia Port

Grupa z tradycjami

596 mln zł przychodów

112,5 mln zł zysku netto

Słoneczne Stabłowice

01

INFORMACJE OGÓLNE

1.1 Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

Browary Wrocławskie

Przedmiotem działalności Grupy Archicom jest projektowanie, realizacja i sprzedaż lokali mieszkalnych oraz usługowych.

Głównym przedmiotem działalności Grupy Archicom (dalej „Grupa") jest projektowanie, realizacja i sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych. Model biznesowy Grupy polega na samodzielnym pozyskiwaniu gruntów, opracowaniu koncepcji projektów, realizacji inwestycji w ramach własnych struktur generalnego wykonawstwa lub przez zewnętrznych generalnych wykonawców.

Aktualna oferta Grupy obejmuje 8 projektów realizowanych we Wrocławiu, w którym od wielu lat firma jest niekwestionowanym liderem pod względem wyników sprzedażowych oraz szerokości oferty. W wyniku przejęcia w kwietniu 2021r. pakietu kontrolnego Archicom przez Echo Investment Grupa Echo-Archicom jest dziś jednym z największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce.

Realizowane przez Grupę inwestycje to w większości wieloetapowe, kompleksowe założenia urbanistyczne. Flagowymi i rozpoznawalnymi projektami w portfelu Grupy są takie osiedla jak: Olimpia Port, Browary Wrocławskie, Planty Racławickie i Awipolis. Program funkcjonalny tych założeń uwzględnia szeroki dostęp do infrastruktury usługowej, handlowej oraz rekreacyjnej (m.in. kluby fitness, boiska, kluby mieszkańca, ścieżki rowerowe, tereny zielone).

Projekty premium ulokowane są w prestiżowych lokalizacjach – Planty Racławickie w sercu dzielnicy Krzyki, River Point na Kępie Mieszczańskiej, lofty i apartamenty w rewitalizowanej tkance śródmiejskich Browarów Wrocławskich oraz apartamenty waterfront w dynamicznie rozwijającej się dzielnicy nad Odrą Olimpia Port.

Grupa Archicom zrealizowała do tej pory ponad 200 obiektów, w tym mieszkaniowe, hotelowe i biurowe. Od marca 2016 r. spółka jest notowana na GPW.

Aktualna oferta Grupy to 8 projektów realizowanych we Wrocławiu.

Drugim segmentem działalności Grupy Archicom jest rynek komercyjny. Do tej pory Spółka zrealizowała sześć biurowców, pięć z nich zostało sprzedanych polskim i zagranicznym funduszom, a jeden – budynek City 2 wchodzący w skład kompleksu City Forum – znajduje się nadal w portfelu Grupy i aktualnie finalizowana jest jego komercjalizacja. Zgodnie z postanowieniami umowy o współpracy strategicznej z dnia 20 stycznia 2022 roku Spółka zamierza skoncentrować się na działalności na rynku projektów mieszkaniowych, przy czym celem Stron jest umożliwienie rozszerzenia tej działalności poza Wrocław na inne wybrane miasta w Polsce.

Pranty Racławickie

1.2 Struktura Grupy Kapitałowej

Poniżej przedstawiono strukturę Grupy wraz z podaniem nazw i siedzib poszczególnych podmiotów zależnych oraz procentowego udziału Archichom S.A. w ich kapitale.

Podmioty zależne Archicom S.A. na dzień 31 grudnia 2021

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym	Uwagi
Spółki Zależne				
Archicom Residential sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 35.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 8.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Consulting sp. z o.o. *(dawniej: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.)*	Wrocław	KRS: 0000863142	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.895.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,97%), Archicom sp. z o.o. (0,03%).
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom Consulting sp. z o.o. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725093	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 532.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom Consulting sp. z o.o. (1,13%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
	Wrocław			Kapitał zakładowy: 10.000 zł.

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym	Uwagi
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.		KRS: 0000724881	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom Consulting sp. z o.o. (90%).
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000759742	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000761499	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725878	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000726003	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.003.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,95%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,05%).
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777643	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777145	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000748433	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745397	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 16 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000831893	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000841813	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o. (98,04%) Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000842962	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Spółka (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000779714	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712		Kapitał zakładowy: 56.000 zł.

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym	Uwagi
			26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio	Udziałowcy: Spółka (26,96%), Archicom Consulting sp. z o.o. (73,04%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000749043	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000750281	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000746441	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000768227	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio	Kapitał zakładowy: 551.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90,75%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,18%), Archicom Holding sp. z o.o. (9,07%).
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. *(dawniej: Archicom Residential sp. z o. o. - S.K.A.)*	Wrocław	KRS: 0000850649	0,78% bezpośrednio; 99,22% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.400 zł. Udziałowcy: Spółka (0,78%), Archicom Residential sp. z o.o. (1,95%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (97,28%).
Archicom Holding sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom Consulting sp. z o.o. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000776919	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 500.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722075	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725986	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (96,01%) Archicom Consulting sp. z o.o. (3,99%).

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym	Uwagi
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725250	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.134.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,58%), Archicom Consulting sp. z o.o. (0,42%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725430	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom Consulting sp. z o.o. (1,13%).
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000763144	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722286	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom Consulting sp. z o.o. (13,79%).
Archicom Investment sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 77.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom Consulting sp. z o.o. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. –Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o .o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 1.067.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o. (35,52%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (0,10%).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Altona Investments sp. z o .o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (100%).
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).

1.3 Zmiany w strukturze Grupy

Opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej

W okresie objętym sprawozdaniem tj. od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. w strukturze Grupy Archicom doszło do następujących zmian:

Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi:

- sprzedaż wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. z siedzibą w Łodzi

- sprzedaż wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu - wystąpienie przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k. z siedzibą we Wrocławiu

Wskazane powyżej transakcje, w wyniku których Emitent utracił kontrolę nad jednostkami zależnymi zostały szczegółowo opisane w punkcie 4.10 Sprawozdania Zarządu.

Likwidacje:

- wykreślono z KRS bez przeprowadzania likwidacji spółkę pod firmą Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.

Uchylone likwidacje

- uchylono likwidację spółki pod firmą Archicom Jagodno sp. z o.o.

- uchylono likwidację spółki pod firmą Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.

Podwyższenie kapitału zakładowego spółki

- zarejestrowano podwyższenie kapitału zakładowego spółki pod firmą Archicom Asset Management sp. z o.o. o kwotę 1.000.000,00 zł tj. z kwoty 67.000,00 zł do kwoty 1.067.000,00 zł

Zmiana nazwy spółki

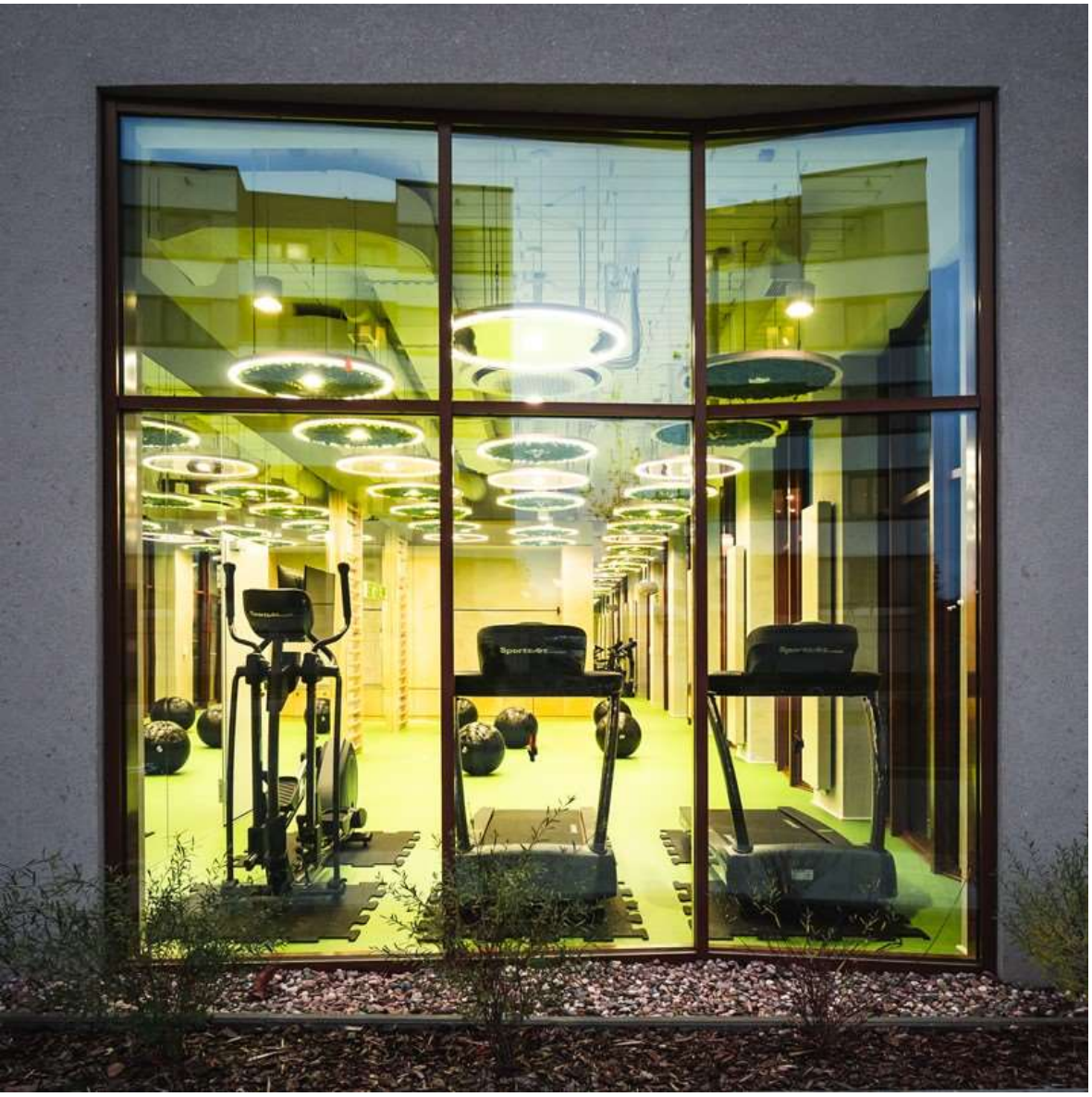
- zmiana nazwy spółki Space Investment sp. z o.o. na Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.

Olimpia Port

1.4 Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 31 grudnia 2021 r. kapitał zakładowy Spółki Archicom S.A. wynosił 256.703.430,00 zł i dzielił się na 25.670.343 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym:

Liczba akcji		Seria
19.462.841 (dziewiętnaście milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści jeden)	zwykłe akcje na okaziciela	A
6.207.502 (sześć milionów dwieście siedem tysięcy pięćset dwie)	uprzywilejowane akcje imienne	B1



Planty Racławickie

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Echo Investment S.A. w tym:	16 945 489	66,01%	21 039 377	66,00%
bezpośrednio	2	0,00001%	2	0,00001%
pośrednio w tym:	16 945 487	66,01%	21 039 375	66,00%
DKR Echo Investment sp. z o.o.	12 101 537	47,14%	16 195 425	50,80%
DKR Echo Invest S.A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
DKRA sp. z o.o.	2 132 964	8,31%	4 246 578	13,32%
Aviva OFE	3 356 057	13,07%	3 356 057	10,53%
Pozostali (akcjonariusze posiadający poniżej 5% głosów na WZ)	3 235 833	12,61%	3 235 833	10,15%
RAZEM:	**25 670 343**	**100,00%**	**31 877 845**	**100,00%**

W zawiadomieniu z dnia 22 października 2021 r. Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva Santander SA poinformowało, iż w wyniku transakcji nabycia akcji spółki Archicom S.A. (dalej „Spółka") z siedzibą we Wrocławiu, zawartych w dniu 14 października 2021 roku, Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander („Aviva OFE"), zwiększył udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce powyżej 10%.

Przed dokonaniem rozliczenia ww. transakcji, na dzień 15 października 2021 roku Aviva OFE posiadał 3 178 235 sztuk akcji Spółki, stanowiących 12,38% kapitału zakładowego (wyemitowanych akcji) Spółki i uprawniających do 3 178 235 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 9,97% ogólnej liczby głosów.

Po dokonaniu rozliczenia wyżej wymienionych transakcji, na dzień 18 października 2021 roku Aviva OFE posiadał 3 356 057 sztuk akcji Spółki, stanowiących 13,07% kapitału zakładowego (liczby wyemitowanych akcji) Spółki i uprawniających do 3 356 057 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 10,53% ogólnej liczby głosów.

1.5 Powiązania kapitałowe i organizacyjne z innymi podmiotami

Spółka jest powiązana ze spółkami Grupy Kapitałowej Archicom, która stanowi zbiór spółek prowadzących i wspierających działalność deweloperską w segmentach mieszkaniowym i biurowym. W skład Grupy Archicom wchodzą spółki celowe i zależne od Spółki, w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które podlegają konsolidacji w ramach sprawozdania finansowego Spółki. Szerszy opis spółek wchodzących w skład Grupy znajduje się w punkcie 1.2 – Struktura Grupy Kapitałowej.

Od dnia 22 kwietnia 2021 r. Grupa Archicom, w wyniku zakończenia ogłoszonego w roku 2020 przeglądu opcji strategicznych, jest częścią Grupy Kapitałowej Echo Investment. Szczegóły dotyczące transakcji w wyniku której Grupa Archicom stała się częścią Grupy Echo Investment zostały opisane w punkcie 4.10 niniejszego Sprawozdania Zarządu.

W dniu 20 stycznia 2022 r. Spółka Archicom S.A. zawarła ze spółką Echo Investment S.A. umowę o współpracy strategicznej obejmującą między innymi wzajemną koordynację spraw, które mogą:

a) usprawnić działalność gospodarczą prowadzoną w grupie kapitałowej Spółki i Echo Investment;
b) zmaksymalizować wykorzystanie możliwości dostępnych na rynku i wzmocnić pozycję rynkową obu Stron; oraz
c) uniknąć sytuacji, które mogą prowadzić do potencjalnych konfliktów interesów.

Zgodnie z postanowieniami Umowy, Spółka zamierza skoncentrować się jedynie na działalności na rynku projektów mieszkaniowych, przy czym celem Stron jest umożliwienie rozszerzenia tej działalności poza Wrocław na inne wybrane miasta w Polsce. Echo Investment natomiast zamierza powstrzymać się od realizacji nowych projektów mieszkaniowych na terenie Wrocławia, z wyjątkiem projektów realizowanych przez Echo Investment na dzień zawarcia Umowy oraz projektów realizowanych w przyszłości we współpracy ze Spółką. Na mocy postanowień Umowy, Strony zobowiązały się, że w przypadkach, w których powstanie możliwość realizacji inwestycji o zróżnicowanym przeznaczeniu, Strony powinny rozważyć, czy dany projekt może być realizowany w ramach wspólnego przedsięwzięcia. Strony postanowiły ponadto, że w przypadku zbycia przez Spółkę projektu na rzecz Echo Investment w celu jego samodzielnej lub wspólnej realizacji przez obie Strony, wynagrodzenie za usługi lub działania Spółki związane z pozyskaniem takiego projektu zostanie należycie odzwierciedlone przez Echo Investment w cenie płatnej przez Echo Investment na rzecz Spółki za nabycie takiego projektu lub zrekompensowane w innej formie. Strony zobowiązały się również do dzielenia się ze sobą know-how w zakresie związanym z realizacją inwestycji oraz do wzajemnego informowania się o istniejących możliwościach rynkowych, które mogą być korzystne dla Stron. Strony zobowiązały się do wzajemnego wsparcia w zakresie uzyskiwania najlepszych ofert finansowania ze źródeł zewnętrznych, ofert od dostawców materiałów lub usług i wykonawców projektów. W przypadku wystąpienia konfliktów interesów, Strony deklarują, że będą dążyć do możliwie jak najszybszego ich rozwiązania w dobrej wierze, przy uwzględnieniu interesów Stron oraz ich akcjonariuszy, zgodnie z zasadami określonymi w Umowie. Ponadto, na podstawie Umowy Echo Investment będzie świadczyła na rzecz Spółki oraz jej grupy kapitałowej usługi konsultingowe i doradcze oraz inne usługi strategiczne. W szczególności usługi te obejmą:

a) usługi doradztwa strategicznego oraz monitoringu w zakresie prowadzenia działalności w branży nieruchomościowej (deweloperskiej), w tym w szczególności wsparcie w zakresie zarządzania i realizacji projektów nieruchomościowych oraz w zakresie rozwoju nowych potencjalnych obszarów działalności na rynku nieruchomości;
b) usługi doradztwa strategicznego i monitoringu ulepszeń, a także ogólnej efektywności Spółki, jej grupy kapitałowej i jej projektów, np., wsparcie w optymalizacji struktur kosztowych;

c) usługi doradztwa strategicznego mające na celu optymalizację struktury finansowania i bilansu, w tym w szczególności rekomendacje w zakresie finansowania i refinansowania, wsparcie w negocjacjach warunków i pozyskaniu finansowania, doradztwo w zakresie zarządzania środkami pieniężnymi i płynnością, zabezpieczania ryzyka walutowego i stóp procentowych w stosunku do grupy kapitałowej Spółki,

d) usługi doradztwa strategicznego w zakresie zasad podatkowych i księgowych, w tym w szczególności opracowywanie wspólnego spójnego podejścia w kluczowych obszarach podatkowych (takich jak strategia podatkowa, ceny transferowe, zabezpieczanie ryzyka podatkowego), opracowywanie spójnych zasad księgowych, w tym standardów na potrzeby audytów, wsparcie w obszarze podatków i cen transferowych w związku z rocznym raportowaniem cen transferowych Spółki;

e) usługi doradztwa strategicznego w zakresie identyfikacji i oceny ewentualnych inwestycji nieruchomościowych dla Spółki w celu uzyskania najlepszego i najbardziej efektywnego „banku ziemi", w tym w szczególności doradztwo strategiczne w zakresie określania celów długo, średnio i krótkoterminowych związanych z rozwojem portfela nieruchomości oraz wsparcie w określeniu strategii dotyczącej warunków transakcji nabycia nieruchomości;

City Forum

f) usługi doradztwa strategicznego w zakresie określania i wyceny ewentualnych dezinwestycji (sprzedaży nieruchomości) dla Spółki, w tym w szczególności identyfikacja ewentualnych możliwości dezinwestycji oraz wsparcie w negocjowaniu ewentualnych warunków danej sprzedaży;

g) usługi dotyczące standardów i bezpieczeństwa informatycznego, w tym w szczególności wsparcia w przedmiocie rozwoju architektury informatycznej Spółki, wprowadzania odpowiednich zabezpieczeń systemów informatycznych, a także udzielenia szerokiego dostępu Spółce do systemów będących własnością Echo Investment;

h) usługi doradztwa strategicznego w obszarze compliance i ładu korporacyjnego, w tym wsparcie w zakresie wdrożenia rozwiązań związanych z compliance - kodeksu postępowania i polityki antykorupcyjnej, procedur zgłaszania nieprawidłowości przez „sygnalistów", przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz w zakresie organizowania szkoleń dla pracowników w tym zakresie;

i) usługi doradztwa strategicznego w obszarze zasobów ludzkich, w tym wsparcie w zakresie przeglądu talent review oraz rekomendacje dotyczące struktury zatrudnienia;

j) wsparcia przy komercjalizacji i sprzedaży realizowanego przez Spółkę projektu biurowego „City Two" we Wrocławiu oraz przy komercjalizacji innych projektów o różnym charakterze, w tym historycznego budynku stanowiącego część projektu Kępa Mieszczańska we Wrocławiu.

Z tytułu świadczenia wszystkich wyżej wymienionych usług Echo Investment będzie uprawnione do otrzymania od Spółki łącznego zryczałtowanego wynagrodzenia miesięcznego netto w wysokości 1/12 kwoty równej 0,725% wartości bilansowej aktywów grupy kapitałowej Spółki wynikającej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Na dzień podpisania Umowy miesięczne wynagrodzenie wynosi ok. 890.000 zł powiększonych o podatek od towarów i usług. Umowa została zawarta na okres 12 miesięcy i może zostać rozwiązana za trzymiesięcznym wypowiedzeniem przez każdą ze Stron.

Spółka nie posiada wiedzy o umowach znaczących dla działalności Emitenta zawartych pomiędzy akcjonariuszami Spółki.

Awipolis

02

DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

2.1 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Podstawowym segmentem działalności Grupy Archicom jest segment mieszkaniowy, którego uzupełnieniem jest działalność w segmencie komercyjnym (biurowym i usługowym).

2.2 Segmenty działalności

SEGMENT MIESZKANIOWY

Grupa Archicom posiada obecnie w swoim portfolio 8 inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych we wszystkich dzielnicach Wrocławia. Oferta zdywersyfikowana jest także pod względem standardów, obejmując zasięgiem segmenty: popularny, premium, apartamentowy. Struktura metrażowa w ramach konkretnych inwestycji jest również zróżnicowana, co pozwala docierać z ofertą do zdywersyfikowanych grup docelowych obejmujących większość potencjalnych klientów na rynku usług deweloperskich.

W obrębie inwestycji mieszkaniowych znajdują się również lokale usługowo-handlowe na sprzedaż. Archicom dba o kompleksowość rozwiązań w ramach wieloetapowych inwestycji. Dostęp do punktów handlowo-usługowych, komunikacji i zieleni jest kluczowy dla klientów i równocześnie podnosi atrakcyjność produktu zarówno dla inwestorów mieszkaniowych jak i indywidualnych klientów. Rynek nieruchomości w Polsce odchodzi od monokulturowych, rozproszonych stref zamieszkania w stronę destynacji tworzenia miejsc, które z założenia pełnią wiele funkcji i w pełni odpowiadają na potrzeby mieszkańców. Są strefą do życia, wypoczynku i biznesu.

Olimpia Port

Kompleksowe osiedla społeczne są wizytówką Grupy Archicom.

SEGMENT KOMERCYJNY

Grupa Archicom posiada jeden budynek biurowy w trakcie komercjalizacji – City 2. City 2 o powierzchni ok. 12.700 m^2 jest częścią większego kompleksu City Forum. Grupa Archicom pozyskała już następujących najemców: wiodącego operatora usług telekomunikacyjnych Orange na powierzchnię 2.300 m^2 , Narodowy Fundusz Zdrowia oddział Dolnośląski na powierzchnię 1.850 m^2, Millennium Bank na powierzchnię 3.800 m^2 oraz Rise.pl na powierzchnię 2.400 m^2 (operator biur serwisowanych – właściciel marki Chillispaces.com). W trakcie ostatniej fazy negocjacji pozostaje powierzchnia o łącznej wielkości blisko 2.000 m^2 co pozwoli uzyskać wynik 98% wynajęcia budynku w ciągu najbliższych kilku tygodni. Celem biznesowym Grupy, w kolejnym kroku po zapewnieniu komercjalizacji, jest sprzedaż budynku City 2.

2.2.1 KONTRAHENCI

Odbiorcy Grupy Archicom

Segment mieszkaniowy

Główną grupę odbiorców w segmencie mieszkaniowym stanowią klienci indywidualni kupujący lokale na indywidualne potrzeby lub w celach inwestycyjnych. W H2 2021r. wzmożone były zakupy klientów, którzy ze względu na czynniki makroekonomiczne szukali bezpiecznego źródła lokowania oszczędności w nieruchomościach.

Grupa Archicom prowadzi sprzedaż w oparciu o własne struktury sprzedażowe, wspierająco korzystając z lokalnych pośredników nieruchomości. Przy współpracy z partnerami zewnętrznymi Grupa zapewnia kompleksowe wsparcie klientom na każdym etapie procesu zakupowego, m.in. doradztwo kredytowe, projekt wnętrz, wykończenie mieszkań pod klucz oraz rabaty u wybranych dostawców produktów i usług w ramach klubu lojalnościowego Zadomowieni.

Archicom zapewnia klientom różnorodną ofertę mieszkań.

Oferta lokali biurowych i usługowych w ramach inwestycji mieszkaniowych skierowana jest zarówno do klientów indywidualnych nabywających lokale w celach inwestycyjnych, jak również do lokalnych i sieciowych firm z zakresu sprzedaży detalicznej i usług. Grupa planując lokalizację w obrębie inwestycji dodatkowych funkcji usługowo-handlowych i rekreacyjnych uwzględnia potencjał lokalizacji, kontekst otoczenia oraz potrzeby mieszkańców jak i swoje wieloletnie doświadczenia w tym zakresie.

Segment komercyjny

Grupa Archicom realizuje pełen cykl inwestycyjny. Samodzielnie kupuje grunty, opracowuje wytyczne do koncepcji w tym struktury lokali oraz funkcji dla powierzchni, realizuje inwestycje, a następnie komercjalizuje je samodzielnie lub przy współudziale zewnętrznych firm doradczych. Aktywne zarządzanie wynajmem odbywa się w celu podniesienia wartości obiektu. Po uzyskaniu satysfakcjonującego poziomu wynajmu Grupa wychodzi z ofertą sprzedaży skomercjalizowanego projektu na rynek do krajowych i globalnych funduszy inwestycyjnych.

Stoneczne Stabłowice

Generalny wykonawca w strukturach Grupy.

Cztery Pory Roku

Dostawcy Grupy Archicom

W strukturach Grupy Archicom funkcjonuje podmiot pełniący funkcje generalnego wykonawcy realizowanych projektów. Podmiot ten ma wieloletnie doświadczenie i wykwalifikowaną kadrę, co pozwala optymalizować produkcję i minimalizować ryzyko.

Grupa realizuje inwestycje własnymi zasobami, a także przy współpracy z generalnymi wykonawcami zewnętrznymi (spoza Grupy) i licznymi podwykonawcami.

Generalnymi wykonawcami zewnętrznymi dla Grupy są doświadczone firmy budowlane realizujące inwestycje mieszkaniowe i komercyjne. Proces ich wyłaniania opiera się na analizie złożonych w postępowaniach przetargowych ofert, wskaźników ekonomicznych oraz referencji zarówno z rynku jak i z dotychczasowej współpracy. Kluczową rolę odgrywają aspekty istotne dla sprawnego i terminowego doprowadzenia projektów do fazy przekazania lokali klientom końcowym.

Generalni wykonawcy	Udział zleceń dla wykonawców w przychodach Grupy Archicom w 2021r.
OPEX	14,0%
AWM	3,7%
BUDO-INSTAL	3,7%
ERBUD	6,2%

Wyżej wymienieni dostawcy (generalni wykonawcy) nie są powiązani kapitałowo z Grupą Archicom.

2.3 Produkty i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem była sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych, której wartość wyniosła prawie 590 mln zł i stanowiła 98,9 % przychodów. Łącznie w 2021 roku sprzedaż wyniosła 1 448 lokali. Zawarto 1 351 aktów notarialnych przenoszących własność lokali.

Olimpia Port

Przychody z segmentu komercyjnego (wynajmu powierzchni biurowej) wyniosły 5,9 mln zł i stanowiły 1,0% przychodów ze sprzedaży. W porównaniu do 2020 roku Grupa odnotowała spadek przychodów z działalności komercyjnej. W 2020 roku Grupa osiągała przychody z wynajmu swojej wcześniejszej siedziby (willa Pfluga) oraz biurowca City One – transakcje sprzedaży tych budynków biurowych zostały sfinalizowane w 2020 roku.

Pozostała działalność Grupy stanowiła 0,1% przychodów, czyli 0,6 mln zł. Na kwotę tę składają się głównie przychody z usług księgowych oraz usług zarządzania świadczonych na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Przychody ze sprzedaży, w tym:	**596 310**	**669 887**	**100,0%**	**100,0%**
działalność mieszkaniowa	589 718	648 747	98,9%	96,8%
działalność komercyjna	5 950	19 907	1,0%	3,0%
pozostałe	642	1 233	0,1%	0,2%

2.4 Sprzedaż

W 2021 roku Grupa Archicom z nawiązką zrealizowała ogłoszone prognozy – w samej tylko aglomeracji wrocławskiej zawarto 1275 umów oraz przekazano użytkownikom 1266 (liczba podpisanych aktów notarialnych) lokali. Mimo zmian na rynku wywołanych pandemią firma utrzymała satysfakcjonujące poziomy sprzedaży, a Udział w sprzedaży na samym wrocławskim rynku mieszkaniowym wyniósł ponad 12%.

Powyżej wykazany wynik uzupełniają zawarte 173 umowy sprzedażowe oraz 85 przekazań mieszkań przez Archicom Polska do momentu dezinwestycji, tj. do 22 kwietnia 2021 roku.

W aglomeracji wrocławskiej Grupa Archicom wprowadziła w 2021 roku na rynek 1069 jednostek do sprzedaży. Na koniec 2021 roku udział Archicomu w ofercie mieszkań na wrocławskim rynku wyniósł niemal 11%, potwierdzając mocną pozycję Archicomu jako lidera rynku.

Zestawienie sprzedanych lokali w aglomeracji wrocławskiej na dzień 31.12.2021 przedstawia poniższa tabela.

INWESTYCJA	H1 2021	H2 2021	rok 2021
Akacjowy Zakątek	35	4	39
Awipolis	110	46	156
Browary Wrocławskie	77	98	175
Cztery Pory Roku	109	41	150
Czwarty Wymiar	2	-	2
Forma	11	3	14
Księżno	1	-	1
Olimpia Port	165	150	315
Planty Racławickie	161	88	249
Sady nad Zieloną	48	2	50
Słoneczne Stabłowice	94	29	123
Czarnieckiego	-	1	1
MIESZKANIA I LOKALE USŁUGOWE	**813**	**462**	**1 275**

Zestawienie sprzedanych lokali Archicom Polska S.A. do 22.04.2021 przedstawia poniższa tabela.

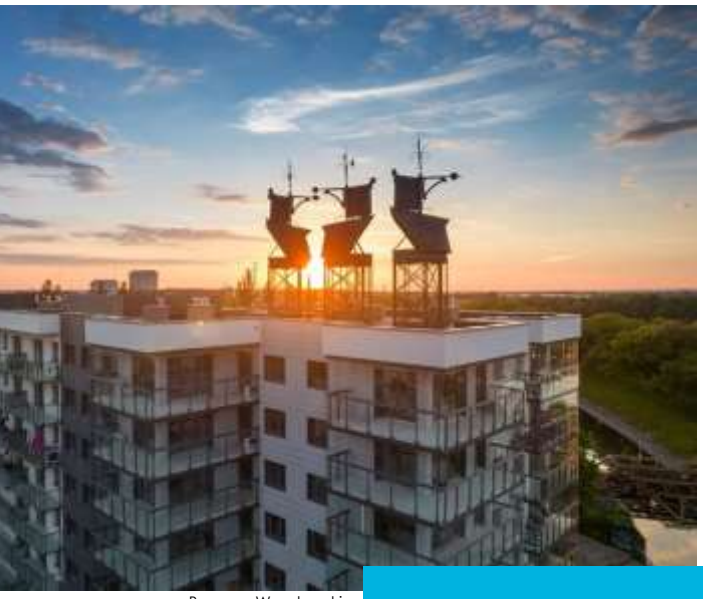
	H1 2021	H2 2021	rok 2021
Archicom Polska	173		173

Przekazania własności aktami notarialnymi

W okresie od 1 stycznia do 2021 roku do 31 grudnia 2021 r. Grupa przekazała klientom aktami notarialnymi w samej aglomeracji wrocławskiej 1266 lokali. Najwięcej aktów notarialnych podpisano z klientami Olimpii Port - 333 sztuk, Browarów Wrocławskich 207 sztuk, Cztery Pory Roku 185 sztuk oraz Awipolis – 181 sztuk.

Dodatkowo w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 22 kwietnia 2021 roku spółka Archicom Polska S.A. zawarła 85 aktów notarialnych przenoszących własność.

2.5 Projekty mieszkaniowe w realizacji



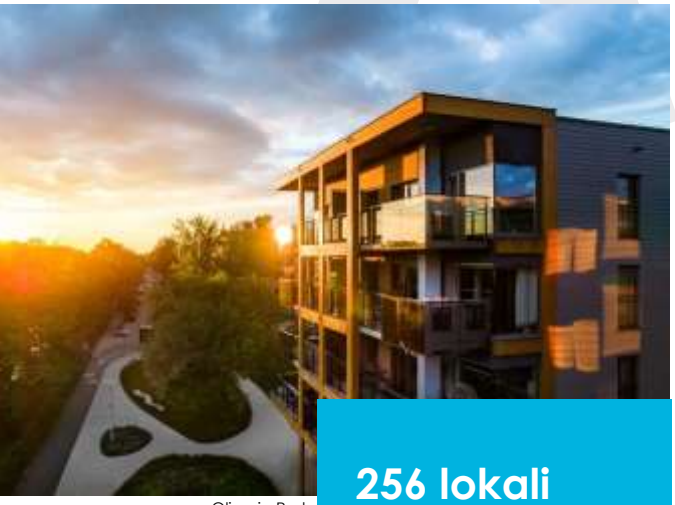
Browary Wrocławskie

151 lokali
w sprzedaży

WROCŁAW

BROWARY WROCŁAWSKIE

Browary Wrocławskie to multifunkcyjny kompleks urbanistyczny powstający w Śródmieściu tuż nad Odrą na terenie historycznego Browaru Piast przy ul. Jedności Narodowej. Projekt realizuje ideę mix-used, obejmując ponad 1000 lokali mieszkalnych w zróżnicowanych standardach (lofty, apartamenty, mieszkania) oraz 32 lokale usługowe o zróżnicowanych funkcjach (sklepy, restauracje, przestrzenie co-workingowe, usługi, miejsca rekreacji). Powierzchnie tych lokali wynoszą od 30-400 m². Na terenie kompleksu powstaje także unikatowy i bardzo atrakcyjny klub fitness w budynku zabytkowej stajni z zachowaną pochylnią i żłobami, chillout room, place zabaw oraz klub kajakowy. W sąsiedztwie Browarów Wrocławskich znajdują się nadrzeczne zielone bulwary spacerowe, miejska plaża, ścieżki rowerowe. Kompleks zajmie teren o powierzchni 5,5 ha.



Olimpia Port

256 lokali
w sprzedaży

OLIMPIA PORT

Wieloetapowe osiedle społeczne zlokalizowane nad Odrą, na styku Swojczyc i Sępolna we Wrocławiu. Inwestycja tworzy spójny, samowystarczalny zespół urbanistyczny, łączący funkcje mieszkalne, handlowo-usługowe, sportowe i rekreacyjne oraz edukacyjne. Osiedle charakteryzuje bogactwo ciągów zielonych, tras pieszo-rowerowych, skwerów i dzikich parków przylegających do kanałów żeglownych. Mieszkańcy mają do dyspozycji miejsca integracji, trasy spacerowe, bazy kajakowe, boiska oraz place zabaw. W trakcie budowy jest centralny punkt osiedla – Marina z centralnym placem i fontanną – miejsce kulturalnych wydarzeń. Osiedle zajmie całościowo teren o powierzchni 40 ha, z docelową ilością ok. 2 900 mieszkań. Tereny zielone pokrywają aż 5ha terenu inwestycji.

PLANTY RACŁAWICKIE

Wieloetapowa inwestycja powstająca w prestiżowej części Krzyków przy ul. Racławickiej we Wrocławiu. Osiedle w standardzie premium z własną zielenią parkową. Koncepcja powstała w oparciu o projektowanie biofiliczne, które cechuje się wprowadzeniem do projektu dużej ilości zieleni, uwzględnieniem materiałów naturalnych i maksymalnym doświetleniem budynków. W ramach inwestycji zaplanowano klub fitness, naturalny plac zabaw oraz ściankę wspinaczkową. Na osiedlu znajdzie się stacja ładowania samochodów elektrycznych oraz samoobsługowa stacja naprawy rowerów. Na działce o powierzchni 5 ha powstanie kompleks 11 budynków z docelową ilością 800 lokali.

Planty Racławickie

53 lokale
w sprzedaży

SŁONECZNE STABŁOWICE

Wieloetapowa inwestycja położona na zachodzie Wrocławia przy ul. Jodłowickiej. Stabłowice to prężnie rozwijająca się dzielnica z dobrą komunikacją oraz dostępem do zaplecza handlowego, edukacyjnego oraz rekreacyjnego. Poprzez realizację tej inwestycji Archicom przywrócił miastu bardzo atrakcyjny teren. Osiedle wyróżnia niska i kameralna zabudowa, liczny starodrzew oraz widoki na tereny zielone i rzekę Bystrzycę. Dla mieszkańców dostępny jest klub fitness, miejsca rekreacji, trasy spacerowe oraz linowy plac zabaw. Cały teren inwestycji obejmuje powierzchnię 5,5 ha.

Stoneczne Stabłowice

9 lokali
w sprzedaży

CZTERY PORY ROKU

Pierwsze osiedle społeczne Archicomu na wrocławskim Jagodnie oraz pierwsza inwestycja deweloperska w tej części Wrocławia. Był to początek dynamicznego rozwoju dzielnicy Jagodno, która dziś stanowi atrakcyjny teren dla inwestorów. Osiedle gwarantuje mieszkańcom dostęp do klubów spotkań, klubów fitness, bazy sportowej, placów zabaw oraz lokali handlowo-usługowych. Dodatkowe możliwości rekreacji zapewniają strefy wypoczynku, plac z szachami, boisko, przestrzeń do gry w bule, trasy spacerowe i biegowe. Od rozpoczęcia inwestycji w 2001 r. powstało już 2 300 mieszkań, a finalnie będzie ich 2 500. Całkowita powierzchnia terenu to 15,6 ha.

Cztery Pory Roku

14 lokali
w sprzedaży

Awipolis

168 lokali
w sprzedaży

AWIPOLIS

Inwestycja powstaje przy ul. Awicenny we Wrocławiu na styku z willową częścią Oporowa. Dzielnica prężnie się rozwija, zapewniając mieszkańcom dostęp do usług, zaplecza handlowego, edukacyjnego oraz miejsc rekreacji. W ramach inwestycji na powierzchni 5,5 ha powstanie wieloetapowe osiedle z docelową ilością 700 mieszkań, z lokalami o powierzchni 36 – 76 m^2. Spójna architektura z wewnętrznymi dziedzińcami, uliczkami, placami zabaw ma na celu stworzenie samowystarczalnego miasteczka. Mieszkańcy będą mogli skorzystać z osiedlowego klubu fitness oraz licznych miejsc rekreacji.

SADY NAD ZIELONĄ

Kameralne osiedle przy ul. Blizanowickiej na Księżu Wielkim w otoczeniu terenów Natura 2000 i rzeki Zielonej. W pierwszym etapie do oferty trafiło 81 mieszkań z przynależnymi do nich ogródkami, tarasami lub balkonami. Na terenie osiedla znajduje się oczko wodne, łąki ,własny sad z drzewami owocowymi i krzewami, osiedlowy fitness, a także trasa spacerowa wzdłuż Grobli Oławskiej. Przy współpracy z gminą ma wpowstać strefa sportu wpisana w krajobraz - trawiaste boisko. Docelowo na inwestycji powstanie 300 lokali.

31 lokali
w sprzedaży

Sady nad Zieloną

AKACJOWY ZAKĄTEK

Jednoetapowa kameralna inwestycja powstała przy ul. Ubocze na wrocławskim Wojnowie. Osiedle dobrze skomunikowane z centrum miasta – połączenia autobusowe, kolejowe. Na powierzchni 0,7 ha powstała zabudowa w segmencie popularnym, z 75 lokalami w metrażach od 32 do 83 m^2. W sąsiedztwie dostęp do oferty handlowo-usługowej, edukacyjnej i zdrowotnej.

2 lokale
w sprzedaży

Akacjowy Zakątek

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa rozpoczęła się w 2021 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowana data zakończenia
Olimpia Port M36, M38, Wrocław ul. Vespucciego	4 900	88	III kw. 2022
Browary Wrocławskie BA2, BA3, Wrocław ul. Jedności Narodowej	13 760	239	II kw. 2023
Olimpia Port M24, M25, M26 / ul. Ameriga Vespucciego	10 700	182	II kw. 2023
Olimpia Port M37, M39	7 830	156	I kw. 2023
Awipolis etap 3 - L5 / ul. Chachaja	6 600	122	III kw. 2023
Planty Racławickie R8 / ul. Wichrowa / Racławicka	5 500	98	III kw. 2023
Czarnieckiego / ul. Stefana Czarnieckego	6 200	157	I kw. 2025
Razem	**55 490**	**1 042**	

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa zakończyła się w 2021 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Data zakończenia
Browary Wrocławskie BL3, Wrocław ul. Jedności Narodowej	1 800	31	I kw. 2021
Olimpia Port M30, M31, Wrocław ul. Vespucciego	8 000	152	I kw. 2021
Olimpia Port M32, M33, Wrocław ul. Vespucciego	2 800	56	I kw. 2021
Browary Wrocławskie BP3, BP4, Wrocław ul. Jedności Narodowej	7 500	149	I kw. 2021
Awipolis L2, Wrocław ul. Władysława Chachaja	5 800	110	I kw. 2021
Awipolis L1, Wrocław ul. Władysława Chachaja	3 700	76	I kw. 2021
Olimpia Port M28, M29, Wrocław ul. Vespucciego	6 000	108	II kw. 2021
Słoneczne Stabłowice Z21, Z22, Z23, Wrocław, ul. Lubomierska	6 000	107	II kw. 2021
Planty Racławickie R1, R2, R3, R4 / ul. Wichrowa	13 400	248	III kw. 2021
Cztery Pory Roku J15 / ul. Krzysztofa Komedy	5 100	99	III kw. 2021
Browary Wrocławskie BL1	5 577	99	IV kw. 2021
Browary Wrocławskie BL2	626	12	IV kw. 2021
Olimpia Port M21, M22, M23	6 975	111	IV kw. 2021
Słoneczne Stabłowice ZD1, ZD2	4 569	88	IV kw.2021
Razem	**77 847**	**1 446**	

Zestawienie projektów w budowie przedstawia poniższa tabela.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Wrocław								
Olimpia Port M34, M35 / ul. Ameriga Vespucciego	2 800	56	73,0%	27	17	75%	IV kw. 2020	II kw. 2022
Planty Racławickie R5, R6, R7 / ul. Racławicka	9 900	170	69,0%	95	56	82%	IV kw. 2020	II kw. 2022
Sady nad Zieloną / ul. Blizanowicka	4 200	81	88,0%	35	26	76%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Awipolis L3, L4/ ul. Władysława Chachaja	9 400	177	69,0%	79	54	83%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Olimpia Port M36, M38 / ul. Ameriga Vespucciego	4 900	88	49,0%	49	29	63%	I kw. 2021	III kw. 2022
Browary Wrocławskie BA2, BA3 / ul. Jedności Narodowej	13 760	239	23,0%	181	93	48%	I kw. 2021	II kw. 2023
Olimpia Port M24, M25, M26 / ul. Ameriga Vespucciego	10 700	182	14,0%	120	65	12%	III kw. 2021	II kw. 2023
Awipolis etap 3 / ul. Władysława Chachaja	6 600	122	7,0%	57	40	14%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Olimpia Port M37, M39 / ul. Ameriga Vespucciego	7 830	156	0,0%	75	51	27%	IV kw. 2021	I kw. 2023
Planty Racławickie R8 / ul. Wichrowa / Racławicka	5 500	98	0,0%	57	37	22%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Czarnieckiego / ul. Stefana Czarnieckego	6 200	157	0,0%	71	51	21%	IV kw. 2021	I kw. 2025
Razem	**81 790**	**1 526**	**32%**	**846**	**518**	**45%**		

Zestawienie projektów w przygotowaniu przedstawia poniższa tabela.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Wrocław								
Browary Wrocławskie BP5-6 / ul. Jedności Narodowej	9 300	177	0,0%	108	59	10%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Planty Racławickie R9 / ul. Wichrowa / Racławicka	9 500	171	0,0%	102	67	19%	III kw. 2022	III kw. 2024
Planty Racławickie R10 / ul. Wichrowa / Racławicka	5 500	98	0,0%	59	37	17%	I kw. 2023	I kw. 2025
Nowa Kępa Mieszczańska KM4 / ul. Mieszczańska	8 700	185	0,0%	110	73	29%	I kw. 2022	I kw. 2024
Nowa Kępa Mieszczańska KM5 / ul. Mieszczańska	2 000	20	0,0%	21	19	28%	III kw. 2022	II kw. 2024
Nowa Kępa Mieszczańska KM6 / ul. Mieszczańska	7 200	163	0,0%	92	65	29%	II kw. 2022	II kw. 2024
Gwarna / ul Gwarna	3 500	97	0,0%	44	32	36%	IV kw. 2022	II kw. 2024
Iwiny - Schuberta / ul. Schuberta	4 000	60	0,0%	30	22	13%	II kw 2024	IV kw. 2025
Awipolis etap 4a / ul. Władysława Chachaja	10 000	186	0,0%	95	65	13%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Awipolis etap 4b / ul. Władysława Chachaja	3 200	56	0,0%	31	21	11%	III kw. 2023	II kw. 2025
Sady nad Zieloną 2 A1, C / ul. Blizanowicka	5 000	97	0,0%	47	33	20%	IV kw. 2022	II kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 B / ul. Blizanowicka	6 300	123	0,0%	60	42	20%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Razem	**74 200**	**1 433**	**0%**	**799**	**536**	**21%**		

2.6 Bank gruntów

Bank gruntów Grupy Archicom SA (stan na 31.12.2021)

Inwestycja	Wprowadzenie do oferty sukcesywnie od:	Zakończenie budowy	Liczba lokali	Data zakupu/zabezpieczenia gruntu
Wrocław / Olimpia Port Mieszkania	**II kw. 2022**	**I kw. 2023**	156	2018
Wrocław / Krzyki	**I kw. 2024**	**II kw. 2026**	472	2016
Wrocław / Browar Piastowski	**I kw. 2022**	**IV kw. 2024**	271	2016
Wrocław / Awipolis	**II kw. 2022**	**II kw. 2025**	244	2017
Wrocław / Fabryczna	**I kw. 2022**	**IV kw. 2024**	371	2017
Wrocław / Krzyki Wschód	**IV kw. 2022**	**IV kw. 2024**	220	2019
Wrocław / Śródmieście Apartamenty	**I kw. 2022**	**II kw. 2024**	372	2019
Wrocław / Stare Miasto	**III kw. 2022**	**IV kw. 2025**	620	2018, 2020, 2021
Aglomeracja Wrocławska / Południe	**I kw. 2023**	**I kw. 2026**	643	2020
Kraków / Podgórze	***grunt na sprzedaż***		87	2016
Kraków / Bieżanów Prokocim	***grunt na sprzedaż***		56	2017
Warszawa / Mokotów	**IV kw. 2022**	**III kw. 2024**	265	2021
Razem Grupa Archicom SA			**3 777**	

Bank gruntów Grupy Archicom według stanu na 31.12.2021r. zabezpiecza realizację 3 777 lokali. Wpisuje się to w planowane przez Grupę utrzymanie pozycji lidera na rodzimym wrocławskim rynku oraz będzie dobrym punktem wyjścia do dalszej ekspansji. Zdywersyfikowana lokalizacyjne oferta banku gruntów pozwala Spółce dostosować projekty do oczekiwań i możliwości finansowych różnych segmentów klientów.

W ramach posiadanego już banku gruntów Spółka planuje wprowadzenie do sprzedaży w 2022 roku ok. 2.500 jednostek mieszkaniowych będących zarówno kontynuacją prowadzonych już inwestycji wieloetapowych jak i rozpoczęciem nowych projektów.

NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE PRZEZ GRUPĘ ARCHICOM W 2021 R.

Data zawarcia transakcji	Adres	Forma prawna nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości	Potencjał nieruchomości
1 kw. 2021	Wrocław ul. Gwarna	własność	2.209 mkw.	Ok. 3.050 mkw. Powierzchni mieszkaniowej i usługowej
2 kw. 2021	Iwiny, ul. Sarnia	własność	2.784 mkw	Działka zwiększa potencjał nieruchomości zakupionej w grudniu 2020 r., wzrost potencjału o ok. 1.340 mkw PUM
2 kw. 2021	Wrocław, Sokolnicza/ Zelwerowicza	własność	4.199 mkw (zakup 1,5575% udziału w nieruchomości	Potencjał dla całej działki ok. 9.740 mkw PU
4 kw. 2021	Wrocław, Sokolnicza/ Zelwerowicza	własność	4.199 mkw (zakup 0,2225% udziału w nieruchomości; obecnie jesteśmy właścicielem 21,12% udziałów w nieruchomości + 2,84% na umowie przedwstępnej)	Potencjał dla całej działki ok. 9.740 mkw PU

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

Olimpia Port

03

SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

3.1 Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat

Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Dane w tys. zł	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020	Dynamika	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	**596 310**	**669 887**	**-11,0%**	**-73 577**
Przychody ze sprzedaży produktów	588 142	633 635	-7,2%	-45 493
Przychody ze sprzedaży usług	8 159	26 693	-69,4%	-18 534
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	9	9 559	-99,9%	-9 550
Koszt własny sprzedaży	**390 531**	**466 102**	**-16,2%**	**-75 571**
Koszt sprzedanych produktów	386 474	442 500	-12,7%	-56 026
Koszt sprzedanych usług	4 049	15 261	-73,5%	-11 212
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	8	8 341	-99,9%	-8 333
Zysk brutto ze sprzedaży	**205 779**	**203 785**	**1,0%**	**1 994**
Zysk na sprzedaży	**143 028**	**139 873**	**2,3%**	**3 155**
Zysk z działalności operacyjnej EBIT	**147 271**	**190 712**	**-22,8%**	**-43 441**
Zysk brutto	**147 785**	**178 242**	**-17,1%**	**-30 457**
Zysk netto	**112 519**	**135 197**	**-16,8%**	**-22 678**

**EBIT – zysk operacyjny, czyli zysk przed odliczeniem podatków oraz kosztów i przychodów finansowych*

W 2021 roku Grupa Archicom zawarła 1.351 (w tym 85 w Archicom Polska S.A. do momentu sprzedaży Spółki przez Grupę Archicom) aktów notarialnych przenoszących własność lokali, dzięki czemu przychody ze sprzedaży produktów osiągnęły poziom 596 mln zł. Przychody te są niższe o 11,0% niż w 2020 roku ze względu na dekonsolidację Archicom Polska wraz ze Spółkami zależnymi, a tym samym mniejszą liczbę podpisanych aktów notarialnych związanych z przekazaniem lokali użytkownikom (w analogicznym okresie 2020 r. zawarto 1.549 aktów). Grupa zrealizowała z nadwyżką przyjęte dla części wrocławskiej cele na rok 2021 tj. sprzedaż 1.000-1.200 lokali (sprzedano 1 275) oraz przekazania aktami notarialnymi 1.000-1.200 lokali (przekazano 1 266).

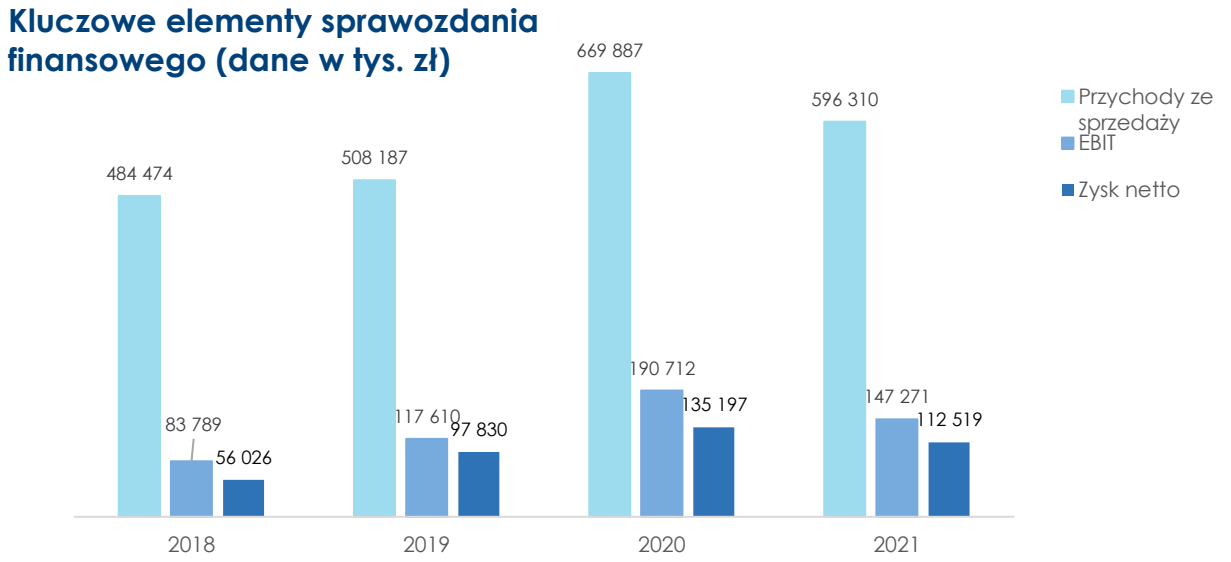
W przychodach ze sprzedaży usług Grupa ewidencjonuje głównie przychody z działalności komercyjnej (przede wszystkim opłaty z tytułu najmu powierzchni). Znaczny spadek przychodów ze sprzedaży usług o 18,5 mln zł związany jest z konsekwencjami działań roku 2020: tj. Grupa osiąga jedynie ograniczone przychody z najmu budynków - sprzedano City One, a City 2 jest w trakcie komercjalizacji i prac fit-out przed przekazaniem powierzchni części najemców jak również z uwagi na sprzedaż wraz z Archicom Polska nieruchomości przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu.

112,5 mln zysku netto w 2021 roku

Sprzedaż towarów i materiałów to incydentalna działalność Grupy, która nie wystąpiła w 2021 roku. W pierwszym półroczu 2020 r. sprzedano działkę we Wrocławiu, której warunki zabudowy nie wpisywały się w strategię i plan inwestycyjny Grupy.

Grupa kontynuuje wszystkie projekty, zarówno mieszkaniowe, jak i komercyjne. Okresowy spadek zysku z działalności operacyjnej w 2021 roku, poza opisaną

wcześniej dekonsolidacją Archicom Polska wraz ze spółkami zależnymi, jest również konsekwencją ujęcia w pierwszym półroczu 2020 roku transakcji komercyjnych o charakterze jednorazowym: sprzedaży biurowca City One oraz rewaluacji biurowca City 2 po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.



Skonsolidowane wyniki w podziale na segmenty działalności

Grupa Archicom wyodrębnia dwa podstawowe segmenty działalności:

- Mieszkaniowy – obejmujący budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- Komercyjny – obejmujący budowę, komercjalizację i sprzedaż nieruchomości biurowych.

Zysk netto w podziale na segmenty	Wartość (tys. zł)		Struktura (%)	
	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Zysk netto, w tym:	**112 519**	**135 197**	**100,0%**	**100,0%**
działalność mieszkaniowa	107 880	93 685	95,9%	69,3%
działalność komercyjna	4 625	41 065	4,1%	30,4%
działalność pozostała	14	447	0,0%	0,3%

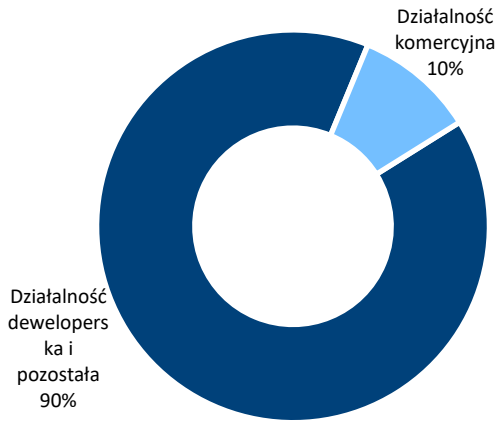
Kluczową rolę w skonsolidowanych wynikach Grupy stanowi działalność mieszkaniowa. Udział tego segmentu w zysku netto w 2021 roku wynosi 95,9% i tym samym jest dominującym źródłem zysku w Grupie Archicom. Posiadanie przez Archicom szerokiej, zdywersyfikowanej pod względem lokalizacji i standardu, oferty odpowiadającej na potrzeby różnych grup docelowych, konsekwentne jej uzupełnienia (w samym Wrocławiu wprowadziliśmy w 2021 do oferty ponad 1 100 nowych lokali), doskonała sytuacja finansowa i płynnościowa uzupełniana o ugruntowaną pozycję rynkową Archicomu wynikającą z wartości marki – to czynniki dzięki którym Grupa jest doskonałym partnerem dla naszych Klientów, podwykonawców i najemców. Wszystkie te elementy przekładają się na optymistyczne perspektywy rozwoju w segmencie mieszkaniowym, zarówno w średnim, jak i dłuższym horyzoncie czasowym.

Niemniej segment komercyjny pozostaje istotnym potencjalnym źródłem gotówki – potencjalna sprzedaż City 2 będzie miała duże znaczenie dla przepływów gotówkowych Grupy Archicom. Wysoki wynik 41 mln zł z działalności komercyjnej w 2020 roku był efektem dwóch zdarzeń o charakterze jednorazowym: sprzedaży biurowca City One oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie biurowca City 2. W wynikach Grupy w 2020 roku rozpoznana została rewaluacja wartości obu biurowców. Budowane

przez Grupę budynki biurowe wykazywane są w bilansie w pozycji Nieruchomości Inwestycyjne i w przeciwieństwie do działalności mieszkaniowej zysk z aktywów komercyjnych rozpoznawany jest w kilku okresach sprawozdawczych oraz w różnych pozycjach wyniku: jako przychody z najmu powierzchni, zmiana wartości godziwej lub zysk na finalnej sprzedaży nieruchomości, przy czym w początkowym okresie ma on postać głównie memoriałową (wyceny i związane z nimi rewaluacje) by przy sprzedaży wiązać się ze znaczącym wpływem gotówki do firmy, przekształcającym wartości księgowe w realnie pozyskane środki pieniężne.

Pozostała działalność to głównie usługi księgowe, kancelaryjne oraz usługi zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi. Działalność ta jest marginalna i nie jest przypisywana do ww. segmentów.

Udział działalności komercyjnej w aktywach Grupy



Działalność komercyjna stanowi 10 % sumy aktywów wykazywanych przez całą Grupę Archicom na koniec 2021 roku.

W kategorii tej ewidencjonowane są nieruchomości inwestycyjne posiadane przez Grupę na dzień 31 grudnia 2021 roku:

- nieruchomość inwestycyjna ul. Traugutta, Wrocław (budynek City 2)
- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław

Olimpia Port

3.2 Koszty działalności

Koszty działalności Grupy Archicom w układzie kalkulacyjnym

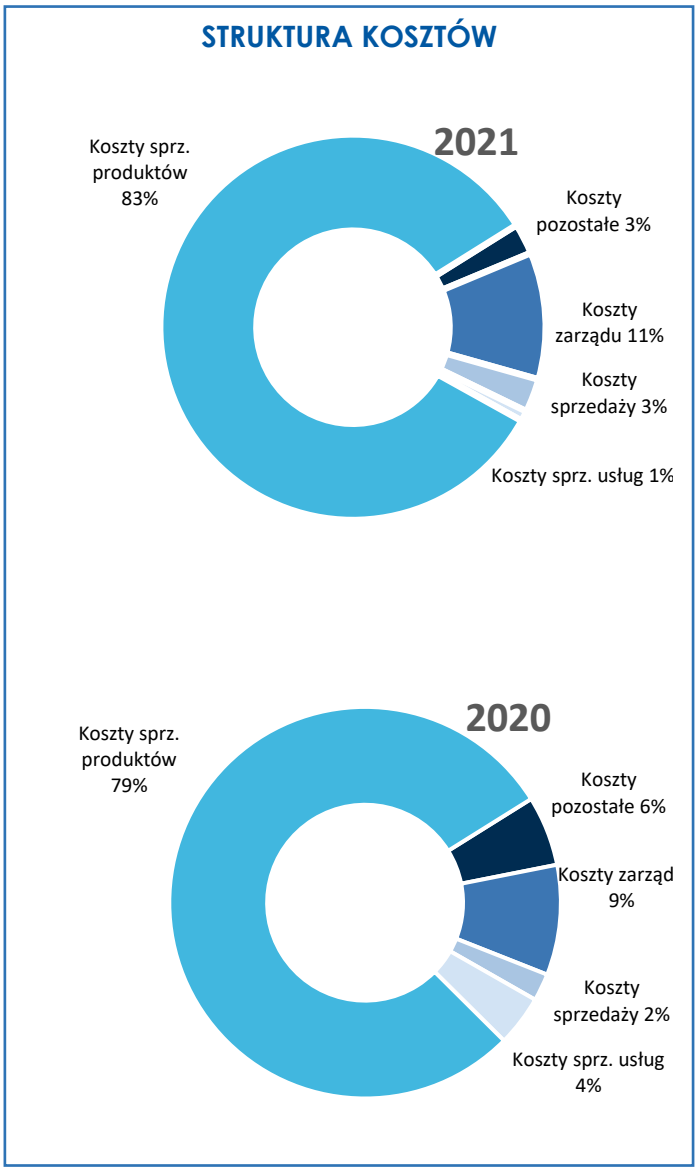
Koszty działalności	Wartość (tys. zł)		Struktura (%)	
	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Koszt sprzedanych produktów	386 474	442 500	82,8%	78,7%
Koszt sprzedanych usług, towarów i materiałów	4 057	23 602	0,9%	4,2%
Koszty sprzedaży	13 282	12 732	2,8%	2,3%
Koszty ogólnego zarządu	49 469	51 180	10,6%	9,1%
Pozostałe koszty operacyjne	7 749	16 841	1,7%	3,0%
Koszty finansowe	5 484	15 670	1,2%	2,8%
Koszty działalności łącznie	**466 515**	**562 524**	**100,0%**	**100,0%**

W strukturze kosztów dominują koszty sprzedanych produktów, czyli koszty realizacji projektów mieszkaniowych, takich jak m.in. rozpoznawalne w całym Wrocławiu inwestycje Olimpia Port, Browary, Planty Racławickie, Cztery Pory Roku i Słoneczne Stabłowice.

Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów są to przede wszystkim koszty związane z działalnością komercyjną (między innymi koszty wykonywanych prac wykończeniowych dla najemców City 2 oraz utrzymanie powierzchni wynajmowanych).

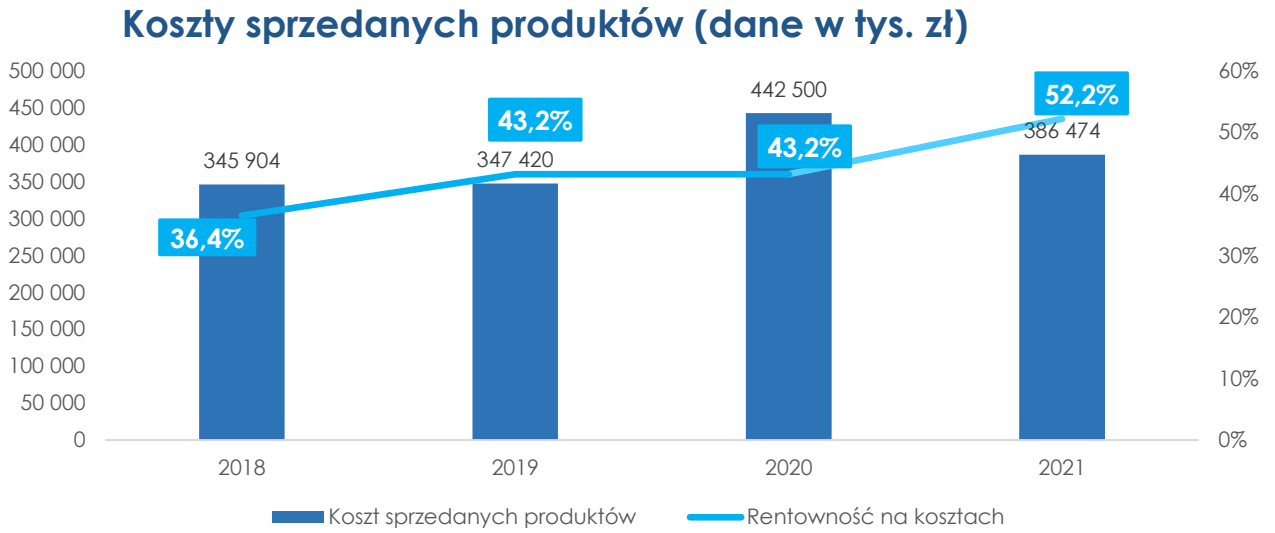
Wśród kosztów ogólnego zarządu dominują koszty wynagrodzeń, podatki od nieruchomości i opłaty, koszty HR i koszty obsługi IT oraz pozostałe koszty ogólne (w tym doradztwo i amortyzacja).

Koszt sprzedanych produktów to koszt realizacji projektów mieszkaniowych.



Koszty wytworzenia sprzedanych produktów

Koszt wytworzenia sprzedanych produktów zależy od liczby aktów notarialnych przenoszących własność podpisanych w danym okresie, dyktujących moment i skalę rozliczenia w rachunku wyników kosztów związanych z przekazanymi mieszkaniami. Na koszty te wpływ mają historyczny koszt gruntu, koszty projektów architektonicznych, koszty generalnego wykonawcy oraz pozoste koszty inwestorskie składające się na cały projekt deweloperski.



3.3 Wybrane dane z bilansu

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Archicom

	Wartość (tys. zł)		Struktura (%)		Dynamika	Zmiana
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020		
Aktywa trwałe w tym:	**273 672**	**216 986**	**20,2%**	**14,9%**	**26,1%**	**56 686**
Nieruchomości inwestycyjne	126 353	151 722	9,3%	10,4%	-16,7%	-25 369
*Odroczone płatności z tytułu zbycia akcji/udziałów w jednostkach zależnych	55 354	-	4,1%	0,0%	n/a	55 354
Pozostałe	91 965	65 264	6,8%	4,5%	40,9%	26 701
Aktywa obrotowe	**1 078 850**	**1 231 587**	**79,8%**	**84,4%**	**-12,4%**	**-152 736**
Zapasy, w tym:	678 193	964 915	50,1%	66,1%	-29,7%	-286 722
produkcja w toku (razem z bankiem gruntów)	546 986	860 516	40,4%	58,9%	-36,4%	-313 529
wyroby gotowe	131 207	104 399	9,7%	7,2%	25,7%	26 808
Należności, pożyczki i inne aktywa finansowe	120 506	54 039	8,9%	3,7%	123,0%	66 467
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	280 151	212 633	20,7%	14,6%	31,8%	67 518
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**-**	**11 454**	**0,0%**	**0,8%**	**-100,0%**	**-11 454**
RAZEM AKTYWA	**1 352 522**	**1 460 027**	**100,0%**	**100,0%**	**-7,4%**	**-107 504**

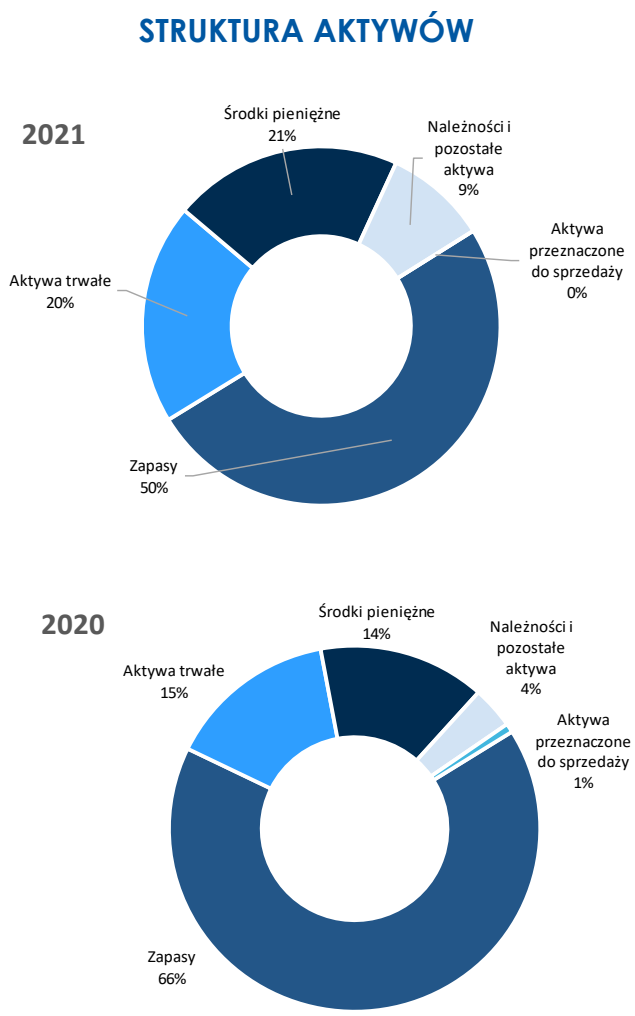
*pozycja wiąże się ze sprzedażą wszystkich akcji przysługujących Spółce w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., a w następstwie ujęciem należności z tytułu płatności drugiej raty za te akcje w kwocie 53 500 tys. zł oraz naliczeniem umownych odsetek

Na koniec 2021 roku Grupa posiada aktywa o wartości 1 353 mln zł. Zmiany w strukturze bilansu Grupy, w tym w szczególności zmiany w pozycjach aktywów trwałych, wynikają głównie z dezinwestycji Spółek Archicom Polska S.A. oraz Archicom Studio.

Dekonsolidacja spowodowała m.in. obniżenie sumy zapasów Grupy (projekty w realizacji Archicom Polska), w miejsce których pojawiły się środki pieniężne, otrzymane jako część zapłaty, obligacje oraz należności z tytułu odroczonych płatności.

W 2021 roku zakończono pracę nad takimi projektami jak: Browary Wrocławskie budynki BP3,BP4 oraz budynki BL1, BL2 i BL3, Olimpia Port budynki M30M31, budynki M32M33 i M28M29 oraz M21M22M23, Awipolis budynki L1 i L2, Planty Racławickie budynki R1-R4, Cztery Pory Roku budynek J15, a także kolejne etapy inwestycji Słoneczne Stabłowice budynki Z21,Z22,Z23 oraz ZD1,ZD2 – wszystkie te inwestycje uzyskały w 2021 roku pozwolenie na użytkowanie. Tym samym dokonywana jest reklasyfikacja zapasów z produkcji w toku na poziom wyrobów gotowych, a w kolejnym kroku przekazywanie mieszkań Klientom i tym samym rozpoznanie wyniku finansowego ze sprzedanych mieszkań. Wskazanym już wcześniej zdarzeniem, które niewątpliwie miało wpływ na spadek ilośći zapasów Grupy, było zakończenie przeglądu opcji strategicznych oraz sprzedaż udziałów Archicom Polsa S.A. Grupa podpisała umowę przedwstępną na zakup gruntu w Warszawie o wartości 65,115 mln złotych netto, do czasu podpisania umowy przenoszącej własność płatność za grunt wykazywana jest w należnościach.

Grupa odnotowała znaczny wzrost salda środków pieniężnych (z 212,6 mln zł na koniec 2020 roku do 280,2 mln zł na koniec 2021 roku). Taki zasób gotówki, będący głównie efektem wpływu środków z dezinwestycji przy zachowaniu skali działalności części wrocławskiej, zapewnia bardzo wysoki poziom bezpieczeństwa finansowego klientom, inwestorom, kontrahentom i Spółce. Możliwa jest kontynuacja polityki dywidendowej przy jednoczesnym zwiększeniu aktywności w zakresie zakupu gruntów. Po dniu bilansowym Grupa odkupiła obligacje serii M5/2020.



W pozycji zapasy Grupa Archicom ewidencjonuje:

- „bank ziemi", tj. grunty, na których realizować będzie przyszłe projekty mieszkaniowe (produkcja w toku),
- nakłady na aktualnie realizowane inwestycje, które jeszcze nie uzyskały pozwolenia na użytkowanie (produkcja w toku),
- wartość zrealizowanych mieszkań z pozwoleniem na użytkowanie gotowych do sprzedaży lub wydania klientom (wyroby gotowe).

Grupa realizuje aktualnie kilkanaście projektów mieszkaniowych we Wrocławiu. W 2022 r. planowane jest rozpoczęcie kolejnych etapów realizowanych obecnie inwestycji (Planty Racławickie, Browary, Awicenny) oraz wprowadzenie do sprzedaży nowych atrakcyjnych lokalizacji. Sprzedaż Archciom Polska spowodowała konwersję posiadanych przez ten podmiot gruntów/projektów na gotówkę – dostępną zgodnie z harmonogramem płatności za akcje.

	Wartość (tys. zł)	Struktura (%)	Dynamika	Zmiana

Pasywa	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020		
Kapitał własny	**631 249**	**613 867**	**46,7%**	**42,0%**	**2,8%**	**17 382**
Kapitał podstawowy	256 703	256 703	19,0%	17,6%	0,0%	-
Akcje własne	-	-	0,0%	0,0%	n/a	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	134 497	134 497	9,9%	9,2%	0,0%	-
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend	-	-	0,0%	0,0%	n/a	-
Zyski zatrzymane do dyspozycji Grupy	240 049	190 186	17,7%	13,0%	26,2%	49 863
Udziały niedające kontroli	-	32 481	0,0%	2,2%	-100,0%	-32 481
Zobowiązania	**721 273**	**846 160**	**53,3%**	**58,0%**	**-14,8%**	**-124 887**
Zobowiązania długoterminowe	**144 053**	**383 820**	**10,7%**	**26,3%**	**-62,5%**	**-239 767**
Zobowiązania z tytułu kredytów	20 306	55 630	1,5%	3,8%	-63,5%	-35 324
Zobowiązania tytułu obligacji	60 599	246 030	4,5%	16,9%	-75,4%	-185 431
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	63 148	82 160	4,7%	5,6%	-23,1%	-19 012
Zobowiązania krótkoterminowe	**577 220**	**460 121**	**42,7%**	**31,5%**	**25,4%**	**117 099**
Zobowiązania z tytułu kredytów	618	14 700	0,0%	1,0%	-95,8%	-14 082
Zobowiązania tytułu obligacji	129 836	23 120	9,6%	1,6%	461,6%	106 716
Przedpłaty klientów	363 863	318 422	26,9%	21,8%	14,3%	45 441
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	82 903	103 879	6,1%	7,1%	-20,2%	-20 976
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	**-**	**2 219**	**0,0%**	**0,2%**	**-100,0%**	**-2 219**
RAZEM PASYWA	**1 352 522**	**1 460 027**	**100,0%**	**100,0%**	**-7,4%**	**-107 504**

Kapitały własne Grupy Archicom wyniosły na koniec 2021 roku 631,2 mln zł i wzrosły w stosunku do 2020 roku o wartość zysków zatrzymanych do dyspozycji Grupy z uwagi na wysoki wynik finansowy. Spadek wartości pozycji udziałów niedających kontroli to wynik sprzedaży udziałów w Archicom Polska S.A.

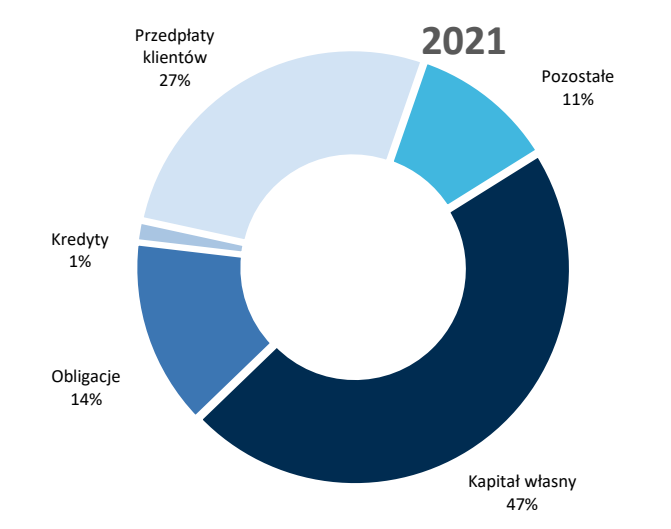
Długoterminowe zobowiązania z tytułu obligacji w 2021 roku zostały w części spłacone i zreklasyfikowane do zobowiązań krótkoterminowych, zgodnie z terminami zapadalności. Więcej szczegółowych informacji odnośnie wykupu i emisji obligacji znajduje się w punkcie 4.2 niniejszego Sprawozdania.

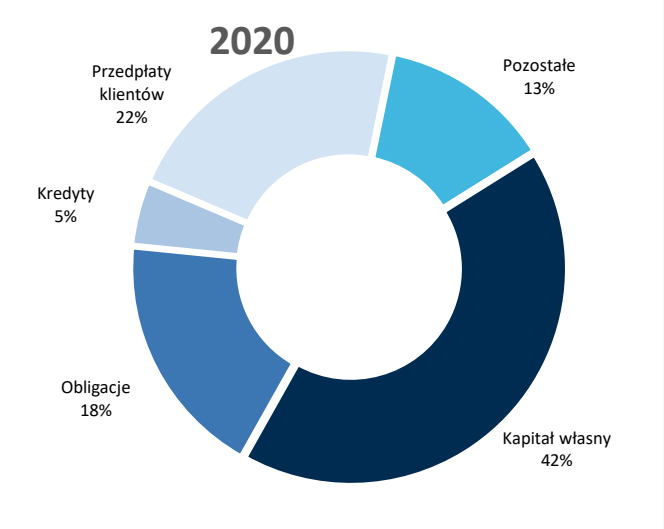
Z wygenerowanych nadwyżek finansowych Grupa spłaciła część zobowiązań kredytowych. Aktualne saldo zobowiązań z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiło 20,9 mln zł (spłata 49,4 mln zł). Więcej informacji odnośnie umów kredytowych w punkcie 4.1 niniejszego Sprawozdania.

Grupa utrzymuje bezpieczną strukturę finansowania dłużnego opartą o zróżnicowane źródła oraz odsunięte i równomiernie rozłożone w czasie terminy spłat.

Kolejnym i jednocześnie największym źródłem finansującym działalność mieszkaniową są przedpłaty klientów. Regularnie prowadzony monitoring zobowiązań klientów pokazuje, że klienci w większości nie wycofują się ze zobowiązań do finansowania zakupionego lokalu. Ponad 90% umów opłacanych jest zgodnie z harmonogramem. Saldo przedpłat na koniec 2021 roku wynosiło 363,9 mln zł i wzrosło o 45,4 mln zł w porównaniu do końca 2020 roku.

STRUKTURA PASYWÓW





Pozostałe zobowiązania długoterminowe wynosiły na koniec 2021 roku 63,1 mln zł i spadły o 19,0 mln zł w porównaniu do 2020 roku. W pozycji tej ewidencjonowane są przede wszystkim kaucje długoterminowe, leasing aktualnej siedziby Grupy oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów. Zobowiązania krótkoterminowe (bez przedpłat klientów) to w większości kaucje zatrzymane (część krótkoterminowa) oraz zobowiązania bieżące względem wykonawców. Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 82,9 mln zł i spadły w ciągu roku o 21,0 mln zł.

3.4 Wskaźniki finansowe i niefinansowe

Wskaźniki zadłużenia Grupy Archicom

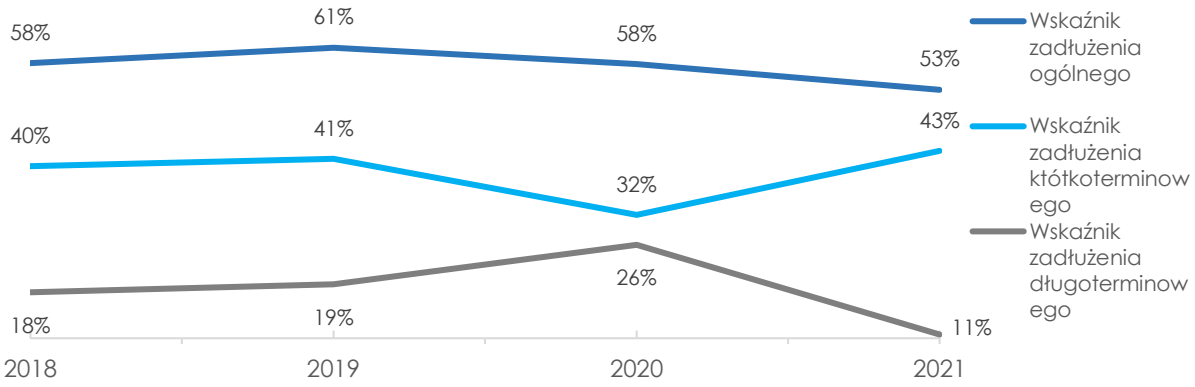
Wskaźniki zadłużenia	Formuła	31.12.2021	31.12.2020
Wskaźnik zadłużenia ogólnego	Zobowiązania ogółem / Pasywa razem	53,3%	57,8%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	Zobowiązania długoterminowe / Pasywa razem	10,7%	26,3%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	Zobowiązania krótkoterminowe / Pasywa razem	42,7%	31,5%
Dług finansowy netto	(Zobowiązania finansowe - środki pieniężne)/kapitał własny	-7,0%	26,5%

Wskaźnik zadłużenia obliczany jest z uwzględnieniem zobowiązania leasingowego z tytułu PWUG oraz City One

Stabilna sytuacja finansowa jest priorytetem dla Grupy, w związku z tym Grupa Archicom dywersyfikuje źródła pozyskania kapitału. Działalność komercyjna częściowo finansowana jest kredytem inwestycyjnym (w grudniu nastąpiła konwersja z kredytu budowlanego). Grupa dysponuje także kredytem w rachunku obrotowym. Struktura finansowania wspiera rozwój Grupy. Standardową praktyką Grupy jest zatrzymanie dwudziestu pięciu do pięćdziesięciu procent wypracowanego zysku z przeznaczeniem na inwestycje, przy czym w sytuacji niespotykanej (np. pandemia) Grupa ma możliwość pozostawić do swojej dyspozycji większe rezerwy gotówki.

W 2021 roku wskaźnik ogólnego zadłużenia zmniejszył się o 4,5% w porównaniu z końcem roku 2020. Zarząd Grupy dba o stabilną i bezpieczną relację kapitału własnego do kapitału obcego. W wyniku optymalizacji struktury finansowania dokonano częściowej przedterminowej spłaty obligacji oraz reklasyfikacji do zobowiązań krótkoterminowych pozstałych do spłaty na najbliższe 12 miesięcy (m.in obligacje serii M5 i M3 do spłaty w 2022 roku). W wyniku tych działań, a także mocnego dodatniego przepływu operacyjnego, na koniec roku 2021 roku dług finansowy netto spadł do -7,0%.

Wskaźniki zadłużenia



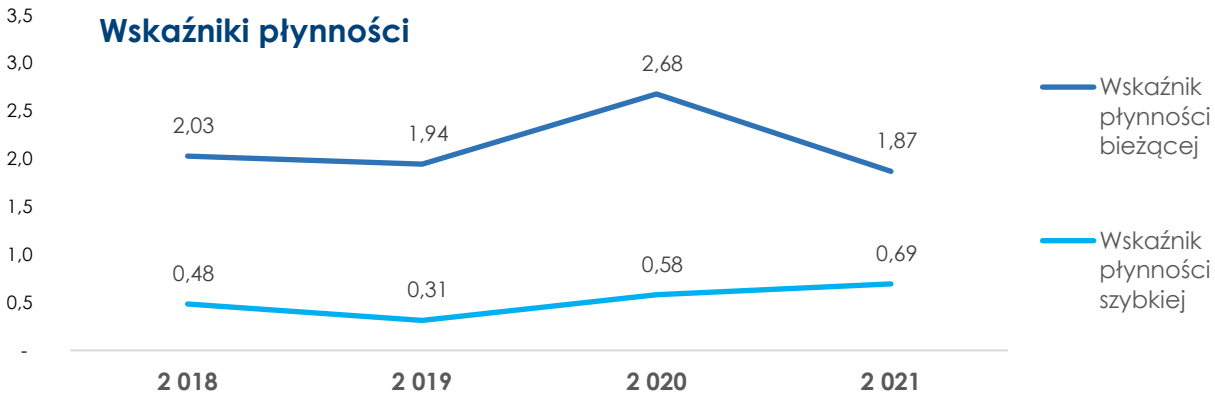
Widoczna na wykresie zmiana wskaźników zadłużenia wynika z reklasyfikacji zobowiązań zgodnie z terminami zapadalności.

Analiza płynności finansowej Grupy Archicom

Wskaźniki płynności	Formuła	31.12.2021	31.12.2020
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkotermi-nowe	1,87	2,68
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe – Zapasy) / Zobowiązania krót-koterminowe	0,69	0,58

Wskaźnik płynności bieżącej spadł w stosunku do grudnia 2020 r., ponieważ zmniejszyła się wartość produkcji w toku w 2021 roku (m.in. sprzedaż udziałów Archicom Polska S.A.) na rzecz płatności odroczonych wykazywanych w aktywach długoterminowych. Wartość środków pieniężnych wzrosła dzięki systematycznym wpłatom przyszłych nabywców oraz zapłacie części ceny za Archicom Polska przez nabywców udziałów, dzięki czemu Grupa nie zwiększała zadłużenia długoterminowego.

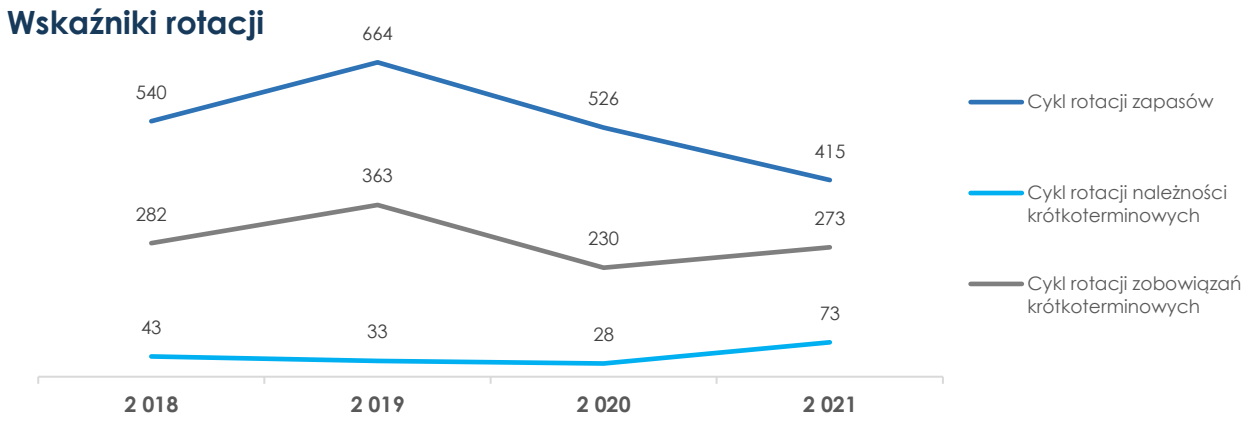
Wartości wskaźnika płynności szybkiej wynikają z metodologii wyłączenia w liczniku wartości zapasów (głównie banku ziemi Grupy Archicom, wyrobów gotowych oraz skapitalizowanych kosztów realizowanych projektów mieszkaniowych) stanowiących kluczową wartość aktywów podmiotów koncentrujących swoją działalność w sektorze mieszkaniowym oraz ewidencjonowania w zobowiązaniach krótkoterminowych zaliczek wpłaconych przez klientów finansujących budowę mieszkań.



Wskaźniki rotacji zapasów, należności i zobowiązań dla Grupy Archicom

Cykl rotacji	Formuła	31.12.2021	31.12.2020
Cykl rotacji zapasów	Zapasy na koniec okresu / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie	415	526
Cykl rotacji należności krótkoterminowych	Należności krótkoterminowe / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie	73	28
Cykl rotacji zobowiązań krótkoterminowych	Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań finansowych i rezerw) / przychody ze sprzedaży x liczba dni w okresie	273	230

Wartość wskaźnika rotacji zapasów wynika z ewidencji w tej pozycji skumulowanych kosztów realizacji poszczególnych projektów mieszkaniowych (aż do momentu notarialnego przekazania lokali) oraz "banku ziemi" Grupy Archicom. Wskaźnik ten 2021 roku wynosił 415 dni, co oznacza istotny spadek w porównaniu do roku poprzedniego. Zmiana wskaźnika rotacji należności krótkoterminowych wynika z ujęcia w tej pozycji płatności z tytułu umowy przedwstępnej za zakup gruntu w Warszawie. Wzrost wartości wskaźnika zobowiązań bieżących jest efektem uwzględniania w tej pozycji wpłat klientów na poczet mieszkań oraz wspomnianych wcześniej reklasyfikacji zadłużenia zgodnie z terminami zapadalności.



Słoneczne Stabłowice

3.5 Analiza rentowności Grupy

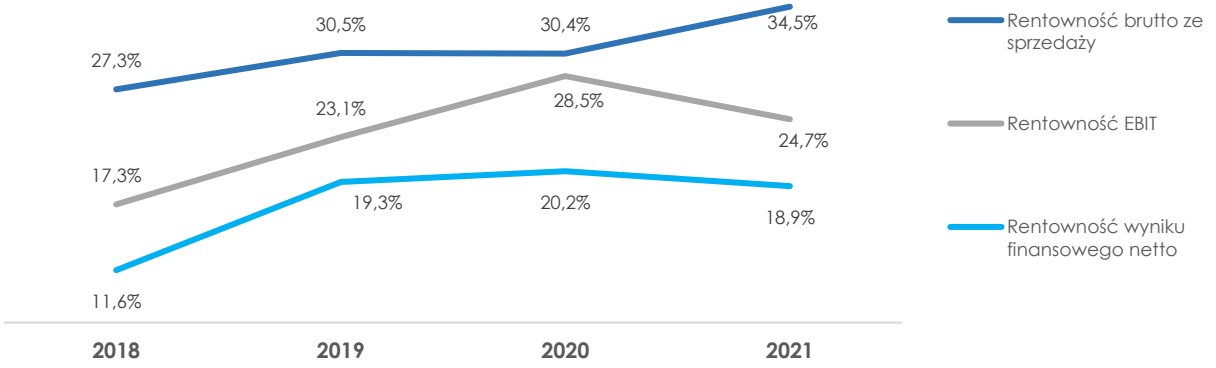
Analiza rentowności Grupy Archicom

Wskaźniki rentowności sprzedaży	Formuła	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Rentowność brutto ze sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	34,5%	30,4%
Rentowność sprzedaży	Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	24,0%	20,9%
Rentowność EBIT	Wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży	24,7%	28,5%
Rentowność wyniku finansowego netto	Wynik finansowy netto/przychody ze sprzedaży	18,9%	20,2%

W 2021 roku Grupa jeszcze zwiększyła o 4,1 p.p. i tak wysoki osiągnięty w 2020 roku poziom rentowności ze sprzedaży. Wyniki te są efektem posiadania atrakcyjnych produktów w ofercie, a co za tym idzie możliwości osiągnięcia wyższych od średnich cen sprzedaży mieszkań. Jednoczesna kontrola kosztów operacyjnych implikuje ponadprzeciętnie korzystne wyniki i marże.

Na spadek poziomu rentowności EBIT i zysku netto w 2021 wpłynął efekt wysokiej bazy roku 2020 związany głównie z aktualizacją wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych City Forum – City One (wycena i sprzedaż) oraz City Forum - City 2 w 2020 roku, co w połączeniu z opisaną powyżej mniejszą liczbą podpisanych aktów notarialnych przenoszących własność mieszkań, przyczyniło się do osiągnięcia rentowności wyniku finansowego netto do poziomu 18,9% a rentowności na poziomie EBIT do 24,7%.

Wskaźniki rentowności sprzedaży

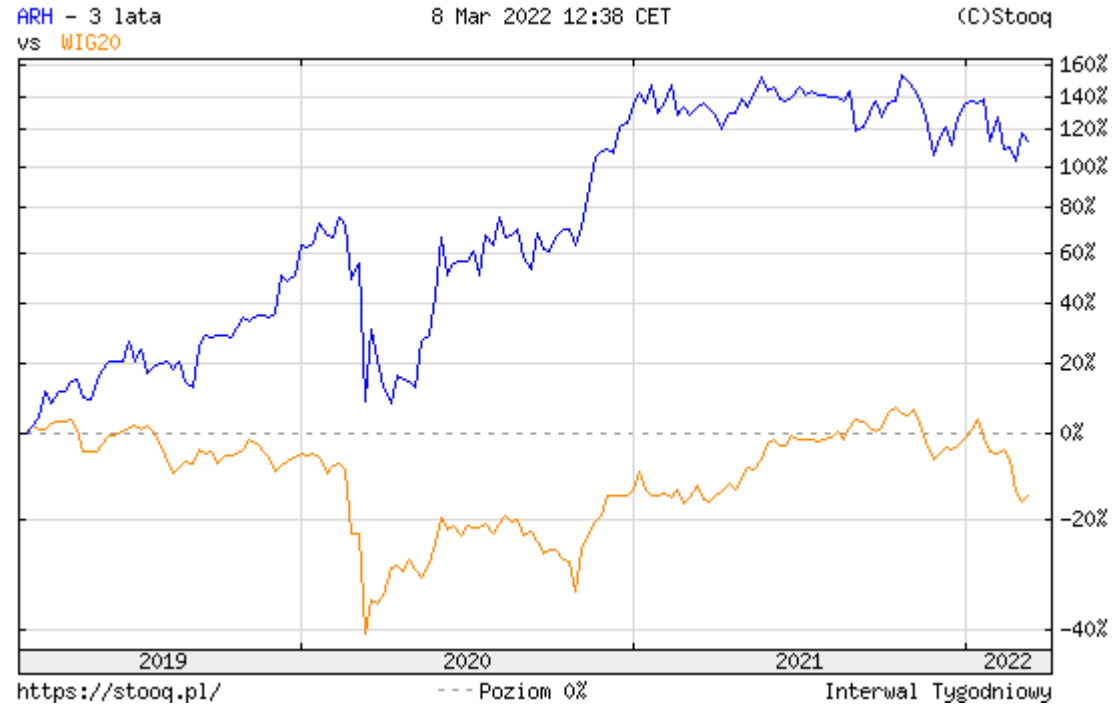


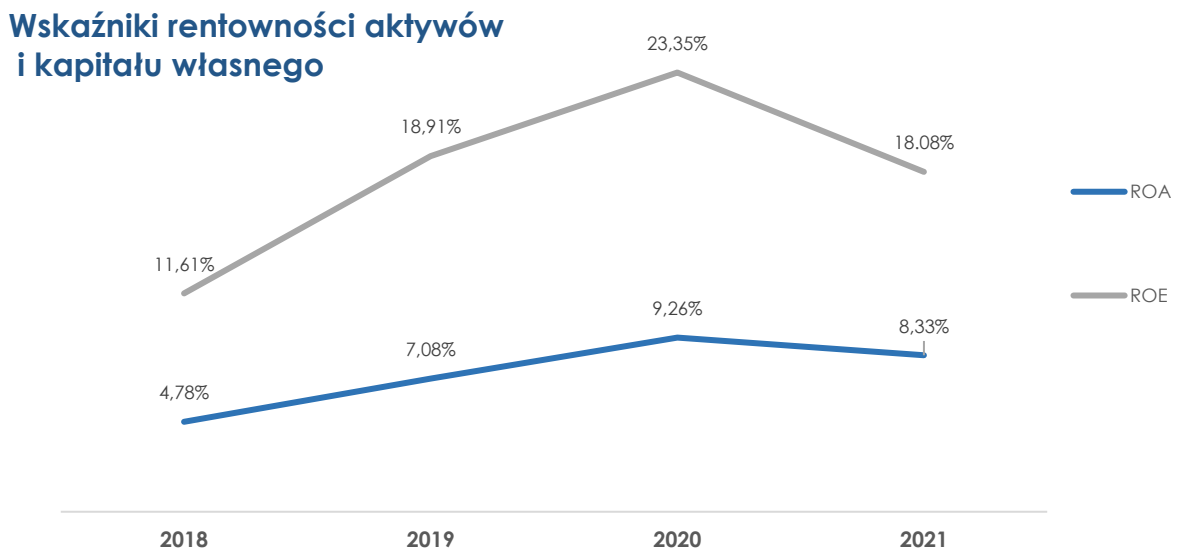
Wskaźniki rentowności aktywów i kapitału własnego	Formuła	2021	2020
Rentowność aktywów ROA	Wynik finansowy netto/aktywa na koniec okresu	8,3%	9,3%
Rentowność kapitałów własnych ROE	Wynik finansowy netto/kapitały własne ogółem średnia na początek i koniec okresu	18,1%	23,4%

Rekorodowo wysokie poziomy wyniku netto przekładają się na utrzymywanie wysokich wskaźników rentowności aktywów i kapitału własnego. Wynik netto roku 2020 wspierały jednorazowe zdarzenia z segmentu komercyjnego, nie występujące w roku 2021. Zakończona sukcesem emisja obligacji M5, przeprowadzona jeszcze przed wybuchem Covid-19, oraz późniejsze utrzymywanie bufora gotówkowego w czasie rozpoczynającej się nieprzewidywalnej pandemii umożliwiły Grupie w drugim półroczu 2020 oraz w roku 2021 powrót do polityki dywidendowej oraz aktywności na rynku zakupu gruntów. W lipcu 2021 oraz w listopadzie 2021 roku wypłacono dywidendę za rok 2020 oraz zaliczkę na poczet dywidendy 2021 na poziomie łącznie 2,42 zł/akcja. Ponadprzeciętnie wysoka stopa zwrotu ROE na poziomie ponad 23% w roku 2020 i 18% w roku bieżącym nie

pozostała niezauważona przez akcjonariuszy. W ciągu ostatnich kwartałów (marzec 2019 – marzec 2022) stopa zwrotu osiągnięta z inwestycji w akcje Archicom SA wyniosła ponad 100% (wobec WIG Nieruchomości na poziomie ok. 20%).

Na tle całego rynku wyniki Grupy są również wyraźnie wyższe niż osiągnięte przez indeks WIG20, który w marcu 2022 roku był poniżej poziomu sprzed 3 lat.





W ciągu ostatnich 3 lat inwestycja w akcje Archicomu przyniosła stopę zwrotu powyżej 100%, podczas gdy referencyjny WIG20, po ostatnich wzrostach, jest na poziomie z roku 2018. Jednocześnie spółka przez cały ten czas dzieliła się zyskiem z inwestorami poprzez dywidendy i zaliczki na dywidendy, 13 maja 2021 roku Zarząd podjął uchwałę (do której 21 maja przychyliła się Rada Nadzorcza) rekomendującą ZWZ wypłatę zysku za rok 2020 47,2 mln dywidendy (z czego 16,7 mln wypłacono zaliczkowo w listopadzie 2020). Kwota 30,3 mln (tj. 1,18 PLN/akcję) została wypłacona w lipcu 2021. Dodatkowo 19 listopada 2021 roku Spółka wypłaciła zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021, w łącznej kwocie 31.831.225,32 zł tj. w kwocie 1,24 zł na 1 akcję.

3.6 Opis pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Udzielone i otrzymane poręczenia wykazane są w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu w punkcie nr 4.5.

Zobowiązania Grupy Archicom z tytułu kredytów, zabezpieczone hipoteką, zostały przedstawione w punkcie 6.14 i 6.15 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

3.7 Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami

Osiągnięte wyniki w zakresie sprzedaży i przekazań aktami notarialnymi znajdują się nieco powyżej opublikowanych na początku roku celów dla części wrocławskiej. Należy przy tym zaznaczyć, że Grupa starała się chronić marże oraz dynamicznie i trafnie reagowała na zmienne nastroje klientów w czasie pandemii. W czasie epidemii zaprocentowała silna pozycja marki, wiarygodność finansowa Grupy Archicom i wypracowywane przez lata zaufanie.

Jednocześnie Grupa nie publikowała prognoz finansowych na rok 2021.

3.8 Sytuacja majątkowa i finansowa spółki Archicom S.A.

Dane w tys. zł	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020	Dynamika	Zmiana
Przychody ze sprzedaży usług	**35 025**	**28 942**	**21,0%**	**6 083**
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	0,0%	0
Przychody ze sprzedaży usług	35 025	28 942	21,0%	6 083
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	0,0%	0
Koszt własny sprzedaży	**3 339**	**1 309**	**155,1%**	**2 030**
Koszt sprzedanych produktów	-	-	0,0%	0
Koszt sprzedanych usług	3 339	1 309	155,1%	2 030
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	0,0%	0
Zysk brutto ze sprzedaży	**31 686**	**27 633**	**14,7%**	**4 053**
Koszty sprzedaży	1 549	2 139	-27,6%	-590
Koszty ogólnego zarządu	26 749	23 737	12,7%	3 012
Zysk (strata) na sprzedaży	**3 388**	**1 757**	**92,8%**	**1 630**
Pozostałe przychody operacyjne	657	694	-5,3%	-37
Pozostałe koszty operacyjne	1 800	385	367,8%	1 415
Zysk (strata) z działalności operacyjnej EBIT	**2 245**	**2 066**	**8,6%**	**179**
Przychody finansowe	107 042	90 179	18,7%	16 863
Koszty finansowe	27 749	40 610	-31,7%	-12 861
Zysk (strata) brutto	**81 538**	**51 635**	**57,9%**	**29 903**
Zysk (strata) netto	**70 147**	**47 197**	**48,6%**	**22 949**

Wskaźniki rentowności	Formuła	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Rentowność brutto ze sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	90,5%	95,5%
Rentowność ze sprzedaży	Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	9,7%	6,1%
Rentowność EBIT	Wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży	6,4%	7,1%
Rentowność wyniku finansowego netto	Wynik finansowy netto/przychody ze sprzedaży	200,3%	163,1%

Głównym źródłem przychodów spółki Archicomu S.A. są opłaty za usługi pośrednictwa przy sprzedaży mieszkań lub komercjalizacji powierzchni biurowych. Oprócz tego Archicom S.A. otrzymuje przychody ze sprzedaży prawa do posługiwania się znakiem towarowym „ARCHICOM".

Głównymi pozycjami kosztowymi w wynikach Spółki w 2021 roku są świadczenia pracownicze, koszty marketingu i sprzedaży, koszty IT i działań HR oraz pozostałe usługi obce. W porównaniu do roku poprzedniego w Spółce wystąpiły dodatkowe koszty związane z transakcją zakończenia przeglądu opcji strategicznych.

Oprócz działalności operacyjnej Spółka, jako spółka holdingowa, prowadzi działalność finansową polegającą na udzielaniu pożyczek podmiotom powiązanym w ramach Grupy Archicom oraz otrzymuje dywidendy od spółek celowych po zakończe-

niu realizowanych projektów. Spółka osiągnęła w 2021 roku przychody finansowe w kwocie 107 mln zł, tj. o 16,9 mln więcej niż w analogicznym okresie 2020 roku, a wzrost ten spowodowany był głównie zyskiem rozpoznanym na poziomie sprawozdania jednostkowego z tytułu sprzedaży jednostek zależnych (Archicom Polska S.A. oraz Archicom Studio) oraz wartością dywidend otrzymanych od spółek pozostających w strukturach Grupy po zakończeniu przeglądu opcji strategicznych. Koszty finansowe Spółki składają się głównie z odsetek od obligacji wyemitowanych przez Archciom S.A. (na poziomie spółki holdingowej koszty te są ujmowane w wyniku bieżącym, natomiast na poziomie skonsolidowanym koszty finansowania dłużnego projektów są w większości kapitalizowane) oraz zdarzeń o charakterze jednorazowym, tj: niegotówkowych odpisów aktualizujących wartość udziałów i pożyczek. Podstawowe wielkości przychodów i kosztów finansowych przedstawiono w kolejnych tabelach.

Przychody finansowe	Wartość (tys. zł)	
	31.12.2021	31.12.2020
Odsetki od lokat, należności, pożyczek i obligacji	24 150	22 736
Różnice kursowe	-	650
Zyski ze sprzedaży inwestycji	43 502	-
Dywidendy	37 675	64 841
Inne przychody finansowe	1 715	1 951
Przychody finansowe razem	**107 042**	**90 179**

Koszty finansowe	Wartość (tys. zł)	
	31.12.2021	31.12.2020
Odsetki od lokat, zobowiązań, pożyczek i obligacji	12 545	17 994
Zobowiązania z tyt. Leasingu	1 156	1 060
Zyski i straty z tytułu różnic kursowych	329	-
Strata ze sprzedaży inwestycji	-	52
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji	11 618	9 807
Inne koszty finansowe	2 101	11 697
Koszty finansowe razem	**27 749**	**40 610**

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej	Wartość (tys. zł)		Struktura (%)		Dynamika	Zmiana
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020		
Aktywa trwałe	**903 618**	**957 622**	**93,7%**	**95,6%**	**-5,6%**	**-54 004**
Wartości niematerialne i prawne	21 920	22 524	2,3%	2,2%	-2,7%	-604
Rzeczowe aktywa trwałe	13 206	10 805	1,4%	1,1%	22,2%	2 401
Inwestycje w jednostkach zależnych	262 944	363 159	27,3%	36,3%	-27,6%	-100 215
Należności i pożyczki	556 250	540 837	57,7%	54,0%	2,8%	15 413
Należności leasingowe	6 003	10 578	0,6%	1,1%	-43,3%	-4 575
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37 355	-	3,9%	0,0%	0,0%	37 355
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	576	-	0,1%	0,0%	0,0%	576
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 363	9 719	0,6%	1,0%	-44,8%	-4 356
Aktywa obrotowe	**60 248**	**43 970**	**6,3%**	**4,4%**	**37,0%**	**16 278**
Zapasy	145	-	0,0%	0,0%	0,0%	145
Należności	23 442	22 216	2,4%	2,2%	5,5%	1 226
Pożyczki	-	6 541	0,0%	0,7%	-100,0%	-6 541
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35 648	14 155	3,7%	1,4%	151,8%	21 493

Należności leasingowe	891	874	0,1%	0,1%	1,9%	16
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	123	184	0,0%	0,0%	-33,4%	-61
RAZEM AKTYWA	**963 866**	**1 001 592**	**100,0%**	**100,0%**	**-3,8%**	**-37 726**
Kapitał własny ogółem	**550 646**	**542 622**	**57,1%**	**54,2%**	**1,5%**	**8 025**
Zobowiązania ogółem	**413 220**	**458 970**	**42,9%**	**45,8%**	**-10,0%**	**-45 751**
Zobowiązania długoterminowe	268 920	442 883	27,9%	44,2%	-39,3%	-173 962
Zobowiązania krótkoterminowe	144 300	16 087	15,0%	1,6%	796,9%	128 212
RAZEM PASYWA	**963 866**	**1 001 592**	**100,0%**	**100,0%**	**-3,8%**	**-37 726**

Zmiany w struktrze bilansu jednostkowego Archicom S.A. wynikają głównie z przeglądu opcji strategicznych zakończonego dezinwestycją w Archicom Polska S.A. oraz Archicom Studio, otrzymania przez Spółkę dywidend z jednostek zależnych realizujących inwestycje projektowe oraz wypłaty dywidnedy z zysku netto za rok 2020.

Głównymi pozycjami aktywów są inwestycje w spółkach zależnych Grupy Archicom (263 mln zł) oraz należności i udzielane spółkom zależnym pożyczki (556 mln zł). Zmiany wartości tych dwóch pozycji w 2021 roku związane są z transakcją sprzedaży Archicom Polska S.A. i Archicom Stuio Projekt sp. z o.o. sp.k. (spadek wartości posiadanych akcji i udziałów w jednostkach zależnych, w miejsce których pojawiły się środki pieniężne, należności długoterminowe oraz wskazane pozostałe długoterminowe aktywa finansowe w kwocie 37 mln zł - obligacje spółki Echo Investment S.A.).

Od 2020 roku w bilansie Spółki pojawiła się pozycja należności leasingowych i jest związana z wynajmem powierzchni w City Forum One innym spółkom z Grupy Archicom (Spółka Archicom S.A. jest jednocześnie leasingobiorcą wynajmującym powierzchnię od nowego właściciela budynku City One oraz leasingodawcą dla pozostałych spółek GK Archicom).

Saldo posiadanych przez Spółkę środków pieniężnych wynosi 35,6 mln zł na koniec grudnia 2021 roku i wzrosło o 21,5 mln zł w porównaniu do końca 2020 roku. Wzrost środków pieniężnych również związany był z transakcją sprzedaży udziałów spółki Archicom Polska S.A.

Na dzień bilansowy dokonano reklasyfikacji do zobowiązań krótkoterminowych i zgodnie z terminami zapadalności części wyemitowanych obligacji, dla których termin wykupu przypada w ciągu najbliższych 12 miesięcy.

Browary Wrocławskie

04

INFORMACJE DODATKOWE DOTYCZĄCE OCENY FINANSOWEJ GRUPY

4.1 Umowy kredytowe

Zgodnie z przyjętym modelem finansowym kredyty bankowe stanowią uzupełniające źródło finansowania działalności Grupy Archicom. Pełnią one rolę dostępnych środków na wypadek nagłych i istotnych zmian otoczenia gospodarczego.

KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ARCHICOM NA 31.12.2021 R.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]	Stan wykorzystania kredytu [tys.]	Oprocentowanie	Termin spłaty
City Forum - City 2	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	17 600 EUR	4 549 EUR	marża + EURLIBOR 1M	22.12.2031
		Razem EUR	**17 600 EUR**	**4 549 EUR**		

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

LINIE KREDYTOWE GRUPY ARCHICOM S.A. NA 31.12.2021 R. [TYS. PLN]

W dniu 10 września 2021 roku spółka Archicom S.A. zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 80 mln zł.

Bank	Spółka	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
mBank S.A.	Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji sp.k.*	15000	0	WIBOR 1M + marża	Spłata nastąpi najpóźniej w 90 dniu, przypadającym po dacie ciągnienia, nie zależnie od pozostałych ciągnień. Ostatecznym dniem spłaty jest 22.09.2022
PKO BP S.A.	Archicom S.A.**	80 000	0	WIBOR 3M + marża	09.03.2024

* kredyt odnawialny na finansowanie kontraktów budowlanych. Kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nieruchomości, cesją z kontraktów budowlanych oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji
**kredyt w rachunku bieżącym. Środki z Kredytu spółka będzie przeznaczać na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności grupy kapitałowej Archicom Spółki Akcyjnej. Umowa kredytowa zabezpieczona jest m.in. hipoteką, zastawami rejestrowymi i finansowymi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

4.2 Wykupy i emisje obligacji

Obligacje korporacyjne to trzecie, po środkach własnych oraz przedpłatach od klientów, główne źródło finansowania działalności w Grupie Archicom. Głównym ich celem jest zapewnienie długoterminowej stabilności finansowej oraz umożliwienie organicznego rozwoju.

W okresie od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku nie miały miejsca nowe emisje obligacji.

W dniu 30 września 2021 roku spółka Archicom S.A. dokonała wykupu obligacji serii A2/20 oraz A3/20, następnie w dniu 21 grudnia 2021 roku – serii A1/20 oraz A4/20.

W dniu 22 października 2021 roku spółka Archicom S.A. zawarła transakcję odkupu w celu umorzenia 4.000 sztuk obligacji niezabezpieczonych, na okaziciela serii M5/2020 o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 4.000.000 zł, wyemitowanych przez Spółkę w dniu 06 lutego 2020 roku, ze skutkiem nabycia na dzień 25 października 2021 roku.

W dniu 29 października 2021 roku spółka Archicom S.A. zawarła transakcję odkupu w celu umorzenia 7.500 sztuk obligacji niezabezpieczonych, na okaziciela serii M5/2020 o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 7.500.000 zł, wyemitowanych przez Spółkę w dniu 06 lutego 2020 roku, ze skutkiem nabycia na dzień 03 listopada 2021 roku.

OBLIGACJE GRUPY ARCHICOM NA 31.12.2021 R.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
M3/2018	PLARHCM00065	mBank S.A.	50 000	13.07.2022	WIBOR 3M + marża 2,9%
M4/2019	PLARHCM00073	mBank S.A.	60 000	14.06.2023	WIBOR 3M + marża 3,3%
M5/2020	PLO221800025	mBank S.A.	78 500	07.02.2022	WIBOR 3M + marża 2,45%
	Razem:		**188 500**		

4.3 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W okresie od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku nie miały miejsca wpływy z emisji papierów wartościowych. Po dniu bilansowym, tj. 16 marca 2022 roku miała miejsce emisja obligacji serii M6/2022 opisana szerzej w pkt 4.11 Sprawozdania.

4.4 Udzielone i otrzymane pożyczki

Grupa Archicom nie udziela oraz nie otrzymuje pożyczek od podmiotów spoza Grupy. Wszystkie wykazane poniżej transakcje zawierane są w ramach Grupy. Emitent wskazuje tylko jedną tabelę z wykazem pożyczek ze względu na to, że pożyczki udzielane są tożsame z pożyczkami otrzymanymi.

Wykaz pożyczek udzielonych w tys PLN lub w tys EUR

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Kwota całkowita z umowy pożyczki	Waluta	Kwota wypłaconej pożyczki / transz pożyczki	Kwota spłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2021
Altona Investments Spzoo	Archicom Nieruchomości 11 Spzoo	24.02.2021	3 420	PLN	3 420	3 420	0
Altona Investments Spzoo	Archicom Nieruchomości JN3 Spzoo	24.02.2021	2 215	PLN	2 215	2 215	0
Altona Investments Spzoo	Archicom Nieruchomości 11 Spzoo	10.03.2021	10 000	PLN	10 000	10 000	0
Altona Investments Spzoo	Archicom Marina 3 Spzoo	24.03.2021	2 650	PLN	2 650	0	2 650
Altona Investments Spzoo	Archicom Consulting Spzoo	26.03.2021	1 350	PLN	1 350	1 350	0
Altona Investments Spzoo	Archicom Nieruchomości 8 Spzoo	26.03.2021	2 930	PLN	2 930	236	2 694
Altona Investments Spzoo	Archicom Nieruchomości JN1 Spzoo	26.03.2021	3 490	PLN	3 490	3 490	0
Altona Investments Spzoo	Archicom Marina 3 Spzoo	26.03.2021	2 445	PLN	2 445	0	2 445
Altona Investments Spzoo	Archicom Nieruchomości 8 Spzoo	01.04.2021	2 000	PLN	2 000	0	2 000
Altona Investments Spzoo	Archicom Lofty Platinum 1 Spzoo	01.04.2021	500	PLN	500	0	500
Altona Investments Spzoo	Archicom Nieruchomości 12 Spzoo	01.04.2021	500	PLN	500	0	500
Altona Investments Spzoo	Archicom Nieruchomości 7 Spzoo	01.04.2021	500	PLN	500	0	500
Altona Investments Spzoo	Archicom Residential Spzoo	01.04.2021	500	PLN	500	0	500
Altona Investments Spzoo	AD Management Spzoo	13.04.2021	10 170	PLN	10 170	0	10 170
Altona Investments Spzoo	Archicom Marina 3 Spzoo	26.04.2021	1 314	PLN	1 314	0	1 314
Altona Investments Spzoo	Archicom SA	15.10.2021	15 500	PLN	15 500	0	15 500
Altona Investments Spzoo	Archicom Nieruchomości 12 Spzoo	08.12.2021	200	PLN	200	0	200

Wykaz pożyczek udzielonych w tys PLN lub w tys EUR

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Kwota całkowita z umowy pożyczki	Waluta	Kwota wypłaconej pożyczki / transz pożyczki	Kwota spłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2021
		Razem	**59 684**		**59 684**	**20 711**	**38 973**
Archicom Fin Spzoo	Archicom Nieruchomości 7 Spzoo	07.01.2021	4 200	PLN	4 200	0	4 200
Archicom Fin Spzoo	Archicom SA	26.05.2021	30 000	PLN	19 420	0	19 420
Archicom Fin Spzoo	Archicom SA	15.10.2021	26 000	PLN	26 000	0	26 000
		Razem	**60 200**		**49 620**	**0**	**49 620**
Archicom Jagodno 5	Archicom Nieruchomości 17 Spzoo	14.12.2021	10 000	PLN	10 000	0	10 000
		Razem	**10 000**		**10 000**	**0**	**10 000**
Archicom Marina 4 Spzoo	Archicom SA	26.01.2021	2 000	PLN	2 000	2 000	0
Archicom Marina 4 Spzoo	Archicom Nieruchomości 17 Spzoo	13.07.2021	1 600	PLN	1 600	1 600	0
Archicom Marina 4 Spzoo	Archicom Residential 2 Spzoo	20.07.2021	100	PLN	100	0	100
Archicom Marina 4 Spzoo	Archicom Nieruchomości 17 Spzoo	27.07.2021	100	PLN	100	0	100
Archicom Marina 4 Spzoo	Archicom Nieruchomości 10 Spzoo	11.08.2021	200	PLN	80	80	0
		Razem	**4 000**		**3 880**	**3 680**	**200**
Archicom Marina 5 Spzoo	Archicom Nieruchomości 19 Spzoo	23.03.2021	175	PLN	175	0	175
Archicom Marina 5 Spzoo	Archicom Nieruchomości 19 Spzoo	12.04.2021	50	PLN	50	0	50
Archicom Marina 5 Spzoo	Archicom Nieruchomości 19 Spzoo	06.05.2021	189	PLN	189	0	189
		Razem	**414**		**414**	**0**	**414**
Archicom Nieruchomości 18 Spzoo	Archicom AM Spzoo	09.09.2021	200	PLN	200	0	200
Archicom Nieruchomości 18 Spzoo	Archicom AM Spzoo	05.10.2021	200	PLN	200	0	200
Archicom Nieruchomości 18 Spzoo	Archicom AM Spzoo	15.11.2021	200	PLN	200	0	200
Archicom Nieruchomości 18 Spzoo	Archicom AM Spzoo	20.12.2021	500	PLN	500	0	500
		Razem	**1 100**		**1 100**	**0**	**1 100**
Archicom Nieruchomości 2 Spzoo	Archicom Nieruchomości 19 Spzoo	15.01.2021	200	PLN	200	0	200
Archicom Nieruchomości 2 Spzoo	Archicom Marina 3 Spzoo	19.01.2021	1 000	PLN	1 000	1 000	0
Archicom Nieruchomości 2 Spzoo	Archicom Nieruchomości JN1 Spzoo	20.01.2021	1 000	PLN	1 000	1 000	0
Archicom Nieruchomości 2 Spzoo	Archicom Nieruchomości 8 Spzoo	26.01.2021	527	PLN	527	527	0
Archicom Nieruchomości 2 Spzoo	Archicom Marina 3 Spzoo	08.02.2021	350	PLN	350	350	0
Archicom Nieruchomości 2 Spzoo	Archicom Nieruchomości 8 Spzoo	24.02.2021	246	PLN	246	246	0
Archicom Nieruchomości 2 Spzoo	Archicom Marina 3 Spzoo	24.02.2021	500	PLN	500	500	0
Archicom Nieruchomości 2 Spzoo	Archicom Nieruchomości 19 Spzoo	11.08.2021	300	PLN	300	0	300
Archicom Nieruchomości 2 Spzoo	Archicom Nieruchomości 19 Spzoo	27.10.2021	100	PLN	100	0	100
Archicom Nieruchomości 2 Spzoo	Archicom Nieruchomości 19 Spzoo	09.11.2021	100	PLN	100	0	100
Archicom Nieruchomości 2 Spzoo	Archicom Nieruchomości 19 Spzoo	30.11.2021	300	PLN	300	0	300
		Razem	**4 623**		**4 623**	**3 623**	**1 000**
Archicom Nieruchomości Residential Spzoo	Archicom SA	01.07.2021	49 000	PLN	49 000	0	49 000
Archicom Nieruchomości Residential Spzoo	AD Management Spzoo	01.07.2021	17 600	PLN	17 600	0	17 600
Archicom Nieruchomości Residential Spzoo	Archicom Jagodno 5 Spzoo	01.07.2021	2 000		2 000	2 000	0

Wykaz pożyczek udzielonych w tys PLN lub w tys EUR

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Kwota całkowita z umowy pożyczki	Waluta	Kwota wypłaconej pożyczki / transz pożyczki	Kwota spłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2021
Archicom Nieruchomości Residential Spzoo	SIS 3 Otyńska Spzoo	01.07.2021	3 500	PLN	3 500	0	3 500
		Razem	**72 100**		**72 100**	**2 000**	**70 100**
Archicom RW Spzoo	Bartoszowice 1 Spzoo	17.02.2021	4 100	PLN	4 100	4 100	0
Archicom RW Spzoo	Archicom Marina 5 Spzoo	06.09.2021	700		700	700	0
Archicom RW Spzoo	Archicom Marina 5 Spzoo	28.09.2021	700	PLN	700	700	0
		Razem	**5 500**		**5 500**	**5 500**	**0**
Archicom SA	AD Management Spzoo	19.01.2021	200	PLN	200	200	0
Archicom SA	AD Management Spzoo	26.04.2021	100	PLN	100	100	0
Archicom SA	Archicom AM Spzoo	08.01.2021	250	PLN	250	250	0
Archicom SA	Archicom AM Spzoo	14.01.2021	250	PLN	250	250	0
Archicom SA	Archicom AM Spzoo	20.04.2021	830	PLN	830	0	830
Archicom SA	Archicom AM Spzoo	05.05.2021	450	PLN	450	0	450
Archicom SA	Archicom AM Spzoo	14.05.2021	300	PLN	300	0	300
Archicom SA	Archicom AM Spzoo	15.06.2021	200	PLN	200	0	200
Archicom SA	Archicom Consulting Spzoo	02.02.2021	30	PLN	30	30	0
Archicom SA	Archicom Jagodno 5 Spzoo	19.01.2021	1 600	PLN	1 600	1 600	0
Archicom SA	Archicom Jagodno 5 Spzoo	26.03.2021	500	PLN	500	500	0
Archicom SA	Archicom Jagodno Spzoo SK	19.01.2021	300	PLN	300	0	300
Archicom SA	Archicom Lofty Platinum 1 Spzoo	26.01.2021	163	PLN	163	163	0
Archicom SA	Archicom Lofty Platinum 1 Spzoo	02.02.2021	70	PLN	70	70	0
Archicom SA	Archicom Lofty Platinum 1 Spzoo	02.03.2021	40	PLN	40	40	0
Archicom SA	Archicom Lofty Platinum 1 Spzoo	28.10.2021	86 200	PLN	80 091	0	80 091
Archicom SA	Archicom Marina 3 Spzoo	12.01.2021	450	PLN	450	450	0
Archicom SA	Archicom Marina 3 Spzoo	26.05.2021	13 000	PLN	11 662	1 266	10 396
Archicom SA	Archicom Marina 3 Spzoo	17.12.2021	9 000	PLN	0	0	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 10 Spzoo	12.01.2021	180	PLN	180	0	180
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 10 Spzoo	15.01.2021	100	PLN	100	0	100
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 11 Spzoo	07.01.2021	1 700	PLN	1 700	1 700	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 11 Spzoo	19.01.2021	3 365	PLN	3 365	3 365	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 11 Spzoo	26.01.2021	2 000	PLN	2 000	2 000	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 11 Spzoo	08.02.2021	220	PLN	220	220	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 11 Spzoo	16.02.2021	70	PLN	70	70	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 11 Spzoo	02.03.2021	500	PLN	500	500	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 11 Spzoo	05.03.2021	190	PLN	190	190	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 11 Spzoo	26.05.2021	8 000	PLN	700	0	700
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 12 Spzoo	05.01.2021	10	PLN	10	0	10
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 12 Spzoo	05.03.2021	30	PLN	30	0	30
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 12 Spzoo	23.07.2021	562	PLN	163	163	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 14 Spzoo	05.01.2021	300	PLN	300	0	300
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 14 Spzoo	24.06.2021	9 000	PLN	9 000	0	9 000

Wykaz pożyczek udzielonych w tys PLN lub w tys EUR

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Kwota całkowita z umowy pożyczki	Waluta	Kwota wypłaconej pożyczki / transz pożyczki	Kwota spłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2021
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 14 Spzoo	15.10.2021	8 000	PLN	8 000	0	8 000
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 14 Spzoo	17.12.2021	9 000	PLN	2 000	0	2 000
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 16 Spzoo	24.02.2021	10	PLN	10	0	10
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 16 Spzoo	12.04.2021	100	PLN	100	0	100
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 17 Spzoo	19.01.2021	970	PLN	970	0	970
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 17 Spzoo	17.03.2021	30	PLN	30	0	30
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 19 Spzoo	17.12.2021	7 000	PLN	50	0	50
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 4 Spzoo	24.02.2021	10	PLN	10	0	10
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 4 Spzoo	24.03.2021	50	PLN	50	0	50
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 4 Spzoo	20.04.2021	85	PLN	85	0	85
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 4 Spzoo	05.05.2021	55	PLN	55	0	55
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 4 Spzoo	25.08.2021	100	PLN	100	0	100
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 5 Spzoo	26.01.2021	500	PLN	500	500	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 5 Spzoo	16.02.2021	365	PLN	365	0	365
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 5 Spzoo	24.03.2021	700	PLN	700	0	700
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 5 Spzoo	26.04.2021	183	PLN	183	183	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 5 Spzoo	25.08.2021	500	PLN	0	0	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 6 Spzoo	12.01.2021	96	PLN	96	0	96
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 6 Spzoo	15.01.2021	80	PLN	80	0	80
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 6 Spzoo	02.02.2021	20	PLN	20	0	20
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 7 Spzoo	07.01.2021	3 000	PLN	3 000	0	3 000
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 7 Spzoo	21.01.2021	250	PLN	250	0	250
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 8 Spzoo	12.01.2021	120	PLN	120	120	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 8 Spzoo	11.05.2021	289	PLN	289	289	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 8 Spzoo	26.05.2021	6 000	PLN	1 840	0	1 840
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 8 Spzoo	14.06.2021	20	PLN	20	0	20
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 9 Spzoo	24.03.2021	53	PLN	53	0	53
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 9 Spzoo	26.04.2021	10	PLN	10	0	10
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 9 Spzoo	18.05.2021	29	PLN	29	0	29
Archicom SA	Archicom Nieruchomości 9 Spzoo	20.05.2021	50	PLN	50	0	50
Archicom SA	Archicom Nieruchomości JN1 Spzoo	26.04.2021	2 900	PLN	2 900	0	2 900
Archicom SA	Archicom Nieruchomości JN1 Spzoo	26.05.2021	12 000	PLN	12 000	0	12 000
Archicom SA	Archicom Nieruchomości JN1 Spzoo	25.08.2021	9 000	PLN	1 500	0	1 500
Archicom SA	Archicom Nieruchomości JN2 Spzoo	19.01.2021	370	PLN	370	370	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości JN2 Spzoo	17.03.2021	30	PLN	30	30	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości JN2 Spzoo	06.05.2021	137	PLN	137	137	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości JN2 Spzoo	17.06.2021	1 546	PLN	1 546	1 546	0

Wykaz pożyczek udzielonych w tys PLN lub w tys EUR

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Kwota całkowita z umowy pożyczki	Waluta	Kwota wypłaconej pożyczki / transz pożyczki	Kwota spłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2021
Archicom SA	Archicom Nieruchomości JN3 Spzoo	07.01.2021	1 700	PLN	1 700	1 700	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości JN3 Spzoo	11.02.2021	300	PLN	300	300	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości JN3 Spzoo	02.03.2021	200	PLN	200	200	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości JN3 Spzoo	05.03.2021	170	PLN	170	170	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości JN3 Spzoo	24.03.2021	2 294	PLN	2 294	2 294	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości JN3 Spzoo	26.04.2021	2 207	PLN	2 207	2 207	0
Archicom SA	Archicom Nieruchomości JN3 Spzoo	26.05.2021	13 000	PLN	8 695	220	8 475
Archicom SA	Archicom Nieruchomości JN3	17.12.2021	7 000	PLN	0	0	0
Archicom SA	Archicom Residential 2 Spzoo	15.01.2021	10	PLN	10	0	10
Archicom SA	Archicom Residential Spzoo	15.01.2021	120	PLN	120	0	120
Archicom SA	Archicom Residential Spzoo	02.02.2021	50	PLN	50	0	50
Archicom SA	Archicom Residential Spzoo	16.02.2021	70	PLN	70	0	70
Archicom SA	Archicom Residential Spzoo	02.03.2021	100	PLN	100	0	100
Archicom SA	Archicom Residential Spzoo	17.03.2021	40	PLN	40	0	40
Archicom SA	Archicom Residential Spzoo	24.03.2021	80	PLN	80	0	80
Archicom SA	Archicom Residential Spzoo	01.07.2021	5 000	PLN	2 277	0	2 277
Archicom SA	Archicom Residential Spzoo	17.12.2021	8 000	PLN	0	0	0
Archicom SA	Archicom Stabłowice Spzoo	26.01.2021	825	PLN	825	825	0
Archicom SA	Bartoszowice 1 Spzoo	19.01.2021	340	PLN	340	340	0
Archicom SA	Bartoszowice 1 Spzoo	19.01.2021	2 600	PLN	2 600	2 600	0
Archicom SA	Bartoszowice 1 Spzoo	21.01.2021	2 100	PLN	2 100	2 100	0
Archicom SA	Bartoszowice 1 Spzoo	25.01.2021	1 337	PLN	1 337	1 337	0
Archicom SA	Bartoszowice 1 Spzoo	18.02.2021	681	PLN	681	681	0
Archicom SA	Bartoszowice 1 Spzoo	26.03.2021	1 730	PLN	1 730	1 730	0
Archicom SA	DKR Echo Invest SA	07.05.2021	1 160	PLN	1 160	1 160	0
Archicom SA	DKR Echo Investment Spzoo	07.05.2021	320	PLN	320	320	0
Archicom SA	SIS 3 Otyńska Spzoo	07.01.2021	200	PLN	200	200	0
Archicom SA	SIS 3 Otyńska Spzoo	24.02.2021	300	PLN	300	300	0
Archicom SA	SIS 3 Otyńska Spzoo	26.05.2021	3 500	PLN	0	0	0
Archicom SA	Space Investment Spzoo	19.01.2021	10	PLN	10	0	10
Archicom SA	Space Investment Spzoo	04.03.2021	20	PLN	20	0	20
Archicom SA	Space Investment Spzoo	11.08.2021	30	PLN	30	0	30
Archicom SA	TN Stabłowice 1 Spzoo	19.01.2021	1 500	PLN	1 500	1 500	0
Archicom SA	TN Stabłowice 1 Spzoo	24.03.2021	100	PLN	100	100	0
Archicom SA	TN Stabłowice 1 Spzoo	26.03.2021	1 450	PLN	1 450	1 450	0
		Razem	**262 362**		**186 578**	**38 036**	**148 542**
P16 Inowrocławska Spzoo	Archicom SA	25.01.2021	4 500	PLN	4 500	4 500	0
P16 Inowrocławska Spzoo	Archicom SA	15.10.2021	18 500	PLN	18 500	0	18 500
		Razem	**23 000**		**23 000**	**4 500**	**18 500**
Strzegomska Nowa Spzoo	Archicom Nieruchomości JN3 Spzoo	26.01.2021	2 366	PLN	2 366	2 366	0
Strzegomska Nowa Spzoo	SIS 3 Otyńska Spzoo	26.01.2021	1 460	PLN	1 460	1 460	0
Strzegomska Nowa Spzoo	Archicom Lofty Platinum 1 Spzoo	26.03.2021	46	PLN	46	46	0
Strzegomska Nowa Spzoo	Archicom Nieruchomości JN3 Spzoo	08.06.2021	458	PLN	458	458	0

Wykaz pożyczek udzielonych w tys PLN lub w tys EUR

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Kwota całkowita z umowy pożyczki	Waluta	Kwota wypłaconej pożyczki / transz pożyczki	Kwota spłaconej pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2021
Strzegomska Nowa Spzoo	Archicom Stabłowice Spzoo	01.07.2021	7 600	PLN	7 600	1 000	6 600
Strzegomska Nowa Spzoo	Archicom SA	15.10.2021	15 000	PLN	15 000	0	15 000
		Razem	**26 930**		**26 930**	**5 330**	**21 600**
Archicom Studio Projekt Spzoo	Archicom Studio Projekt Spzoo SK	24.03.2021	200	PLN	200	200	0
		Razem	**200**		**200**	**200**	**0**

Waluta pożyczki	PLN lub EUR
Termin spłaty	31.12.2025 lub 30.06.2032 w przypadku pożyczek podporządkowanych (AN14)
Zabezpieczenie	brak
Spłata odsetek i pożyczki	Wraz ze spłatą pożyczki Pożyczkobiorca zapłaci odsetki należne za cały okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty. Pożyczkobiorca uprawniony jest do wcześniejszej spłaty kwoty pożyczki. W takim przypadku odsetki naliczone będą od dnia przekazania kwoty pożyczki do dnia jej zwrotu na konto Pożyczkodawcy.
Oprocentowanie	Każda pożyczka w PLN oprocentowana jest umowną stopą procentową w wysokości - średni WIBOR 3M plus 3,50 % za okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty. Każda pożyczka w EUR oprocentowana jest umowną stopą procentową w wysokości - średni EURIBOR 3M plus 3,50 % za okres od udzielenia pożyczki do jej spłaty

4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje

Na dzień 31.12.2021r. stan zadłużenia pośredniego i warunkowego Archicom S.A. wynosił 99,8 mln zł. Zadłużenie to wynikało z udzielonych przez Archicom S.A. umów wsparcia, poręczeń i gwarancji korporacyjnych:

GWARANCJE WYSTAWIONE/OTRZYMANE PRZEZ ARCHICOM S.A. I SPÓŁKI Z GRUPY NA 31 GRUDNIA 2021 R.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Strzegomska Nowa Sp. zo.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	1 729	do 28.02.2023	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Strzegomska Nowa Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z Umowy Gwarancji należności czynszowych z dnia 27.08.2019 r oraz Aktu notarialnego Rep. 8582/2019 z dnia 27.08.2019.
PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. zo.o.	City One Park Sp. zo.o.	5 905	do 09.07.2022	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z zapłaty należności dotyczących płatności zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości na podstawie aktu notarialnego Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku oraz Umową Gwarancji Czynszu (Rental Guarantee Agreement), zawartej dnia 27 maja 2020 roku.
PKO BP S.A.	Archicom Sp. zo.o.-Rl - Spk	City One Park Sp. zo.o.	3 284	do 09.07.2022	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom Sp. So.o.z - Rl - spk z zobowiązania spółki, wynikającego z zawartych w dniu 11 lipca 2017 roku Kontraktu Budowlanego nr 1/07/2017/PPOI/ANSK5 i Kontraktu Budowlanego nr 2/07/2017/PPOI/ANSK5, których prawa i obowiązki zgodnie z Umową sprzedaży nieruchomości Akt Notarialny Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.

PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. zo.o.	1 161	do 09.07.2022	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu nr 2/20/N/CF1 zawartej w dniu 30 stycznia 2020 roku dotyczącej najmu powierzchni usługowo-biurowych w budynku City One we Wrocławiu przy ul. Traugutta 45, w której prawa i obowiązki zgodnie z umowa sprzedaży nieruchomości aktem notarialnym Rep. A2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	Bank Millenium S.A.	4 413	do 30.06.2022	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP S.A. w związku z zawarciem umowy najmu z Bankiem Millenium S.A.. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. w imieniu Archicom Nieruchomości 14 sp. zo.o. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu nr 2/21/N/CF2, zawartej w dniu 05 marca 2021 roku, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania Beneficjentowi przedmiotu najmu wynikającego z Umowy Najmu.
Archicom S.A.	Javin Investments Sp. z o.o. sp. k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	12 041	do 25.02.2024	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IB gwarantuje nabywcy wywiązanie się z zobowiązań sprzedającego. Kwota gwarancji to 12.041 tyś PLN (przeliczona wcześniej na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 31.12.2021). W przypadku naruszenia oświadczeń i zapewnień sprzedających nieobjętych ubezpieczeniem tytułu prawnego First Title Insurance PLC gwarancja ograniczona jest wysokością do ceny Brutto budynku
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. zo.o.	City One Park Sp. zo.o.	17 193	do 27.11.2027	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 sp. zo.o. z zobowiązań sprzedającego dotyczących umowy gwarancji najmu. Kwota gwarancji to 3.738 tys. EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 31.12.2021 17.193 tys. zł).
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. zo.o.	City One Park Sp. zo.o.	15 562	do 27.05.2023	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 sp. zo.o. z zobowiązań sprzedającego dotyczących ostatecznej umowy sprzedaży. Kwota gwarancji to 3 384 tys. EUR (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 31.12.2021 15.562 tys. zł).

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ARCHCIOM NA 31 GRUDNIA 2021 R.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. zo.o.	Bank Pekao S.A.	6 931	do 30.03.2035, zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2	Gwarancja korporacyjna - Wsparcia projektu udzielona przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizacje inwestycji City Forum budynek A
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. zo.o.	Bank Pekao S.A.	12 994	do 30.03.2035, zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2	Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie kredytu na realizacje inwestycji City Forum budynek A
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. zo.o.	Bank Pekao S.A.	0	do 30.03.2035, zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2	Gwarancja korporacyjna masterlease udzielona przez Archicom S.A. na zabezpieczenie kredytu na realizacje inwestycji City Forum budynek A

Archicom S.A.	Strzegomska Nowa Sp. zo.o.	PKO BP S.A.	1 729	do 28.04.2023	Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie gwarancji bankowej wystawionej przez PKO BP S.A. spółce Strzegomska Nowa Sp. zo.o., w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA, na rzecz nabywcy
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. zo.o.	PKO BP S.A.	5 905	do 09.09.2022	Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie gwarancji bankowej wystawionej przez PKO BP S.A. spółce Archicom Nieruchomości 5 sp. zo.o., w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B, na rzecz nabywcy
Archicom S.A.	Archicom Sp. zo.o. RI Spk	PKO BP S.A.	6 568	do 09.07.2022	Poręczenie udzielone przez Archicom SA na zabezpieczenie gwarancji bankowej wystawionej przez PKO BP S.A. spółkce Archicom Sp. zo.o. - RI - spk., w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B, na rzecz nabywcy
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. zo.o.	Bank Millenium S.A.	4 413	90 dni po upływie 7 miesięcy okresu najmu (rozpoczęcie okresu najmu 04.01.2022 - wygasa 03.11.2022 r.)	Poręczenie udzielone przez Archicom S.A. jako zabezpieczenie wywiązania się spółki Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu nr 2/21/N/CF2, zawartej w dniu 5 marca 2021 roku, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania Beneficjentowi przedmiotu najmu wynikającego z Umowy Najmu. Kwota poręczenia to 959.00 euro.

4.6 Lokaty kapitałowe, inwestycje kapitałowe

Grupa nie nabywa aktywów finansowych w celach osiągnięcia wzrostu ich wartości. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

W związku z zakończeniem przeglądu opcji strategicznych i sprzedażą Archicom Polska S.A. wraz ze spółkami zależnymi Grupa wykazuje w bilansie odroczone płatności za zbyte akcje. Szczegółowy sposób rozliczenia transakcji został opisany w pkt 4.10.

W związku z finansowaniem działalności komercyjnej Grupa zaciąga zobowiązania finansowe w walutach obcych. Ryzyko związane z uruchamianiem kredytu walutowego (EUR) na finansowanie nieruchomości inwestycyjnej City 2 ograniczone jest przez zawarcie transakcji zabezpieczających typu forward.

4.7 Akcje własne

Spółka nie posiada akcji własnych oraz nie realizuje programu odkupu akcji własnych.

4.8 Uprawnienia kontrolne

W 2021 roku w spółce Archicom S.A. nie było papierów wartościowych, z których wynikałby specjalne uprawnienia kontrolne. W związku z powyższym nie wskazuje się posiadaczy takich papierów.

Jednocześnie wskazuje się, że akcje serii B1 w liczbie 6.207.502 sztuk są uprzywilejowane w ten sposób, że na każdą akcję serii B1 przypadają dwa głosy. 4.093.888 akcji serii B1 posiada akcjonariusz – spółka pod firmą DKR Echo Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, natomiast pozostałe 2.113.614 akcji serii B1 posiada akcjonariusz – spółka pod firmą DKRA sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

4.9 Postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne

Od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Archicom S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

4.10 Pozostałe istotne zdarzenia i umowy

Istotne zdarzenia i umowy zawarte przez spółki z Grupy Archicom w 2021 roku omówione zostały poniżej:

Zakończenie przeglądu opcji strategicznych

Zakończenie przeglądu opcji strategicznych i zdefiniowanie kierunków rozwoju Grupy Archicom

Ogłoszony w 2020 roku przegląd opcji strategicznych został zakończony wyborem wiodącego partnera dla Archicom S.A., giełdowego lidera polskiego rynku nieruchomości Spółki Echo Investments S.A..

W dniu 22 kwietnia 2021 roku Pani Dorota Jarodzka-Śródka, Pan Kazimierz Śródka, Pan Rafał Jarodzki („Sprzedający") oraz Echo Investment S.A. („Kupujący") zawarli przyrzeczoną umowę sprzedaży Udziałów DKR oraz Akcji DKR („Umowa"), dotyczącą pośredniego nabycia pakietu 16.945.487 akcji w kapitale zakładowym Emitenta, stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do 21.039.375 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, co stanowi około 65,99% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Zamknięcie Transakcji poprzedziła restrukturyzacja grupy kapitałowej Emitenta, obejmująca w szczególności:

1) sprzedaż na mocy przyrzeczonej umowy sprzedaży z dnia 22 kwietnia 2021 roku na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A.,
2) sprzedaż na mocy przyrzeczonej umowy sprzedaży udziałów w Archicom Studio Projekt sp. z o.o. i wystąpienia z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z dnia 22 kwietnia 2021 roku na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Kazimierza Śródki wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., spółki projektowej świadczącej usługi architektoniczne i projektowe na rzecz spółek z grupy Emitenta,
3) wraz ze zbyciem Udziałów DKR oraz Akcji DKR na rzecz Kupującego, tj. z dniem 22 kwietnia 2021 roku:
    a. rezygnacje Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Emitenta oraz Pana Krzysztofa Suskiewicza z pełnienia funkcji Członka Zarządu Emitenta oraz powołania Pana Waldemara Olbryka na stanowisko Prezesa Zarządu Emitenta, a także Pani Agaty Skowrońskiej-Domańskiej oraz Pana Rafała Zbocha na stanowiska Członków Zarządu Emitenta stały się skuteczne;
    b. odwołania Pana Jędrzeja Śródki, Pana Kazimierza Śródki, Pana Artura Olendra oraz Pana Rafała Jarodzkiego z Rady Nadzorczej Emitenta oraz powołania Pana Nicklasa Lindberga, Pana Macieja Drozda, Pani Małgorzaty Turek oraz Pana Rafała Mazurczaka na członków Rady Nadzorczej Emitenta stały się skuteczne

Zmiana kierunków rozwoju Grupy Archicom w związku z wynikami przeglądu opcji strategicznych

City Forum

W wyniku przeglądu opcji strategicznych i przejęciu przez Echo Investment pakietu większościowego Archicom, Grupa Echo-Archicom stała się największym deweloperem mieszkaniowym w Polsce. Aspiracją Grupy Archicom jest utrzymanie pozycji lidera we Wrocławiu, przy zachowaniu konkurencyjnego modelu biznesowego, opartego na silnej marce i efektywności kosztowej. Równolegle Grupa stale monitoruje rynek pod kątem wykorzystania szans rozwoju poza Wrocławiem. W celu realizacji krótko- i długoterminowych planów Spółka wypracowuje formuły finansowania, struktury organizacyjne oraz systemy wewnętrzne.

Informacja dotycząca celów sprzedażowych na 2021 rok Grupy Kapitałowej Archicom S.A.

Zarząd Spółki Archicom S.A. przekazuje informację o przyjęciu celów sprzedażowych dla Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na rok 2021:

1) sprzedaż 1.000-1.200 lokali (rozumianych jako zawarcie umów rezerwacyjnych lub deweloperskich),

2) przekazania aktami notarialnymi 1.000-1.200 lokali.

Jednocześnie, w nawiązaniu do zakończenia przeglądu opcji strategicznych Zarząd Emitenta informuje, że przedstawione cele sprzedażowe dla Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na rok 2021 uwzględniają planowaną restrukturyzację Grupy Kapitałowej Archicom S.A. (w tym w szczególności sprzedaż akcji Emitenta w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A.).

Zawarcie umowy kupna nieruchomości gruntowej

W dniu 12.01.2021 r. jednostka zależna Emitenta – Archicom Nieruchomości 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła umowę na zakup nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we Wrocławiu, obręb Stare Miasto, o powierzchni ok. 0,22 ha za cenę netto 11.700.000,00 zł.
Na zakupionej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, na której zostanie wybudowanych około 80 mieszkań. Zakup nieruchomości sfinansowany został z środków własnych.

W dniu 4 listopada 2021 r. podmiot zależny Spółki, tj. spółka pod firmą Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o. podpisała z Echo Investment S.A. (dalej: Sprzedający) przedwstępną Umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntu (oraz prawa własności budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności), położonego w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu.
Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowej, będącej przedmiotem transakcji, wynosi około 6.950 mkw. Cena netto za Nieruchomości wyniesie łącznie 65,115 mln złotych netto. Zawarcie Umowy przyrzeczonej powinno nastąpić nie później niż w lutym 2023 r., po spełnieniu się warunków zastrzeżonych w Umowie przedwstępnej, przy czym strony Umowy zamierzają dążyć do spełnienia warunków i zawarcia umowy przyrzeczonej w 2022 roku.

Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, na której zostanie wybudowanych około 260 mieszkań

Zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności

Olimpia Port

W dniu 11 lutego 2021 r. jednostka zależna Emitenta – Archicom Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, zawarła ze spółką Willa Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Ksawerego Liskego, o powierzchni 0,1512 ha, wraz z prawem własności posadowionych na niej trzech budynków. Łączna cenę netto transakcji to 10.500.000,00 zł plus należny podatek VAT w kwocie 2.415.000,00 zł. Umowa poprzedzona była zawartą w dniu 30 października przedwstępną umową sprzedaży o której Spółka informowała raportem bieżącym z dn. 30 października 2020.

Podział zysku netto Spółki za rok obrotowy 2020

W dniu 21 maja 2021 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu Spółki, aby dokonać podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2020 w wysokości 47.197.425,95 zł wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2020, w następujący sposób:

a) zysk w kwocie 47.029.022,61 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Zysk przeznaczony do podziału"),

b) zysk w kwocie 168.403,34 zł przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 r.,

c) zysk przeznaczony do podziału, powiększony o kwotę 48.207.949,92 zł zgromadzoną na kapitale rezerwowym, przeznaczonym na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, co stanowi łącznie kwotę w wysokości 95.236.972.53 zł przeznaczyć do podziału pomiędzy akcjonariuszy Spółki („Dywidenda") tj. w kwocie 3,71 zł za 1 akcję,

d) zaliczyć na poczet Dywidendy kwotę 64.945.967,79 zł wypłaconą przez Spółkę w dniu 27 listopada 2020 roku, tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2020 na mocy uchwały Zarządu Spółki nr 4/X/2020 z dnia 8 października 2020 r.(„Zaliczka Dywidendowa") tj. w kwocie 2,53 zł za 1 akcję, e) wypłacić tytułem Dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą Zaliczkę Dywidendową tj. kwotę w wysokości 30.291.004,74 zł tj. w kwocie 1,18 zł na 1 akcję.

W dniu 24 czerwca 2021 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Archicom S.A., na podstawie rekomendacji Zarządu i Rady Nadzorczej, postanowiło dokonać podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2020 zgodnie z rekomendacją Zarządu. Dzień wypłaty dywidendy ustalono na 27 lipca 2021 roku, dywidenda została wypłacona.

Uchwała Zarządu w sprawie wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021

W dniu 7 października 2021 roku wobec zatwierdzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2020, które wykazało zysk oraz wobec wykonania przez biegłego rewidenta badania sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2021 roku, które także wykazuje zysk, podjął uchwałę w przedmiocie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021

Zgodnie z podjętą uchwałą, Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021, w łącznej kwocie 31.831.225,32 zł (słownie: trzydzieści jeden milionów osiemset trzydzieści jeden tysięcy dwieście dwadzieścia pięć złotych 32/100), na którą składa się:

1. kwota 31.663.225,32 zł stanowiąca 49,82 % zysku osiągniętego w pierwszym półroczu 2021 roku;
2. kwota 168.000,00 zł zgromadzona na kapitale rezerwowym, przeznaczonym na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 roku; tj. w kwocie 1,24 zł (słownie: jeden złoty 24/100) na 1 akcję.

Zaliczką zostanie objętych 25.670.343 akcje Spółki. Zaliczka zostanie wypłacona w dniu 26 listopada 2021 roku. Do zaliczki będą uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 19 listopada 2021 roku tj. na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki. Warunkiem wypłaty zaliczki jest uzyskanie zgody Rady Nadzorczej Spółki w terminie do dnia wypłaty zaliczki

W dniu 22 października 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021, w łącznej kwocie 31.831.225,32 zł tj. w kwocie 1,24 zł na 1 akcję. Oznacza, to spełnienie warunku od którego zależała realizacja uchwały Zarządu Spółki w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021, o którym Spółka informowała raportem bieżącym nr 50/2021 z dnia 8 października 2021 roku.

Powołanie Zarządu Spółki Archicom S.A. na nową kadencję

Rada Nadzorcza Emitenta na posiedzeniu w dniu 21 czerwca 2021 r. powołała do Zarządu Emitenta: Pana Waldemara Olbryka jako Prezesa Zarządu oraz Pana Rafała Zbocha, Pana Artura Więznowskiego, Pana Tomasza Sujaka i Panią Agatę Skowrońską-Domańską jako Członków Zarządu, na nową pięcioletnią kadencję, wspólną dla całego Zarządu, rozpoczynającą się od dnia następującego po dniu odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2020 r.

Zawiadomienie o zmianie stanu posiadania akcji Archicom S.A.

Zarząd Archicom S.A., informuje, iż w dniu 27 lipca 2021 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o zmianie stanu posiadania akcji Spółki i udziału w ogólnej liczbie głosów od Echo Investment Spółka Akcyjna.

Zgodnie z treścią Zawiadomienia, w wyniku zawarcia w dniu 23 lipca 2021 r. oraz rozliczenia w dniu 26 lipca 2021 r. transakcji nabycia akcji Spółki objętych zapisami złożonymi w ramach wezwania ogłoszonego przez Echo w dniu 17 czerwca 2021 r., Echo nabyło 2 akcje zwykłe na okaziciela serii A Spółki, odpowiadające ok. 0,01 % ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniające do 2 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co odpowiada ok. 0,01% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Dotychczas posiadany udział Echo zmienił się o ok. 0,01% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki i osiągnął łącznie 66% liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Zawiadomienie od Akcjonariusza o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce

Zarząd spółki Archicom S.A. informuje, iż otrzymał w trybie z art. 69 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, zawiadomienie od Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander informujące o zwiększeniu udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce powyżej 10%.

Zawarcie kontraktu budowlanego

W dniu 2 lutego 2021 roku spółka Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji Sp.k. zawarła ze spółką Erbud S.A. Umowę, której przedmiotem jest budowa budynków mieszkalnych BA2 – Wytwórnia Kawy oraz BA3 – Słodownia, w ramach inwestycji mieszkaniowej Browary Wrocławskie przy ulicy Jedności Narodowej we Wrocławiu. Wynagrodzenie dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu ww. Umowy wynosi netto 67.695.000,00 PLN, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

W dniu 17 sierpnia 2021 roku Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. zawarła kontrakt budowlany z firmą AWM Budownictwo S.A. na realizację budynków mieszkalnych na osiedlu Olimpia Port – budynki M24, M25, M26, obejmujących 176 lokali mieszkalnych i 6 lokali usługowych. Wartość zawartego kontraktu budowlanego to 51 750 tys. zł netto.

W dniu 5 października 2021 roku spółka Archicom sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - sp. k. zawarła ze spółką pod firmą Opex S.A. umowę na wykonawstwo, której przedmiotem jest realizacja przez Wykonawcę budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w ramach przedsięwzięcia inwestycji o nazwie „River Point" we Wrocławiu („Umowa"). Wynagrodzenie dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy wynosi netto 102 387 331,00 zł, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Zawarcie umowy o kredyt w rachunku bieżącym Spółki

W dniu 10 września 2021 r. Spółka podpisała z bankiem POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A., z siedzibą w Warszawie, (KRS 0000026438) (dalej: „Bank") umowę o kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 80 000 tys. zł (dalej: „Kredyt").

Środki z Kredytu Spółka przeznaczy na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności Grupy Kapitałowej.

Umowa obowiązuje od dnia 10 września 2021 roku do dnia 9 marca 2024 roku. Kwota Kredytu jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku.

Umowa przewiduje obowiązek spełnienia standardowych w tego typu transakcjach warunków zawieszających postawienie środków z kredytu do dyspozycji Spółki.

Nabycie obligacji własnych w celu umorzenia

W dniu 22 października 2021 roku, Emitent dokonał transakcji nabycia 4 000 sztuk obligacji serii M5/2020 Emitenta o wartości nominalnej 1 000 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLO221800025 [dalej: Obligacje]. Łączna wartość nominalna nabytych Obligacji wyniosła 4 mln zł. Obligacje zostały nabyte w celu ich umorzenia

W dniu 29 października 2021 roku, Emitent dokonał transakcji nabycia 7 500 sztuk obligacji serii M5/2020 Emitenta o wartości nominalnej 1 000 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLO221800025 [dalej: Obligacje]. Łączna wartość nominalna nabytych Obligacji wyniosła 7,5 mln zł. Obligacje zostały nabyte w celu ich umorzenia.

4.11 Pozostałe istotne zdarzenia i umowy po dniu bilansowym

Kwartalna informacja o sprzedaży i przekazaniach mieszkań

Zarząd spółki Archicom S.A. przekazuje kwartalną informację o liczbie mieszkań sprzedanych i przekazanych klientom przez Grupę Archicom w 4Q 2021 r.

Zawarte notarialne umowy deweloperskie i przedwstępne sprzedaży mieszkań: • 227 umów zawartych w czwartym kwartale 2021 r., w porównaniu do 194 umów zawartych w czwartym kwartale 2020 r.; • 1275 umów zawartych w 2021 r., w porównaniu do 971 umów zawartych w 2020 r.

Liczba umów notarialnych przeniesienia własności i sprzedaży lokali: • 721 lokali przekazanych w czwartym kwartale 2021 r., w porównaniu do 560 lokali przekazanych w czwartym kwartale 2020 r.; • 1266 lokali przekazanych w 2021 r., w porównaniu do 1349 lokali przekazanych w 2020 r.

Zarząd Spółki informuje, iż raport dot. sprzedanych i przekazanych mieszkań począwszy od danych za I półrocze 2021 prezentowany jest w standardzie, w jakim raportuje podmiot dominujący Emitenta, tj. spółka Echo Investment S.A. Dotychczasowe raporty Spółki dot. sprzedaży obejmowały umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne. W nowym, porównywalnym z Echo Investment S.A. standardzie, sprzedaż obejmuje wyłącznie notarialne umowy deweloperskie i przedwstępne oraz dodatkowo konwersje umów zawartych wcześniej jako rezerwacyjne na umowy deweloperskie. W raporcie uwzględniono również zmiany w strukturze Grupy Archicom, tym samym Spółka zaprzestała raportowania umów zawieranych przez Archicom Polska, co dotyczy tak okresu bieżącego jak i porównywalnego

Przekazanie do publicznej wiadomości informacji poufnej dotyczącej zawarcia przez Archicom S.A. umowy współpracy strategicznej ze spółką Echo Investment S.A.

W dniu 20 stycznia 2022 r. spółka Archicom S.A. zawarła ze spółką Echo Investment S.A. umowę o współpracy strategicznej.

Współpraca strategiczna obejmuje między innymi wzajemną koordynację spraw, które mogą:

a. usprawnić działalność gospodarczą prowadzoną w grupie kapitałowej Spółki i Echo Investment;
b. zmaksymalizować wykorzystanie możliwości dostępnych na rynku i wzmocnić pozycję rynkową obu Stron; oraz
c. uniknąć sytuacji, które mogą prowadzić do potencjalnych konfliktów interesów.

Zgodnie z postanowieniami Umowy, Spółka zamierza skoncentrować się jedynie na działalności na rynku projektów mieszkaniowych, przy czym celem Stron jest umożliwienie rozszerzenia tej działalności poza Wrocław na inne wybrane miasta w Polsce. Echo Investment natomiast zamierza powstrzymać się od realizacji nowych projektów mieszkaniowych na terenie Wrocławia, z wyjątkiem projektów realizowanych przez Echo Investment na dzień zawarcia Umowy oraz projektów realizowanych w przyszłości we współpracy ze Spółką.

Szerszy opis postanowień umowy o współpracy strategicznej został zamieszczony w pkt. 1.5 Sprawozdania Zarządu.

Podwyższenie maksymalnej wartości programu emisji obligacji Emitenta oraz emisja obligacji serii M6/2022

W dniu 4 lutego 2022 roku pomiędzy Archicom S.A. a mBank S.A. z siedzibą w Warszawie został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 17 czerwca 2016 r. Zgodnie z Aneksem, program emisji obligacji Emitenta został podwyższony z

250.000.000 PLN do 350.000.000 PLN łącznej maksymalnej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji będą proponowane do nabycia zgodnie z art. 33 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (w sposób, który nie będzie wymagał od Emitenta sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego).

W związku z powyższym w dniu 16 marca 2022 roku Archicom S.A. wyemitował obligacje kuponowe serii M6/2022 na łączną kwotę 110.000.000 PLN.

Na rynek trafiło 110 000 dwuletnich niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 1 000 zł każda. Papiery mają zmienne oprocentowanie, oparte o WIBOR 3M, powiększone o marżę odsetkową. Wypłata odsetek będzie następować w okresach trzymiesięcznych.

Browary Wrocławskie

4.12 Transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku transakcje Emitenta z podmiotami powiązanymi jak też z jednostkami od niego zależnymi były zawierane na warunkach rynkowych.

4.13 Czynniki i zdarzenia nietypowe

Zarząd Spółki na bieżąco analizuje sytuację Grupy Archicom w związku z występowaniem konfliktu zbrojnego na terenie Ukrainy, trwającą pandemią koronawirusa SARS-CoV-2 oraz sytuacją makroekonomiczną w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej, w tym w szczególności dynamicznym wzrostem inflacji i stóp procentowych w tym stopy referencyjnej. Grupa podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków powyższych ryzyk, w szczególności ograniczenia wpływu na realizację projektów, stabilność finansową Grupy oraz zmienność popytu na mieszkania.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć wpływ na:

- popyt na lokale mieszkalne,
- koszty inwestycji,
- popyt na najem biur oraz popyt inwestycyjny na biurowce,
- tempo prowadzenia prac budowlanych,
- finasowanie nabywców lokali przez banki,
- tempo wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwoleń na budowę oraz dopuszczenia gotowych obiektów do użytkowania,
- proces wyodrębniania i przenoszenia własności lokali na nabywców oraz sprzedaż nieruchomości,
- warunki finansowania Spółki,
- dostępność pracowników grupy Archicom i jej kooperantów.

Jak pokazują rezultaty działalności za rok 2021 Grupa sprawnie zareagowała na występujące w tym okresie ryzyka. Z zachowaniem podwyższonych norm sanitarnych kontynuowała działalność w pełnym zakresie, w tym realizowała projekty, prowadziła aktywną sprzedaż oferty, podpisywała akty notarialne oraz przekazywała mieszkania klientom. W obecnej sytuacji rynkowej procentuje silna pozycja marki, wiarygodność finansowa Grupy, wypracowywane przez lata zaufanie oraz wprowadzane sukcesywnie programy wsparcia sprzedaży, a w szczególności te wzmacniające realnie bezpieczeństwo transakcji i klientów. Zarząd przyjął cele na rok 2022 uwzględniające aktualną sytuację rynkową, nie wyklucza jednak ich modyfikacji w przypadku znacznego pogorszenia otoczenia makroekonomicznego, w tym ograniczenia przez sektor bankowy dostępu do kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych oraz zmian rynkowych związanych z konfliktem zbrojnym na Ukrainie.

Więcej na temat ryzyka w rozdziale 5.5 – Opis głównych obszarów ryzyka.

Cztery Pory Roku

4.14 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Posiadane zasoby finansowe zapewniają Grupie stabilne warunki prowadzenia działalności.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Archicom w 2021 roku miało na celu zapewnienie bezpieczeństwa funkcjonowania oraz wzmocnienia wizerunku Grupy jako godnego zaufania partnera dla klientów, kontrahentów i partnerów biznesowych pomimo trudnej sytuacji pandemicznej. Priorytetem Grupy było zapewnienie finansowania potrzebnego do kontynuacji projektów mieszkaniowych i komercyjnych przy jednoczesnej optymalizacji struktury finansowania, dlatego:

- We współpracy z mBank na przełomie roku 2021/2022 renegocjowano umowę programową oraz dn. 16 marca 2022 roku przeprowadzono emisję obligacji serii M6/2022
- W 3 i 4 kwartale 2021 roku dokonoano przedterminowego wykupu obligachi SGB serii A1-A4 oraz części M5/2020 (pozostałą część zgodnie z terminem zapadalności wykupiono w lutym 2022)
- Zawarto z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 80 mln zł. (więcej na ten temat w punkcie 4.1 Umowy Kredytowe)
- W związku z optymalizacją struktury finansowania zamknięto szereg umów kredytowych w spółkach celowych realizujących inwestycje mieszkaniowe.
- Przekształcono kredyt budowlany finansujący częściowo inwestycję komercyjną City 2 w 10-letni kredyt inwestycyjny. (więcej na ten temat w punkcie 4.1 Umowy Kredytowe)

- W związku z przeglądem opcji strategicznych sfinalizowano transakcję sprzedaży części aktywów, co szerzej opisano w punkcie 4.10
- Wypłacono dywidendę za rok obrotowy 2020 oraz zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021

Zarząd na bieżąco analizuje istniejącą strukturę finansowania Grupy oraz planuje przyszłe działania, które mają pozwolić na dalszy rozwój Grupy z jednoczesnym zapewnieniem wywiązania się z zaciągniętych zobowiązań. Utrzymywanie wskaźnika zadłużenia finansowego netto na poziomie nie wyższym niż 0,5 przy jednoczesnej możliwości negocjacji finansowania z instytucjami w ramach Grupy Echo Investment (co umożliwia podpisana umowa o współpracy strategicznej) zapewnia Archicomowi bezpieczeństwo finansowe w dynamicznym i zmiennym otoczeniu.

Browary Wrocławskie

City Forum

05

PERSPEKTYWY ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

5.1 Czynniki istotne dla rozwoju Grupy

Słoneczne Stabłowice

Czynniki makro-ekonomiczne są istotne dla Grupy.

Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału:

Sytuacja rynku mieszkaniowego w Polsce, w tym Archicomu, uzależniona jest od czynników makroekonomicznych. Aktualna sytuacja w kraju oraz prawdopodobne zmiany w prawie wymagają stałego monitoringu pod kątem potencjalnych ryzyk i skutków związanych zarówno z kontynuowaniem obecnych trendów jak i możliwych zmian ich kierunków.

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

- **Tempo wzrostu gospodarczego i poziom aktywności gospodarczej**

  Według GUS wzrost PKB w Q4 2021 r. wyniósł 7,3% r/r wobec 5,3% wzrostu r/r w poprzednim kwartale. Według prognoz Komisji Europejskiej wzrost tego wskaźnika w 2022 r. wyniesie 5,5%, zaś według Polskiego Instytutu Ekonomicznego będzie to 4,3%. Na spowolnienie wzrostu konsumpcji gospodarstw domowych mają wpływ wysoka inflacja, wyższe stopy procentowe oraz wygaśnięcie nadwyżkowego popytu zgromadzonych oszczędności podczas restrykcji.

  W grudniu 2021 r. odnotowano pogłębienie spadku nastrojów konsumenckich, zwłaszcza wśród osób najstarszych. Bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej (BWUK), syntetycznie opisujący tendencje konsumpcji indywidualnej, wyniósł - 27,3 i był o 4,0 p. proc. niższy w stosunku do poprzedniego miesiąca.

- **Dochody ludności**

  Przeciętne miesięczne nominalne i realne wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw wzrosły w skali roku w 2021 o odpowiednio +8,8 procenta r/r i +3,4 procent r/r. Wzrost przeciętnych miesięcznych nominalnych wynagrodzeń brutto w sektorze przedsiębiorstw był najwyższy od 2008 r. Przy znacznej dynamice cen konsumpcyjnych, wzrost siły nabywczej płac był większy niż w 2020 r., ale słabszy niż we wcześniejszych latach. (GUS)

- **Poziom inflacji**

  Średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych był najwyższy od 2001 r. W kolejnych miesiącach dynamika cen stopniowo przyspieszała, w szczególności w II połowie roku. W grudniu wzrost cen był największy od 21 lat; najbardziej zwiększyły się ceny w zakresie transportu, mieszkania oraz żywności i napojów bezalkoholowych.

- **Stopy procentowe i dostępność kredytów**

  W 2021 r. decyzją Rady Polityki Pieniężnej nastąpił trzykrotny wzrost stopy referencyjnej z poziomu 0,1 proc. do poziomu 1,75 proc. w grudniu. Od początku 2022 r. RPP dwukrotnie podniosła stopę referencyjną i na dzień pisania niniejszego raportu ta osiągnęła poziom 2,75 proc. Cała seria podwyżek stóp procentowych podwyższyła wysokość miesięcznej raty o średnio 33%. Wpłynęła też na obniżenie zdolności kredytowej, dla dwóch osób zarabiających średnią krajową nawet o 150 tys. zł.

- **Sytuacja i jakość rynku pracy**

  Stopa bezrobocia rejestrowanego w Polsce wyniosła pod koniec 2021 r. 5,4%. Zarówno liczba pracujących w gospodarce narodowej, jak i przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw były nieznacznie wyższe niż przed rokiem, kiedy notowano ich spadek. (GUS)

- **Konkurencja innych opcji inwestycyjnych**

  Realne wyniki osiągane z inwestycji w lokaty bankowe ciągle są ujemne. Stanowią więc raczej niwelowanie negatywnych skutków inflacji niż sposób na inwestowanie.

  Złoto po gwałtownych spadkach zapoczątkowanych w listopadzie 2021 r. na dzień pisania niniejszego raportu (luty 2022) nie tylko odpudowało straty ale coraz dynamiczniej jego wartość wzrasta. Nie jest to jednakże poziom jaki surowiec ten uzyskiwał w sierpniu 2020 r.

  Inwestycje w nieruchomości pomimo rosnących cen ciągle stanowią bezpieczny sposób inwestowania przez osoby dysponujące większym kapitałem. Pozwalają na uzyskanie nie tylko stałego, ale przede wszystkim długoterminowego zysku. Wskaźniki makroekonomiczne wskazują, iż w najbliższym czasie należy spodziewać się dalszego wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym.

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

Duże znaczenie w przypadku dynamicznie zmieniającego się otoczenia rynkowego ma przemyślana taktyka działania Zarządu Grupy Archicom, ponad 35-letnie doświadczenie zdobywane w różnych cyklach rozwoju rynku, a także umiejętność szybkiego reagowania na bieżące wydarzenia.

Wśród czynników wewnętrznych, które mają istotny wpływ na rozwój Grupy Archicom należy wymienić:

- **Harmonogram realizacji przedsięwzięć**

  Grupa prowadzi działania według przyjętego harmonogramu realizacji przedsięwzięć, który jest doskalowywany do aktualnego otoczenia rynkowego i stanowi podstawę działań w kluczowych obszarach funkcjonowania Grupy, w szczególności w inwestycyjnym, realizacji procesu deweloperskiego, sprzedaży.

- **Atrakcyjny bank gruntów**

  Zabezpieczony bank atrakcyjnych gruntów pod budowę łącznie ponad 3.700 lokali we Wrocławiu.

Spółka dysponuje nieruchomościami gruntowymi o zróżnicowanym charakterze, pozwalającym na realizację projektów w różnych segmentach rynku (mieszkaniowy, usługowy, mixed-use) od popularnego po apartamentowy. Zabezpieczone grunty umożliwiają projektowanie i wykonawstwo dużych założeń urbanistycznych, w których Grupa się specjalizuje.

- **Szeroka oferta**

  Grupa dysponuje szeroką pod względem lokalizacji i standardów ofertą mieszkaniową skierowaną do różnych segmentów odbiorców. Oferta rynkowa Grupy umożliwia realizowanie zróżnicowanych potrzeb i oczekiwań klientów pierwotnego rynku mieszkaniowego we Wrocławiu będąc jednocześnie jednym z gwarantów utrzymania wiodącej pozycji na rodzimym rynku.

- **Eksperckie kadry realizujące proces deweloperski**

  Grupa Archicom dysponuje eksperckim zapleczem kadrowym w ramach struktury organizacyjnej dopasowanej do realizacji poszczególnych etapów procesu deweloperskiego. Spółka działa głównie w oparciu o własne, sprawdzone zasoby personalne budując wewnątrz kompetencje w każdym z kluczowych obszarów działalności, w szczególności w obszarze: zakupu gruntów, projektowym, formalnej obsługi inwestycji i realizacji inwestycji.

- **Koncepcja osiedli społecznych**

  Założenia architektoniczne i funkcjonalne budowy osiedli społecznych, zapewniających klientom przyjazne i kompleksowe miejsca do życia. Idea ta współgra z przyjętymi politykami magistratu. Wieloetapowe osiedla społeczne są rozpoznawalnymi na rynku markami budującymi wizerunek Archicomu w świadomości Klientów.

- **Wsparcie promocyjne**

  Prowadzone kampanie marketingowe stanowią wsparcie promocyjne sprzedaży bazujące na identyfikacji potrzeb Klienta. W 4Q 2021 r. wydany został Barometr Archicomu pt. Dobrze mieszkać, który poprzez ekspercką wiedzę uczył Klientów czym są mieszkania funkcjonalne, na co zwracać uwagę przy zakupie oraz jakie cechy powinno mieć osiedle dobre dla życia. W publikacji zaprezentowane zostały również autorskie badania Archicomu sprawdzające świadomość ekologiczną potencjalnych Klientów, jakie cechy są dla nich najważniejsze przy wyborze miejsca zamieszkania oraz jak zmieniły się ich wnętrza w okresie pandemicznym i czy te zmiany były trwałe.

5.2 Perspektywy rozwoju segmentów

Segment mieszkaniowy

Rok 2021 przyniósł zaostrzenie kryteriów polityki kredytowej zarówno poprzez wzrost stopy referencyjnej jak i aktywne zarządzanie ryzykiem przez banki. Tym niemniej był to również rok, w którym akcja kredytowa dotycząca kredytów mieszkaniowych osiągnęła łączną wartość na poziomie 88,7 mld zł i była wyższa o 40,1% niż w 2020 r. Przybywało kredytów udzielanych na wysokie kwoty.

Według BIK na terminowość spłaty kredytów hipotecznych w 2022 r. największy wpływ będzie miał posiadany przez gospodarstwa domowe bufor, stanowiący różnicę pomiędzy dochodami a kosztami utrzymania oraz kosztami obsługi zadłużenia. Kolejne podwyżki stóp procentowych osłabią jeszcze bardziej zdolność kredytową osób ubiegających się o finansowanie w bankach. Niewiadomą jest także zakres i skala obciążenia gospodarstw domowych, w wyniku rosnących kosztów związanych z wysoką inflacją. Innym negatywnym czynnikiem wpływającym na dochody gospodarstw domowych a docelowo na ich zdolność kredytową mogą być zmiany w systemie podatkowym i straty jakie poniosą na tych zmianach lepiej zarabiający podatnicy.

Do najważniejszych czynników według PZFD, wpływających w najbliższym okresie na wzrost cen na rynku nieruchomości będą należały:

- brak działek pod zabudowę deweloperską
- wysoka inflacja
- ograniczenia w budowie balkonów, tarasów i kondygnacji podziemnych
- wyższe wymogi efektywności energetycznej
- wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego
- ewentualna zmiana wymogów w zakresie warunków technicznych
- dodatkowe wymogi związane z elektromobilnością
- niestabilność podatkowa i wzrost obciążeń podatkowych
- przejściowe utrudnienia administracyjne związane z COVID.

Segment komercyjny

Rok 2021 nie przyniósł zahamowania rozwoju pandemii COVID-19, co przyczyniło się do kontynuacji pracy hybrydowej w wielu firmach i zatrzymaniu powrotów do biur na szerszą skalę. W konsekwencji strateczne decyzje części najemców dotyczące ich portfolio biurowego również zostały wstrzymane i przeniesione na późniejszy okres. Stąt pojawił się istotny udział renegocjacji umów i przedłużeń bieżących kontraktów w całkowitym wolumenie transakcji.

Jeśli obecna sytuacja związana z kolejnymi odmianami wirusa COVID-19 oraz falami zarażeń będzie się przedłużała, kluczowym elementem dla wielu firm stanie się zabezpieczenie opcji ekspanji bądź redukcji wynajmowanej powierzchni. Dodatkowo mogą pojawić się opóźnienia w oddawaniu nowych projektów, wynikłe z braku kluczowego najemcy czy opóźnień administracyjnych związanych z pandemią.

W najbliższej przyszłości możliwy jest wzrost stawek ofertowych za najlepsze powierzchnie biurowe, z uwagi na presję kosztową. Nie musi to jednak dotyczyć wszystkich rynków, jak na przykład tych, gdzie w ostatnim okresie znacząco zwiększyła się podaż nowej powierzchni.

5.3 Perspektywy rozwoju rynków

Rynek mieszkaniowy w Polsce

Dane statystyczne

Według danych JLL liczba mieszkań sprzedanych w IV kwartale 2021r. łącznie na rynku pierwotnym w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi przekroczyła 15 tys., czyli pozostała na poziomie z poprzedniego kwartału. W ujęciu rocznym dało to wzrost o 7,7%. W całym 2021 r. sprzedano na tych rynkach łącznie 69 tys. lokali. Przekroczenie tego wyniku ostatnio wystąpiło w 2017 r. Na jego wysokość złożyła się przede wszystkim aktywność Klientów w pierwszej połowie roku, gdyż druga połowa, zwłaszcza ostatni kwartał, przyniosła znaczne wyhamowanie.

W IV kw. 2021 r. do sprzedaży wprowadzono 14,7 tys. lokali, o 7% więcej k/k i o 21% więcej r/r. Był to jednocześnie kwartał, w którym nowa podaż była porównywalna z poziomem sprzedaży. W całym 2021 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży 58,1 tys. mieszkań. Wynik ten jest kontynuacją trendu niskiej podaży i może stanowić główną przyczynę dalszych wzrostów cen nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym. W całym 2021 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży 58,1 tys. mieszkań. (JLL)

Oferta pod koniec 2021 r. wynosiła 37,4 tys. mieszkań i w ciągu roku zmalała o ponad 22%.

W ciągu roku odnotowano wzrost cen ofertowych mieszkań we wszystkich pięciu największych rynkach regionalnych w Polsce w przedziale od 14 do 18%. Dynamiczne zmiany dotyczyły również nowych wprowadzeń - w porównaniu z cenami mieszkań wprowadzonych na rynek w IV kw. 2020 r. najwyższy - o 33% k/w - odnotowano w Warszawie, zaś najniższy - o 12% k/k - we Wrocławiu. Ceny mieszkań rosły znacznie szybciej niż inflacja.

Strategie działania

Archicom na końcu 2021 roku zajmował drugie miejsce w rankingu największych deweloperów we Wrocławiu z uwagi na podaż, z udziałem w ofercie wynoszącym 10,9 procent. Tym niemniej nowe wprowadzenia z początku 2022 roku ponownie zagwarantowały pierwsze miejsce we Wrocławiu z uwagi na ten wskaźnik.

Wyniki Archicomu w sprzedaży w samym 4Q'21 zagwarantowały mu pierwsze miejsce we Wrocławiu z udziałem wynoszącym 9,3% rynku. W całym 2021 roku udział ten wyniósł 12,38% i również stanowił o pierwszym wyniku na wrocławskim rynku (Emmerson). Strategią Archicomu jest utrzymanie przewagi konkurencyjnej i pozycji lidera rynku mieszkań na sprzedaż we Wrocławiu, zarówno pod kątem podaży jak i popytu. Jednocześnie, we współpracy z Echo Investment, Grupa planuje realizacje projektów mieszkaniowych w innych miastach w Polsce.

Największym zagrożeniem rynku mieszkaniowego prócz czynników zewnętrznych, jest obecnie ograniczona podaż gruntów. Archicom dobrze odpowiada na te problemy wprowadzając w samym 1Q'22 ponad 500 szt. jednostek. Pomimo wyzwań rynkowych Grupa dąży do utrzymania wysokiego poziomu rentowności sprzedaży m.in. poprzez aktywne zarządzanie ofertą, pakietowanie robót budowlanych oraz wykorzystanie potencjalnych synergii w ramach Grupy Echo Investment.

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

Rynek komercyjny w Polsce

Popyt i podaż

Według JLL w całym 2021 r. popyt brutto wyniósł blisko 595.000 mkw. i był zbliżony do wyników zarejestrowanych w 2020 r. Największą aktywność zaobserwować można było w 4Q'21, gdzie największe rynki regionalne w Polsce odnotowały wysokość popytu na łącznym poziomie 241.600 mkw.

Renegocjacja umów w całym 2021 r. stanowiła aż 43% aktywności.

W 4Q'21 największą powierzchnią w budowie mógł pochwalić się Wrocław (26%-owy udział całej powierzchni w budowie wśród największych rynków regionalnych w Polsce). Nowa podaż oddana do użytku w 2021 r. wyniosła 226.000 mkw. , czyli ponad 40% mniej niż w 2020 r.

Wskaźnik pustostanów

Według JLL na koniec 4Q'2021 r. współczynnik pustostanów dla ośmiu głównych rynków regionalnych wyniósł 14,1%, czyli o 1,4 p.p. więcej niż w analogicznym okresie 2020 roku. Prawdopodobne jest kontynuowanie wzrostu wskaźnika pustostanów z uwagi na wysoki poziom nowej podaży i stopniowo odbudowujący się popyt.

Czynsze

W ciągu roku stawki czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe utrzymały się na stabilnym poziomie w większości lokalizacji biurowych. Według danych JLL najwyższe czynsze wśród głównych rynków regionalnych zarejestrowano w Krakowie (14-15,5 € / m² / miesiąc) i Wrocławiu (13,5-15,5 € / m2 / miesiąc), a najniższe w Lublinie (10,5-11,5 € / m² / miesiąc).

.

5.4 Otoczenie rynkowe (konkurencyjne)

Rozwój rynku mieszkaniowego w końcówce 2021 roku został zahamowany dynamicznym zmianami stóp procentowych, w tym stopy referencyjnej. Tym niemniej nie wpłynęło to na kontynuację trendu wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych z uwagi na inne czynniki rynkowe, w tym rekordowo niską podaż oraz rosnące zainteresowanie ze strony sektora PRS. Nie bez znaczenia jest również kontynuowany w 2021 r. wzrost cen materiałów budowlanych.

Z zestawienia wyników sprzedażowych deweloperów giełdowych wynika, iż Archicom z liczbą 1.256 mieszkań zajmuje 8. miejsce w Polsce. Biorąc pod uwagę, iż Spółka działa obecnie wyłącznie na rynku wrocławskim, jest to bardzo wysoka po-zycja.

Tabela: Wyniki sprzedażowe deweloperów giełdowych 2021 vs 2020

Spółka	2021	zmiana r/r	4Q 2021	zmiana r/r
Murapol	4532	66,6%	477	-25,3%
Robyg	4308	57,3%	776	-8,2%
Atal	4258	47,0%	1039	26,1%
Dom Development	4066	8,3%	1094	-3,2%
Develia	1921	41,1%	421	-27,4%
Echo Investment	1680	7,0%	406	-12,5%
Victoria Dom	1607	5,6%	316	-11,2%

Archicom	1256	29,8%	176	-34,8%
Ronson	877	-4,5%	111	-56,8%
Lokum Deweloper	744	60,7%	220	30,2%
Inpro	728	14,6%	152	-5,6%
JHM	623	78,5%	169	0,0%
Marvipol	376	-65,4%	131	-81,3%
Wikana	324	102.5%	85	84,8%

Źródło: raporty i komunikaty spółek

Zarówno pod kątem sprzedaży jak i oferty Spółka Archicom jest niekwestionowanym liderem rynku wrocławskiego. Udział w sprzedaży na 4Q 2021 szacowany był na poziomie 9,3 procent, zaś w ofercie 10,9 procent (drugie miejsce na rynku, zamienione na pierwszą lokatę już na początku 2022 roku). Obecnie we Wrocławiu występuje 159 projektów w sprzedaży, a liczbę szacowanych aktywnych deweloperów mieszkaniowych szacuje się na 72. Pod koniec 4Q 2021 liczba mieszkań w ofercie wyniosła 5.108 szt., co stanowiło spadek o ponad 30 procent r/r.

Tabela: Ranking największych deweloperów we Wrocławiu, 4Q 2021

Najwięksi deweloperzy - ranking pod względem oferty	Liczba oferowanych mieszkań	Udział w mieście	Najwięksi deweloperzy - ranking pod względem liczby sprzedanych mieszkań	Liczba sprzedanych mieszkań	Udział w mieście
Atal	584	11,4%	**Archicom**	163	9,3%
Archicom	556	10,9%	**Robyg**	143	8,1%
Dom Development	357	7,0%	**Lokum Deweloper**	120	6,8%
Profit Development	338	6,6%	**Atal**	118	6,7%
I2 Development	285	5,6%	**Dom Development**	109	6,2%
Robyg	271	5,3%	**Vantage Development**	102	5,8%
Murapol	255	5,3%	**Murapol**	95	5,4%
Spravia	240	5,0%	**Profit Development**	87	4,9%
Lokum Deweloper	195	4,7%	**Spravia**	81	4,6%
Triada Dom	144	3,8%	**Triada Dom**	61	3,5%

Źródło: Emmerson

Grupa Archicom obserwuje stabilny wzrost zainteresowania jej ofertą. Wysokie wyniki sprzedaży, uzupełniane są nowymi wprowadzeniami. Dzięki temu możliwe jest utrzymanie udziału rynkowego przy jednoczesnym zachowaniu parytetu cenowego.

Grupa ponadto przewiduje, iż najbliższe miesiące będą kluczowe przy tworzeniu produktu dopasowanego do zmieniającego się profilu i potrzeb Klienta. Stąd przeprowadza liczne badania rynku, głównie pod kątem trendów mogących mieć w najbliższej przyszłości kluczowe znaczenie dla produktu jakim jest mieszkanie. Ponadto realizowane kampanie marketingowe trafiają w oczekiwania Klientów i wykraczają poza kontekst cenowo-funkcjonalny. Do najważniejszych działań, które są obecnie w fazie realizacji zaliczyć można prace nad raportem ESG oraz drugim wydaniem Barometru Archicom, poświęconemu odpowiedzialnemu zamieszkiwaniu.

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

Opisane poniżej czynniki ryzyka zostały przedstawione przez Emitenta zgodnie z jego najlepszą wiedzą, na podstawie informacji dostępnych na moment tworzenia opisu. Działalność Emitenta ma charakter ciągły oraz zmienny w zależności od specyfiki i indywidualnego charakteru danego projektu, tak, więc i czynniki ryzyka mogą ulegać zmianie. Poniższa prezentacja zawiera ogólną kategoryzację czynników, na które Emitent nie ma wpływu oraz te, na które ma ograniczony wpływ. Zarówno kolejność poszczególnych grup jak i poszczególnych czynników w ramach grup nie została zaprezentowana w porządku prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ważności wpływu na prowadzoną działalność.

RYZYKO ZWIĄZANE Z KONFLIKTEM ZBROJNYM NA UKRAINIE:

Wydarzeniem o globalnym charakterze mającym wpływ na rynki całego świata jest trwająca obecnie wojna w Ukrainie, która rozpoczęła się w lutym 2022 roku. Konflikt wiąże się z szeregiem konsekwencji makroekonomicznych dla Polski i innych krajów, co może mieć istotny wpływ na działalność Grupy. Precyzyjna ocena tego wpływu jest utrudniona, gdyż zależy on m.in. od dalszego przebiegu działań militarnych, skali i skuteczności sankcji nałożonych na Rosję, reakcji banków centralnych, zmian w krajowej polityce fiskalnej i wielu innych czynników. Do kluczowych czynników ryzyka należy zaliczyć niekorzystny wpływ na wskaźniki koniunktury gospodarczej, ryzyka związane z wzrostem cen oraz dostępnością materiałów i usług, terminowość realizacji prac budowlanych oraz negatywny wpływ na popyt na rynkach mieszkaniowym i komercyjnym.

Działania Spółki: Spółka nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terenach Ukrainy, Białorusi ani Rosji i nie jest bezpośrednio narażona na skutki działań wojennych ani sankcji gospodarczych. Spółka aktywnie monitoruje wydarzenia związane z konfliktem a także skalę materializacji kluczowych ryzyk, w oparciu o funkcjonujące w organizacji procedury kontrolne (w szczególności w zakresie monitorowania ryzyk makroekonomicznych, związanych z łańcuchem dostaw materiałów i usług oraz związanych z procesem zakupowym). W ramach funkcjonujących procedur zarządzania płynnością spółka regularnie monitoruje stan środków pieniężnych na poziomie grupy, optymalizując działania pod kątem zapewnienia stabilności działania. Modelowane i analizowane są także scenariusze kryzysowe o różnym stopniu nasilenia – pozwalając ocenić odporność spółki, przygotować się na sytuację kryzysową oraz dostosować bieżące działania. Obecnie celem Grupy Archicom jest stworzenie dedykowanego programu pomocowego, we współpracy z wrocławskim magistratem oraz lokalnymi organizacjami pozarządowymi.

RYZYKO ZWIĄZANE Z PANDEMIĄ SARS-CoV-2:

Zgodnie z obecnym stanem wiedzy oraz ocen, rozprzestrzenianie się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19, a także związane z nimi ograniczenia wprowadzane przez władze mogą, w zależności od okresu ich trwania i intensywności, istotnie oraz negatywnie wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Grupy, w szczególności

Monitorujemy i zarządzamy kluczowymi ryzykami.

na: dynamikę sprzedaży mieszkań, w szczególności w przypadku potencjalnego zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki lub innych zakłóceń na rynku mieszkaniowym lub bankowym; terminowość realizacji projektów lub transakcji realizowanych przez Spółkę oraz jej podmioty powiązane m.in. w związku z możliwymi opóźnieniami w realizacji robót budowlanych spowodowanymi przez potencjalne braki w personelu budowlanym lub zachwianie ciągłości dostaw materiałów i komponentów; harmonogram sprzedaży projektów komercyjnych oraz ceny, które mogą zostać osiągnięte w procesie ich sprzedaży; oraz dostępność i warunki nowego finansowania, jeżeli banki i inni pożyczkodawcy zostaną istotnie dotknięci przedłużającym się spowolnieniem gospodarczym.

Działania Grupy, które mają na celu mitygację tego ryzyka, to dynamiczne i uwzględniające obecną sytuację podejście do zarządzania sprzedażą, dopasowanie treści i harmonogramów kampanii marketingowych, przeglądy harmonogramów realizacji przepływów gotówki dla poszczególnych projektów, bieżące ograniczanie kosztów ogólnozakładowych i zarzą-dzanie płynnością, zoptymalizowane względem stabilności działania.

RYZYKO REALIZACJI INWESTYCJI DEWELOPERSKICH:

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatnie miesięczne przepływy pieniężne uzyskuje się dopiero po ok. 6-8 miesiącach od rozpoczęcia robót budowlanych (lub jeszcze później). Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe

takie projekty obarczone są wieloma ryzykami, w szczególności: nieuzyskaniem pozwoleń 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. 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 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.

Działania Spółki: Spółka działa w oparciu o profesjonalną organizację procesu inwestycyjnego od wyboru i zakupu gruntu, przez etap projektowania, realizacji, sprzedaży po zakończenie inwestycji. Optymalne ułożenie poszczególnych etapów, rozbudowany bank gruntów, profesjonalne mechanizmy raportowania, doskonale przygotowane kadry zarządcze i wykonawcze oraz precyzyjne obliczenia w powiązaniu z wieloletnim doświadczeniem Grupy na rynku pozwalają na znaczące ograniczenie ryzyk, a w razie potrzeby na realizację działań korygujących z wyprzedzeniem.

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ:

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

Działania Spółki: W celu zarządzenia potencjalnym ryzykiem zmian stopy procentowej Grupa prowadzi cykliczną analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów, a wyniki tej analizy dostępne są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy. Analizujemy wypowiedzi m.in. Prezesa NBP, Członków RPP oraz zachowania banków centralnych w innych krajach Unii Europejskiej. Skokowe podniesie stóp procentowych, przy jednoczesnym braku innych działań, będzie negatywnie wpływać na zdolność kredytową nabywców.

RYZYKO WZROSTÓW KOSZTÓW BUDOWY:

W poprzednich latach notowano istotny wzrost kosztów budowy. Wynikał on zarówno ze wzrostu kosztów materiałów budowlanych, jak i kosztu siły roboczej. Zmiana poziomu cen robót budowlanych ma istotny wpływ na rentowność realizowanych inwestycji deweloperskich. W efekcie, pośrednio, wzrost tych kosztów może przełożyć się na obniżenie rentowności Grupy. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka prowadzi stały monitoring kosztów budowy, w szczególności cen materiałów budowlanych oraz kosztów wykonawstwa. Rośnie profesjonalizacja procesów zakupowych z uwzględnieniem benchmarkingu i przetargów. Ma miejsce bieżąca analiza rentowności projektów deweloperskich, w tym aktualizacja cen produktów oparta o przesłanki rynkowe z uwzględnieniem zmian poziomów oraz struktury kosztów

RYZYKO WZROSTÓW CEN ORAZ BRAKU PODAŻY GRUNTU:

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

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

RYZYKO KONCENTRACJI DZIAŁALNOŚCI:

Znaczna część działalności Grupy koncentruje się w segmencie mieszkaniowym, w ramach projektów realizowanych na terenie Wrocławia. Zdecydowana większość przychodów ze sprzedaży jest realizowana na wrocławskim rynku. W związku z powyższym generowane przez Grupę przychody i zyski będą uzależnione w istotnym stopniu od sytuacji panującej na wrocławskim rynku mieszkaniowym i komercyjnym. Grupa nie może dać gwarancji utrzymania obecnie panującej dobrej sytuacji lokalnych rynków, co w przyszłości w przypadku ich pogorszenia może mieć negatywny wpływ na perspektywy Grupy. Niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka aktywnie dąży do dywersyfikacji obszarów działania oraz źródeł przychodów w znaczeniu segmentów produktowych i grup klientów, dla których przygotowuje ofertę. Segmentacja taka mityguje ryzyko związane z koncentracją pozwalając w pełni wykorzystać pozycję lidera mieszkaniowego we Wrocławiu.

RYZYKO REGULACYJNE:

Grupa działa na uregulowanym rynku, w szczególności w oparciu o „Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkaniowego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym" – znowelizowanej dnia 20 maja 2021 roku (tzw. ustawa deweloperska). Nowelizacja przepisów przeprowadzona w 2021 roku wprowadza szereg poprawek oraz zmian wpływających bezpośrednio na organizację procesu sprzedażowego oraz powiązane z nim procesy zarówno po stronie dewelopera jak i banków zarządzających powiązanymi rachunkami powierniczymi. Na mocy ustawy utworzono także bezzwrotny Funduszu Gwarancyjny. Nowe regulacje zaczną obowiązywać deweloperów, banki oraz nabywców od 1 lipca 2022 roku. Szeroki zakres zmian wprowadzany przez ustawę, oraz potencjalne rozbieżności interpretacyjne pomiędzy zaangażowanymi stronami mogą negatywnie wpłynąć na efektywność powiązanych procesów deweloperskich zwłaszcza w początkowym okresie obowiązywania przepisów.

Kolejnym czynnikiem ryzyka prawnego są potencjalne zmiany przepisów w zakresie:

1. prowadzenia robót budowlanych,
2. wymaganych parametrów technicznych obiektów,
3. postępowań administracyjnych związanych z prowadzeniem projektów deweloperskich,

prawa pracy.

Działania Spółki: Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Prawny (w tym komórkę odpowiadającą za compliance - badającą zgodność przepisów wewnętrznych z przepisami obowiązującego prawa). Dział Prawny monitoruje potencjalne zmiany legislacyjne oraz ich wpływ na prowadzoną działalność. Ponadto Spółka korzysta ze współpracy z podmiotami zewnętrznymi, zarówno kancelariami prawnymi jak i stowarzyszeniami branżowymi, celem udziału w kształtowaniu przepisów dotyczących branży deweloperskiej, budowania świadomości skutków planowanych w wdrażanych zmian oraz wczesnego reagowania na zmiany otoczenia prawnego.

RYZYKO POSTĘPOWAŃ ADMINISTRACYJNYCH I PRAWNYCH:

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

Działania Spółki: Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Formalnej Obsługi Inwestycji, 30 letnie doświadczenie oraz profesjonalne narzędzia prowadzenia złożonych projektów deweloperskich, mające na celu minimalizowanie negatywnego wpływu ryzyka opóźnień postępowań administracyjnych i prawnych. Jednym z etapów procesu deweloperskiego jest wielowymiarowy proces weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem. Proces Due Diligence zakupu gruntów jest prowadzony w oparciu o zasoby własne przy współpracy ze sprawdzonymi specjalistami branżowymi z rynku eksperckiego. Istnieje jednak ryzyko, że nawet pomimo przeprowadzenia szczegółowej weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem, nie będzie możliwe ujawnienie wszystkich wad danej nieruchomości.

RYZYKO KONCENTRACJI DOSTAWCY USŁUG:

Główną usługą zewnętrzną kontraktowaną przez Grupę jest usługa generalnego wykonawstwa budowy. Kontraktowanie budów u jednego lub w bardzo wąskiej grupie dostawców powoduje powstanie ryzyka przerwania lub opóźnienia realizacji projektu inwestycyjnego, w przypadku przejściowych lub trwałych problemów podwykonawcy. W sytuacji znacznej koncentracji usługi u jednego dostawcy i przy jego upadłości może dojść do istotnego wpływu tego zdarzenia na wyniki finansowe Grupy.

Działania Spółki: Spółka dywersyfikuje dostawców usług Generalnego Wykonawstwa, każdorazowo przy wyborze, sprawdzając ich sytuację finansową. Ponadto wyspecjalizowane komórki Spółki śledzą na bieżąco postępy zakontraktowanych prac, terminowość oraz jakość wykonawstwa i zużycie zamawianych materiałów budowlanych. Jednym z narzędzi dywersyfikacji ryzyka jest rozbudowana

struktura spółek celowych Grupy. Jest nim też dobór firm wykonawczych z grupy kilku sprawdzonych kontrahentów. Grupa oprócz kontraktowanych wykonawców zatrudnianych w modelu Generalnego Wykonawstwa posiada analogiczne kompetencje, prowadząc budowy w modelu pakietowym (realizacja budowy za pośrednictwem większej liczby drobnych podwykonawców), co istotnie zmniejsza ryzyka koncentracji dostawcy usług.

RYZYKO KONKURENCYJNE:

Kluczowym rynkiem funkcjonowania Grupy pozostaje Wrocław, należący 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 konkuro-wania: 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. W efekcie Grupa może zostać zmuszona do wprowadzenia dodatkowych promocji w celu sprzedaży zrealizowanych projektów, co w efekcie może spowodować obniżenie rentowności działalności Grupy 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.

Działania Spółki: Spółka na bieżąco monitoruje aktywność konkurencji w oparciu o zasoby wewnętrzne i z uwzględnieniem zewnętrznych narzędzi monitoringu rynku (Dział Analiz i Badań Rynkowych, raporty zewnętrzne, monitoring oferty i działań promocyjnych). Zarząd Spółki uwzględnia ryzyko konkurencji w opracowywaniu planów oraz w bieżącej aktywności rynkowej, dopasowując swoje działania do zmiennego otoczenia.

RYZYKO SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ:

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

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

RYZYKO CENOWE:

Czynniki ekonomiczne w skali mikro jak i makro, podobnie jak i struktura kosztów realizacji inwestycji mają wpływ na kształtowanie się stawek najmu oraz cen nieruchomości mieszkaniowych i biurowych. Zmiany cen mają bezpośredni wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy.

Działania Spółki: Spółka na bieżąco i w sposób zorganizowany monitoruje poziom cen w oparciu o zasoby wewnętrzne oraz zewnętrzne źródła badania rynku. Cykliczne analizy cenowe oraz zespół ekspertów rynku nieruchomości pozwalają realizować z wyprzedzeniem działania ograniczające negatywny wpływ ryzyka cenowego na działalność Grupy.

RYZYKO WYSTĘPUJĄCE PO SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKANIOWYCH:

W związku z prowadzoną działalnością deweloperską Grupa może być narażona na ewentualne spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi projektami. W ich wyniku Grupa może zostać zobowiązana 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.

Działania Spółki: Spółka nadzoruje to ryzyko na bieżąco monitorując jakość wykonywanych prac budowlanych. Profesjonalna organizacja procesu deweloperskiego pod nadzorem ekspertów ma eliminować powody występowania roszczeń ze strony klientów. Ponadto na poziomie współpracy z dostawcami usług Spółka zabezpiecza interesy swoje i swoich klientów wprowadzając stosowne zapisy odpowiedzialności finansowej i karnej podwykonawców za nienależyte przeprowadzenie robót, nakładając na nich obowiązki usunięcia wad w okresach gwarancji i rękojmi. Spółka prowadzi zorganizowany i profesjonalny sposób obsługi posprzedażowej oraz realizacji napraw gwarancyjnych.

RYZYKO WALUTOWE:

W związku z tym, że Grupa ma część kredytów zaciągniętych w EUR, uzyskuje część przychodów z tytułu najmu w EUR oraz niektóre koszty odsetkowe ma również w EUR, ponosi ryzyko walutowe.

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

wym zaprezentowano kalkulację wzrostu lub spadku kursów EUR/PLN w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe. Ponadto ryzyko walutowe związane z uruchamianiem kredytu walutowego na finansowanie nieruchomości inwestycyjnych w budowie ograniczane jest przez zawarcie transakcji zabezpieczających typu forward.

RYZYKO KREDYTOWE:

Grupa wykorzystuje różne formy finansowania takie jak 1) kredyty bankowe, 2) obligacje, 3) środki własne. Grupa jest w stanie pozyskać finansowanie, w wolumenach i koszcie adekwatnym do wielkości zgodnych z potrzebami, choć w przypadku materializacji szeregu ryzyk zewnętrznych możliwości te mogą ulec ograniczeniu. W związku z tym w odniesieniu do finansowania zewnętrznego, nie można wykluczyć problemów związanych z wywiązaniem się z tych zobowiązań, a tym samym wpływu ww. czynników na wyniki działalności Grupy. W szczególności należy zwrócić uwagę na możliwe trudności w dostępie do finansowania obligacyjnego w sytuacji, gdy wśród inwestorów instytucjonalnych nastąpi utrata zaufania do segmentu deweloperskiego lub nastąpi załamanie rynków finansowych.

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

RYZYKO PŁYNNOŚCIOWE:

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

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

RYZYKO RYZYKO ZOBOWIĄZAŃ I OGRANICZEŃ OKRESU PRZEJŚCIOWEGO:

W związku z finalizacją przeglądu opcji strategicznych w dniu 17 lutego 2021 roku doszło do podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży spółek DKR, będących właścicielami kontrolnego pakietu akcji Spółki. Do podpisania umowy przyrzeczonej działalność Spółki poddana była licznym ograniczeniom i dodatkowym procedurom.

Działania Spółki: Spółka podjęła odpowiednie uchwały i zapoznała kadrę zarządzającą z warunkami prowadzenia działalności w okresie przejściowym. Uruchomiono dodatkowe kanały komunikacji i doradztwa prawnego. Poinformowano strony transakcji o obowiązujących nas ograniczeniach w odniesieniu do podpisanych umów jak też przepisów szczególnych, których wykonanie poddane jest nadzoro-wi ze strony odpowiednich organów i instytucji. Ryzyko wiąże się z ewentualnym złamaniem tych ograniczeń, nie zastosowaniem się do procedur. Miało ono również wy-miar regulacyjny, bowiem działania spółki były w tym okresie poddane szczególnemu nadzorowi ze strony UOKiK oraz KNF.

RYZYKO KONCENTRACJI AKCJONARIATU:

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

RYZYKO KONFLIKTU INTERESÓW:

Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie pomiędzy niektórymi członkami Zarządu, Rady Nadzorczej oraz właścicielami akcji i udziałów w podmiotach będących właścicielami akcji Emitenta, mogą wystąpić powiązania osobowe i organizacyj-ne. Członkami organów Emitenta mogą być jednocześnie osoby pełniące istotne funkcje w podmiocie będącym właścicie-lem jej akcji oraz jej rynkowym konkurentem. Może to powodować potencjalne ryzyko wzajemnego wpływania na decyzje oraz konfliktu interesów. Nie można bowiem wykluczyć potencjalnego konfliktu interesów Emitenta z interesami rynkowymi podmiotu kontrolującego.

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

RYZYKO REALIZACJI TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI:

W związku ze specyfiką rynku, na którym działa Grupa oraz sposobem jej zorganizowania operacyjnego, Grupa zawiera i będzie zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi. Do zawarcia transakcji z podmiotem powiązanym na warunkach nierynkowych, której wartość przekraczać będzie 5% sumy aktywów w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego (tzw. istotna transakcja), wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej Grupy.

Działania Spółki: Grupa wskazuje, że wszystkie transakcje zawierane z podmiotami powiązanymi są zasadne i realizowane na warunkach rynkowych. Profesjonalne podejście do dokumentowania cen transferowych, służące głównie celom podatkowym, pozwala na szczególny nadzór nad transakcjami z podmiotami powiązanymi ze strony Zarządu, co służy zapobieganiu ryzyku. Zawarcie istotnej transakcji przez Emitenta z podmiotem powiązanym oraz zawarcie istotnej transakcji przez spółkę zależną z podmiotem powiązanym będzie komunikowane na stronie internetowej najpóźniej w momencie zawarcia tej transakcji i będzie podlegało rejestracji.

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. 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 kredyto-wej lub wprowadzić większe wymagania wobec klientów, co w konsekwencji może wpłynąć na zmniejszenie prowadzonej przez nie akcji kredytowej. Na skalę udzielanych kredytów przez banki mają również istotny wpływ regulacje oraz rekomendacje wydawane przez Komisję Nadzoru Finansowego („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. 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.

RYZYKO ZWIĄZANE ZE STOSOWANIEM PRAWA PODATKOWEGO PRZEZ ORGANY SKARBOWE:

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ W BRANŻY DEWELOPERSKIEJ ORAZ CYKLICZNOŚCIĄ TEJ BRANŻY:

Działalność, wyniki finansowe oraz sytuacja finansowa branży deweloperskiej, w tym Grupy 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 wyni-ka, 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.

RYZYKO ZWIĄZANE ZE SPRZEDAŻĄ NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNEJ:

W zakresie działalności dotyczącej nieruchomości komercyjnych Grupa jest właścicielem budynku City 2, wchodzącego w skład kompleksu biurowego City Forum we Wrocławiu. W zakresie działalności komercyjnej celem biznesowym Grupy, po wybudowaniu i osiągnięciu oczekiwanego stopnia komercjalizacji, jest sprzedaż budynku biurowego. Nie można wykluczyć ograniczenia popytu na zakup inwestycji komercyjnych, zarówno w skali globalnej, jak i lokalnej powodującego uniemożli-wienie sprzedaży budynku. Wymagania inwestorów zainteresowanych zakupem budynków komercyjnych związane z długo-ścią 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 komercjali-zacji budynku. Mogą również wystąpić problemy związane z utratą płynności finansowej przez kluczowych najemców. W przypadku zarządzania budynkami komercyjnymi występuje ryzyko związane z pozyskaniem nowych najemców po zakoń-czeniu 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 czyn-szu, powstania zobowiązań do zapłaty odszkodowania i/lub doprowadzić do rozwiązania umowy najmu przez najemcę. Wskazany budynek został częściowo sfinansowany kredytem inwestycyjnym denominowanym w EUR, którego saldo na dzień 31.12.2021 wynosiło 4.549 tys. EUR, a termin zapadalności to 22.12.2031. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

RYZYKO UTRATY KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ I KADRY KIEROWNICZEJ / RYZYKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ WYKWALIFIKOWANEGO PERSONELU

Istotne znaczenie dla Grupy 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. Zatrudnienie nowej kadry wiąże się z długim okresem rekrutacyjnym oraz koniecznością zapoznawania się nowych pracowników z ofertą Grupy i wdrażania do biznesu, co bezpośrednio wpływa na osiągnięcie oczekiwanej pełnej wydajności w pracy.

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 Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów 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. Analogiczne ryzyko występuje również przy umowach rezerwacyjnych. Wystąpienie takiej sytuacji może istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

5.6 Cele i plany na rok 2022

Zarząd Archicom celuje w umocnienie pozycji lidera pierwotnego rynku mieszkaniowego w ramach aglomeracji Wrocławskiej w oparciu o zdywersyfikowany portfel inwestycji odpowiadający zróżnicowanym potrzebom klientów oraz koncepcję realizacji wszechstronnych projektów budowalnych w duchu mixed-use. (osiedla społeczne)

Archicom S.A. podjął działania w celu dalszego rozwoju w 2022 roku.

Jednocześnie w roku 2022 Grupa planuje kolejne uzupełnienia banku gruntów zarówno w samym Wrocławiu, jak i innych dużych aglomeracjach miejskich w kraju. Strategicznym kierunkiem rozwoju Archicomu jest kontynuacja realizacji wieloetapowych osiedli społecznych, co może wiązać się z istotnymi inwestycjami w duże nieruchomości gruntowe wymagających znacznych nakładów finansowych oraz organizacyjnych.

Spółka nie zakłada materialnych inwestycji w grunty spekulacyjne, o niepewnej strukturze własności lub z niewyjaśnionym stanem prawnym, choć dopuszcza długofalową realizację projektów o znacznym poziomie komplikacji. Posiadany bank gruntów pozwala na budowę około 3.700 lokali w bardzo dobrych lokalizacjach i stanowi adekwatne zabezpieczenie kontynuacji działalności Grupy w kolejnych latach wymagając bieżącego uzupełniania zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju. Archicom S.A. podjął działania w celu dalszego rozwoju w 2022 roku.

Spółka dysponuje zrównoważonym modelem finansowania adekwatnym do zakładanych potrzeb i ambicji wzrostowych. Wykorzystywane źródła finansowania gwarantują zdywersyfikowany rozkład ryzyka oraz optymalny model kosztów finansowych, wzmacniany wysoką wiarygodnością Spółki na rynku finansowania dłużnego oraz niskimi stopami procentowymi, skutkującymi atrakcyjnymi warunkami kredytowania oraz emisji papierów dłużnych. Zarząd planuje kontynuację przyjętego modelu finansowania inwestycji opartego o mix środków własnych, bankowych kredytów inwestycyjnych oraz obligacji korporacyjnych.

W zakresie działań sprzedażowo-marketingowych Archicom jest mocno skupiony na rozwoju kanałów dotarcia do nowych potencjalnych klientów oraz pracy nad efektywnością i optymalizacją nowych technologii wspierających pozyskiwanie i obsługę klienta. Opracowywane koncepty promocyjne bazować nadal będą na wiedzy o potrzebach klienta i aktualnej sytuacji rynkowej.

Zarząd kontynuuje przyjętą politykę stabilizacji działalności w warunkach pandemii SARS-CoV-2, a w szczególności: utrzymanie niskich wskaźników zadłużenia Grupy oraz wysokich wskaźników płynności bieżącej, kontynuację planu inwestycji budowlanych w zrównoważonej relacji do zmiennego popytu (sprzedaży) oraz zdyscyplinowaną strukturę kosztów.

Zarząd kontynuuje plan działań usprawniających oraz optymalizujących szeroko rozumianą realizację projektów deweloperskich, obejmującą wszystkie jej etapy, począwszy od decyzji o zakupie gruntów, poprzez projektowanie, budowę, sprzedaż i marketing a na obsłudze posprzedażowej klienta skończywszy. Spółka inwestuje środki i zasoby w rozwój kompetencji pracowników oraz infrastrukturę i narzędzia pracy dążąc do utrzymania pełnej zdolności operacyjnej. Jednym z elementów planu zrównoważonego rozwoju Spółki jest kontynuacja rozwoju kompetencji generalnego wykonawstwa w ramach podmiotu zależnego Archicom Sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji Sp. k. oraz dalszy rozwój własnych struktur menadżerów projektów, formalnej obsługi inwestycji mieszkaniowych, obszarów handlowych i marketingowych, uznając je wszystkie za kluczowe zasoby i źródła strategicznej przewagi konkurencyjnej. Dzięki połączeniu sił z Echo Investment, czego odzwierciedleniem jest szerzej opisana w pkt. 1.5 umowa o współpracy strategicznej, Grupa zyskała większy potencjał rozwoju i elastyczności działania.

Zarząd Spółki utrzymuje przyjęte cele organizacyjne na lata 2021-2022:

- Przygotowanie Spółki do zmian na rynku
- Zwiększanie poziomu rentownej sprzedaży
- Zapewnienie finansowania i wzrostu Grupy Archicom
- Dostosowanie produktów do potrzeb Klienta, za które gotów jest zapłacić
- Utrzymanie dbałości o pracowników

W perspektywie 4-5 lat Zarząd dąży do:

- Realizacji strategii zrównoważonego rozwoju w oparciu o posiadane zasoby własne
- Zwiększania sprzedaży przy jednoczesnym utrzymaniu rentowności
- Dostosowywanie kultury organizacyjnej do misji i wizji firmy
- Dalszego usprawniania ładu organizacyjnego
- Zwiększanie poziomu współpracy pomiędzy działami w ramach orientacji na wspólne cele
- Zapewnienie odpowiedniego personelu do realizacji celów firmy (utrzymanie i rozwój)
- Przekształcania Archicomu w organizację opartą na wiedzy
- Pro klienckiej orientacji całej organizacji.

Utrzymać pozycję lidera na wrocławskim rynku wraz z dalszym rozwojem ogólnopolskim

5.7 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Archicom S.A. na bieżąco ocenia możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w ramach Grupy. Zaplanowane projekty będą finansowane ze środków własnych, kredytów oraz poprzez emisję obligacji. Bieżąca i planowana struktura finansowania, posiadane środki pieniężne oraz bogaty bank gruntów umożliwiają realizację założeń inwestycyjnych. Najbliższa spłata istotnych (powyżej 50 mln złotych) kwot, w ramach zobowiązań finansowych Spółki przypada na lipiec 2022 rok.

Awipolis

Najbliższa spłata istotnych (powyżej 50 mln złotych) kwot, w ramach zobowiązań finansowych Spółki przypada na lipiec 2022 rok.

Spółka działa głównie w oparciu o własne, sprawdzone zasoby budując wewnątrz kompetencje w każdym z kluczowych obszarów działalności, w szczególności: w obszarze zakupu gruntów, formalnej obsługi inwestycji oraz w obszarze realizacji inwestycji. Posiadane zasoby personalne pozwalają Grupie sprawnie realizować zamierzenia inwestycyjne.

Planty Racławickie

06

ŁAD KORPORACYJNY

6.1 Zbiór zasad ładu korporacyjnego

Archicom S.A. stosuje zasady Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Rada Giełdy Uchwałą Nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. przyjęła nowe zasady ładu korporacyjnego dla spółek notowanych na Głównym Rynku GPW – „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021" (Dobre Praktyki 2021, DPSN2021). Jest to kolejna wersja zbioru zasad ładu korporacyjnego, którym od 2002 roku podlegają spółki notowane na Głównym Rynku GPW.

Dobre Praktyki 2021 weszły w życie 1 lipca 2021 r. Stosowanie przez spółki zasad ładu korporacyjnego, zawartych w Dobrych Praktykach, jest dobrowolne, jednak informowanie o ich stosowaniu należy do obowiązków każdej spółki giełdowej, zapisanym w Regulaminie GPW. Pierwszy raport ws. stosowania DPSN2021 został przez Archicom S.A. opublikowany w dniu 30 lipca 2021 r.

Tekst zbioru powyższych zasad jest publicznie dostępny na stronie internetowej www.archicom.pl oraz stronie Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, pod adresem https://www.gpw.pl/dobre-praktyki.

W 2021 roku Grupa Archicom przestrzegała także zasad opublikowanych w Kodeksie Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper autorstwa Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Treść Kodeksu Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper dostępny jest publicznie pod adresem: http://www.warszawa.pzfd.pl/strefa-klienta/kodeks-dobrych-praktyk.

Jednocześnie Spółka wyjaśnia, iż w 2021 roku nie stosowała innych niż wskazane powyżej zasady dobrych praktyk w zakresie ładu korporacyjnego, w tym wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym..

6.2 Odstępstwa od przyjętych zasad ładu korporacyjnego

Informacja na temat stanu stosowania przez spółkę zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek

Notowanych na GPW 2021:

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 11 zasad: 1.3.1., 1.3.2., 1.4.,

1.4.1., 1.4.2., 2.1., 2.2., 2.11.6., 4.1., 4.3., 6.3.

1.3.1. zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Raport ESG będzie sporządzany na poziomie spółki - matki Emitenta, firmy Echo Investment S.A. i jako dokument skonsolidowany będzie obejmował podmioty z Grupy Kapitałowej Echo Investment, w tym dane dotyczące Emitenta. Na obecną chwilę Emitent nie zamierza sporządzać dodatkowego, samodzielnego raportu dot. tematyki ESG.

1.3.2. sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Raport ESG będzie sporządzany na poziomie spółki - matki Emitenta, firmy Echo Investment S.A. i jako dokument skonsolidowany będzie obejmował podmioty z Grupy Kapitałowej Echo Investment, w tym dane dotyczące Emitenta. Na obecną chwilę Emitent nie zamierza sporządzać dodatkowego, samodzielnego raportu dot. tematyki ESG.

1.4. W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Spółka zamierza stosować przedmiotową Zasadę. Spółka ocenia, iż w perspektywie ok. 6-9 miesięcy opracuje i przekaże raportem bieżącym oraz zamieści na swoich stronach www, strategię biznesową, uwzględniająca m.in. podstawowe założenia strategii biznesowej, cele oraz planowane działania.

1.4.1. objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Raport ESG będzie sporządzany na poziomie spółki - matki Emitenta, firmy Echo Investment S.A. i jako dokument skonsolidowany będzie obejmował podmioty z Grupy Kapitałowej Echo Investment, w tym dane dotyczące Emitenta. Na obecną chwilę Emitent nie zamierza sporządzać dodatkowego, samodzielnego raportu dot. tematyki ESG.

1.4.2. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Raport ESG będzie sporządzany na poziomie spółki - matki Emitenta, firmy Echo Investment S.A. i jako dokument skonsolidowany będzie obejmował podmioty z Grupy Kapitałowej Echo Investment, w tym dane dotyczące Emitenta. Na obecną chwilę Emitent nie zamierza sporządzać dodatkowego, samodzielnego raportu dot. tematyki ESG.

2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Emitent nie posiada polityki różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej. 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. 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, w tym w sposób szczególny co do płci. Na potwierdzenie, iż Zarząd Emitenta stosuje politykę różnorodności w przypadku zatrudniania szeroko pojętej kadry zarządzającej, obejmującej ogół stanowisk dyrektorskich i kierowniczych, Emitent informuje, iż wskaźnik różnorodności określający udział kobiet w tak zdefiniowanej kadrze zarządzającej wynosi ok. 45%.

2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Ze względu na fakt, iż walne zgromadzenie i rada nadzorcza nie przyjęły dotychczas uchwał w tej sprawie, Spółka nie przyjęła polityki różnorodności w zakresie zróżnicowania pod względem płci w stosunku do zarządu i rady nadzorczej.

2.11.6. informację na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów, o których mowa w zasadzie 2.1.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Spółka nie stosuje zasady 2.1. wobec czego Sprawozdanie Rady Nadzorczej nie będzie zawierało treści których mowa w zasadzie 2.11.6.

4.1. Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Mając na uwadze ryzyka prawne związane z e-walnymi oraz aktualną strukturę akcjonariatu, Emitent zdecydował, iż na chwilę obecną nie będzie prowadził obrad Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne). W miarę upowszechniania się stosowania takich rozwiązań, wyeliminowania ryzyk tak prowadzonych obrad WZA oraz zgłoszenia takiej potrzeby przez znaczącą liczbę akcjonariuszy, Emitent rozważy wprowadzenie tej zasady w życie.

4.3. Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Spółka nie zapewnia powszechnie dostępnej transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, niemniej po zakończeniu walnego zgromadzenia udostępnia zapis audiowizualny przebiegu obrad walnego zgromadzenia na swojej stronie internetowej.

6.3. Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Emitent nie wyklucza wprowadzenia programu motywacyjnego w formie opcji menedżerskich. Warunki takiego programu, cele w tym cena nabycia akcji przez uprawnione osoby będą określane w dacie podpisywania programu.

6.3 Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie jest organem Spółki działającym w oparciu o przepisy ustawy Kodeks spółek handlowych z dnia 15 września 2000 r., postanowienia Statutu oraz Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia. Statut Spółki dostępny jest na stronie internetowej Spółki: www.archicom.pl.

Walne Zgromadzenie może być zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie winno odbyć się w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

Ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, ze wskazaniem porządku obrad, uprawnień przysługujących akcjonariuszom oraz projektami uchwał Spółka udostępnia na swojej stronie internetowej w zakładce raporty bieżące.

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. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych na posiedzeniu, o ile przepisy prawa nie wymagają większej liczby głosów.

Zasady zmiany statutu Spółki

Zasady zmiany statutu Spółki regulują przepisy Kodeksu spółek handlowych. Zmiana statutu Archicom S.A. wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy może upoważnić Radę Nadzorczą Archicom S.A. do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym, określonych w uchwale walnego zgromadzenia.

Opis wybranych praw akcjonariuszy Spółki

Każdy z akcjonariuszy ma takie same prawa i obowiązki związane z uczestnictwem w Walnym Zgromadzeniu. Nie jest dopuszczalne ograniczanie praw akcjonariuszy lub ich faworyzowanie z uwagi na liczbę posiadanych przez nich akcji.

Jeżeli akcjonariusz lub akcjonariusze są w myśl postanowień statutu Archicom S.A. lub przepisów prawa uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, to żądanie takie powinni złożyć Zarządowi Spółki na piśmie lub w postaci elektronicznej. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno zawierać: 1) dane akcjonariuszy składających to żądanie (imię i nazwisko lub firmę oraz adres poczty elektronicznej lub inne dane umożliwiające skontaktowanie się z akcjonariuszem) i liczbę akcji posiadanych przez tych akcjonariuszy na dzień złożenia żądania; 2) szczegółowy porządek obrad Walnego Zgromadzenia; 3) w miarę możliwości, projekty uchwał, które mają być poddane pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu wraz z ich uzasadnieniem.

Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad. Zgłoszenie projektu może nastąpić na piśmie lub w formie ustnej do protokołu Walnego Zgromadzenia. W celu zgłoszenia projektu uchwały w tym trybie akcjonariusz lub akcjonariusze powinni złożyć projekt uchwały, w miarę możliwości wraz ze zwięzłym uzasadnieniem, na ręce przewodniczącego Zgromadzenia lub zgłosić mu zamiar ustnego zgłoszenia projektu uchwały. Przewodniczący Zgromadzenia jest zobowiązany udzielić głosu akcjonariuszowi lub przedstawicielowi akcjonariuszy celem przedstawienia zgłaszanego ustnie projektu uchwały i jej uzasadnienia.

Odwołanie Walnego Zgromadzenia, zmiana terminu lub zarządzenie przerwy w obradach w rozumieniu art. 408 § 2 *Kodeksu spółek handlowych* nie może mieć na celu uniemożliwienie lub ograniczenie akcjonariuszom wykonywania prawa do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Przerwa w obradach może mieć miejsce jedynie w szczególnych sytuacjach, każdorazowo wskazanych w uzasadnieniu uchwały w sprawie zarządzenia przerwy, sporządzonego w oparciu o powody przedstawione przez akcjonariusza lub inną osobę wnioskującą o zarządzenie przerwy. Walne Zgromadzenie może zostać odwołane z powodu siły wyższej lub jeśli podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie tak postanowi. Odwołanie Walnego Zgromadzenia zwołanego na wniosek wymaganej prawem lub postanowieniami statutu Spółki liczby akcjonariuszy wymaga ich zgody, chyba że zachodzi przypadek siły wyższej.

6.4 Zasady działania, powoływania i odwoływania osób zarządzających, nadzorujących oraz ich uprawnienia

Zarząd

Zarząd Archicom S.A. działa w oparciu o przepisy ustawy Kodeks spółek handlowych, statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu uchwalonego przez Zarząd i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. Zarząd reprezentuje Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, w postępowaniach przed sądem, organami i urzędami państwowymi. W tym samym zakresie w imieniu Spółki może działać ustanowiony prokurent. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki, zaciągania zobowiązań oraz podpisywania umów i innych dokumentów, w przypadku Zarządu wieloosobowego, wymagane jest współdziałanie: dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.

Zarząd prowadzi wszystkie bieżące sprawy Spółki z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz statutu Spółki. Ponadto, istnieje zakres spraw określony w regulaminie Zarządu, który wymaga uchwały Zarządu.

Zarząd, podejmując decyzje w sprawach Spółki, jest zobowiązany w szczególności do działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, po wnikliwej analizie oraz uwzględnieniu wszelkich dostępnych informacji, ekspertyz i opinii, które w ocenie Zarządu powinny być wzięte pod uwagę ze względu na interes Spółki.

Zarząd nie posiada uprawnień w zakresie podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji. Uprawnienia takie przysługują Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki i wymagają podjęcia uchwały w sprawie zmiany statutu i podwyższenia kapitału zakładowego Spółki lub podjęcia uchwały w sprawie nabycia akcji własnych w celu umorzenia. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w podjętej uchwale może zmienić statut udzielając Zarządowi upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach tzw. kapitału docelowego lub może upoważnić Zarząd do nabywania akcji własnych na warunkach określonych w uchwale. Obecnie Zarząd nie posiada upoważnień Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w zakresie emisji lub wykupu akcji.

Zgodnie ze Statutem Spółki członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Pierwszy Zarząd jest powoływany przez Założycieli Spółki, którzy ustalają również liczbę jego członków. Kadencja Zarządu trwa 5 (pięć) lat i jest wspólna. W przypadku powołania nowego członka Zarządu w trakcie trwania kadencji, jego mandat wygasa z dniem wygaśnięcia mandatów wszystkich członków Zarządu.

Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany. Członka Zarządu może również odwołać Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Archicom S.A. działa w oparciu o przepisy ustawy Kodeks spółek handlowych i innych obowiązujących przepisów prawa, statutu Spółki oraz Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego przez Radę Nadzorczą. 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,

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.

Zgodnie ze Statutem Spółki członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 5 (pięć) lat i jest wspólna. Kadencja członków pierwszej Rady Nadzorczej trwa 3 (trzy) lata i jest wspólna.

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. Powyższe ograniczenie stosuje się również do innych osób, które podlegają bezpośrednio członkowi Zarządu albo likwidatorowi oraz odpowiednio do członków Zarządu i likwidatorów spółki lub spółdzielni zależnej.

Stosowanie polityki różnorodności w odniesieniu do Zarządu i Rady Nadzorczej

Spółka nie stosuje szczególnie utworzonej Polityki Różnorodności w odniesieniu do Członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz kluczowych menadżerów. Powołanie poszczególnych osób na członków organów Spółki lub ich zatrudnienie na kluczowych stanowiskach zależy od decyzji właściwych organów Spółki (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. Spółka zapewnia przy tym, iż procedury selekcji kandydatów na stanowiska członków jej organów nie zawierają elementów, które mogłyby być uznane za dyskryminujące określone grupy osób.

Zobowiązania Spółki względem byłych osób zarządzających

Spółka nie posiada zobowiązań wynikających z emerytur i innych świadczeń o podobnych charakterze w stosunku do byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administracyjnych.

6.5 Organy zarządcze i nadzorcze

River Point

Zarząd Archicom S.A.

Skład Zarządu Emitenta dzień bilansowy [31/12/2021] i na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych:

Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu
Tomasz Sujak	Członek Zarządu
Agata Skowrońska-Domańska	Członek Zarządu
Rafał Zboch	Członek Zarządu

Zmiany w składzie zarządu Emitenta w 2021 roku:

W następstwie nabycia przez spółkę Echo Investment S.A. akcji reprezentujących 66% głosów na WZA Archicom S.A. w dniu 22 kwietnia 2021 do Zarządu emitenta zostali powołani:

Waldemar Olbryk – Prezes Zarządu, Agata Skowrońska -Domańska – Członek Zarządu i Rafał Zboch – Członek Zarządu.

W tym samym dniu ze składu Zarządu Emitenta odwołano: Dorotę Jarodzką-Śródkę – Prezesa Zarządu, Krzysztofa Suskiewicza – członka Zarządu.

W dniu 1 czerwca 2021 r. Tomasz Ślęzak złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu, ze skutkiem na dzień złożenia.

W dniu 29 września 2021 r. Artur Więznowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu, ze skutkiem na dzień 30 września 2021 r.

Rada Nadzorcza Archicom S.A.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta na dzień bilansowy [31/12/2021] i na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych

Nicklas Lindberg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Gabryjelski	I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Konrad Płochocki	II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Drozd	Członek Rady Nadzorczej
Małgorzata Turek	Członek Rady Nadzorczej
Rafał Mazurczak	Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie rady nadzorczej Emitenta w 2021 roku:

W następstwie nabycia przez spółkę Echo Investment S.A. akcji reprezentujących 66% głosów na WZA Archicom S.A. z datą 22 kwietnia 2021 do Rady Nadzorczej Emitenta zostali powołani:

Nicklas Lindberg, Maciej Drozd, Małgorzata Turek, Rafał Mazurczak.

W tą samą datą ze składu Rady Nadzorczej odwołano:

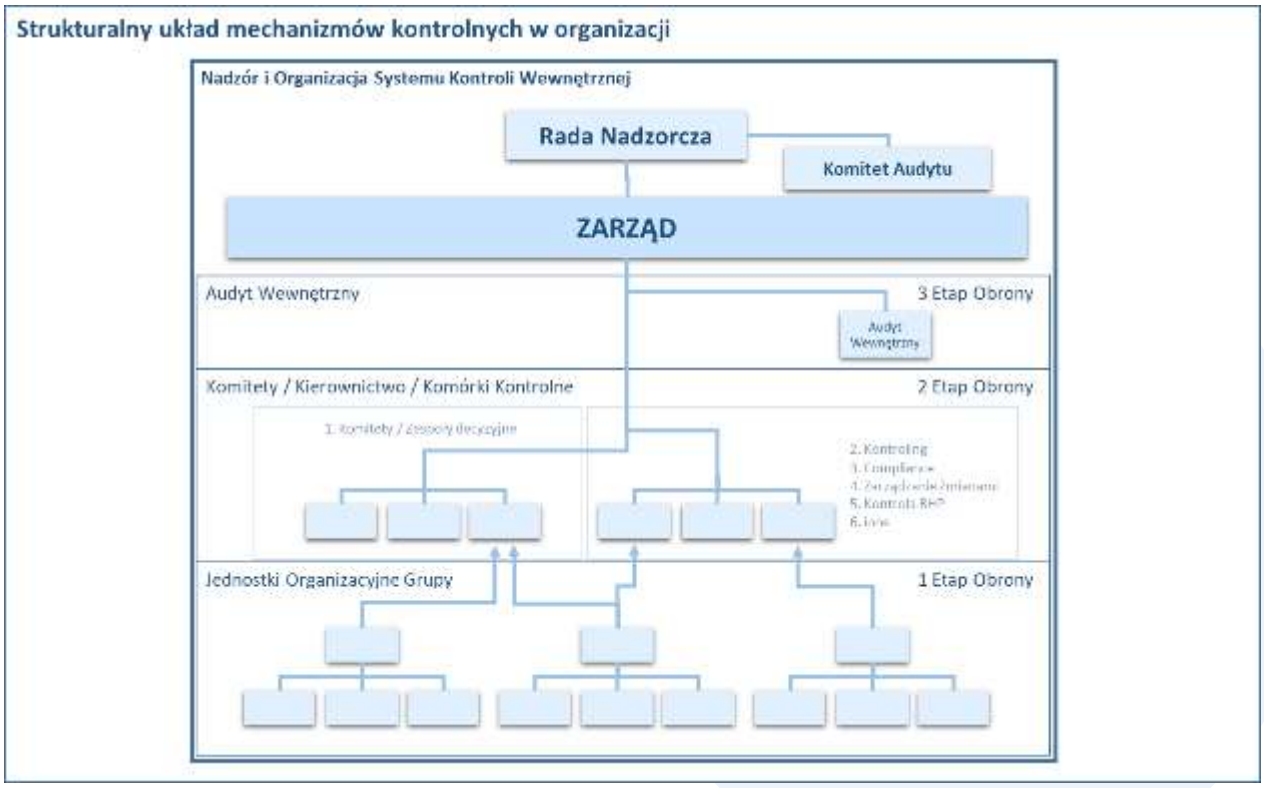
Artura Olendra, Rafała Jarodzkiego, Kazimierza Śródkę, Jędrzeja Śródkę.

6.6 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Grupa Archicom jest spółką publiczną, notowaną na GPW w Warszawie. W ramach realizowanych procesów do priorytetowych zadań należą: dbałość o bezpieczeństwo pracowników i majątku Grupy oraz zgodność podejmowanych działań z przepisami prawa i interesem akcjonariuszy. Dla efektywnej i skutecznej realizacji powyższych celów w Grupie funkcjonuje System Kontroli Wewnętrznej. Stanowi on ogół procedur, procesów i aktywności, implementowanych do bieżącej działalności oraz wykorzystywanych w procesie zarządzania i podejmowania decyzji, co ma na celu zapobieganie błędom, nadużyciom i innym nieprawidłowościom.

Trzy poziomy ochrony i kontroli w Grupie Archicom

Dla zwiększenia skuteczności całego systemu jak też ograniczenia ryzyka w Grupie Archicom wdrożono wielopoziomowy mechanizm kontroli. Poszczególne poziomy procesu weryfikacyjnego są ze sobą ściśle powiązane, uzupełniając się wzajemnie. Proces składa się z trzech głównych etapów. Każdy z etapów pełni inną rolę w procesie zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej.



6.6.1 PIERWSZY POZIOM OCHRONY I KONTROLI – ZARZĄDZANIE OPERACYJNE

Etap ten realizowany jest przez poszczególne jednostki Organizacyjne w ramach swojej bieżącej działalności. Kierownicy poszczególnych jednostek organizacyjnych, tworzą i doskonalą procedury zawierające mechanizmy kontrolne, ograniczające standardowe ryzyka bieżącej działalności.

Specyfika projektów deweloperskich w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz komercyjnego (biurowce) wiąże się ze znaczącym rozciągnięciem w czasie poszczególnych projektów. Proces deweloperski przebiega od znalezienia i zakupu gruntu przez etap projektowania, budowania i sprzedaży, aż do ostatecznego przekazania mieszkania klientom lub biurowca najemcom. Przy czym celem Grupy jest zbywanie obiektów biurowych po ich uprzedniej komercjalizacji. W segmencie mieszkaniowym grupa realizuje wiele rozbudowanych inwestycji wieloetapowych, przy których proces deweloperski trwa aż do czasu zakończenia ostatniego etapu większej całości.

Z tej perspektywy zarządzanie ryzykiem na poziomie operacyjnym ma na celu:

- Zmniejszenie prawdopodobieństwa wystąpienia zdarzeń niepożądanych w trakcie poszczególnych etapów inwestycji,
- Zapewnienie większej kontroli nad problemami, które mogą się pojawić w trakcie realizacji i obsługi przedsięwzięć,
- Ułożenie i zatwierdzenie planów działań na wypadek zaistnienia sytuacji nieprzewidzianych,
- zminimalizowanie lub wyeliminowanie ujemnych skutków wystąpienia danego ryzyka.

6.6.2 DRUGI POZIOM OCHRONY – MONITORING I NADZÓR

Kolejny etap mechanizmów kontrolnych organizacji obejmuje zarządzanie ryzykiem i zgodnością rozwiązań z oczekiwaniami w zakresie przyjętych celów i założeń Grupy oraz nadzór na efektywnością gospodarowania majątkiem Grupy. Realizowany jest on w procesie zarządzania przez menedżerów średniego i wyższego szczebla zarządzania poprzez nadzór, koordynację i kontrolę rozwiązań stworzonych w pierwszym etapie przez kierowników i pracowników jednostek organizacyjnych. Działalność w ramach drugiego poziomu ochrony prowadzona jest w ścisłej współpracy z osobami działającymi na poziomie pierwszym i dostosowana jest do ewoluujących celów organizacji i wymogów rynkowych.

Nadzór nad efektywnością i majątkiem Grupy

W tym procesie szczególną rolę pełnią:

- Kontroling finansowy,
- Kontrola dokumentów finansowych i księgowych,
- Kontrola procedowanych umów,
- Kontrola procesu zakupowego,
- Nadzór Zgodności (Compliance),
- Bezpieczeństwo informatyczne,
- Zarządzanie ryzykiem,
- Czynności kontrolne w zakresie BHP,
- Inne, w zależności od zgłoszonych (w tym przez Zarząd lub Radę Nadzorczą).

Osoby realizujące w firmie powyższe funkcje mają odpowiednio wysokie umiejscowienie oraz uprawnienia do bezpośredniego raportowania do kierownictwa najwyższego szczebla. Dzięki temu wychwycone nieprawidłowości oraz obszary powstałego ryzyka mogą zostać bezzwłocznie przeorganizowane przez zaplanowanie i wdrożenie działań naprawczych. Z wykrytych błędów i nieprawidłowości sporządzane są oceny i na ich podstawie dokonuje się korekty funkcjonowania systemu, w tym rozwiązań przyjętych na pierwszym poziomie ochrony i kontroli.

6.6.3 TRZECI POZIOM OCHRONY I KONTROLI – AUDYT I KONTROLA WEWNETRZNA

W Grupie Archicom funkcjonuje dział Audytu Wewnętrznego, który dokonuje niezależnej oceny systemów zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej. Zadania audytowe realizowane są w oparciu o roczne plany audytów, zatwierdzane i przyjmowane przez Komitet Audytu. Realizowane są także audyty doraźne, zlecane przez Komitet Audytu lub Zarząd. Wyniki prac audytu wewnętrznego raportowane są bezpośrednio do Komitetu Audytu oraz Zarządu.

Dział audytu wewnętrznego posiada bezpośredni i nieograniczony dostęp do Rady Nadzorczej, Komitetu Audytu oraz Zarządu. Dyrektor Audytu Wewnętrznego raportuje funkcjonalnie do Komitetu Audytu oraz administracyjnie – do Prezesa Zarządu, który nadzoruje funkcję audytu wewnętrznego w Grupie.

Dyrektor Działu Audytu Wewnętrznego spełnia kryteria i zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, stosowanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

6.6.4 ORGANIZACJA KOMITETU AUDYTU PRZY RADZIE NADZORCZEJ

Komitet Audytu - przy Radzie Nadzorczej Spółki został powołany w dniu 13.10.2017 r. Dnia 12.07.2019 r. odbyło się pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej Spółki drugiej kadencji, na którym powołano Komitet Audytu, w skład którego weszli:

Artur Olender – Przewodniczący Komitetu Audytu
Marek Gabryjelski – członek Komitetu Audytu
Konrad Płochocki – członek Komitetu Audytu
Z dniem 22.04.2021 r. skuteczna stała się uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki nr 7/04/2021 z dnia 14.04.2021 r. w przedmiocie odwołania Artura Olendra ze stanowiska członka Rady Nadzorczej Spółki. Dnia 30.04.2021 r. w skład Komitetu Audytu powołano Macieja Drozda oraz funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu objął Konrad Płochocki.

Członkowie Komitetu Audytu w osobach Marek Gabryjelski, Konrad Płochocki spełniają kryteria niezależności w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 r. Maciej Drozd posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz wiedzę i umiejętności w zakresie branży w której działa Emitent, które nabył w toku swojej działalności zawodowej. Konrad Płochocki posiada wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Emitent, które nabył w toku swojej działalności zawodowej. Rada Nadzorcza przyjęła także Regulamin Komitetu Audytu.

Zadania Komitetu Audytu określa ustawa o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym oraz rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego. Zasadniczym celem Komitetu Audytu jest wspieranie Rady Nadzorczej jako statutowego organu Spółki w wykonywaniu jej obowiązków kontrolnych i nadzorczych. Do zadań Komitetu Audytu należy min.:

- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
- kontrolowanie i monitorowania niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki,
- przedkładanie Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.

W 2021 roku odbyły się trzy posiedzenia Komitetu Audytu, w następujących terminach: 21.05.2021 r., 07.09.2021 r., 21.10.2021 r. Jedno ze wskazanych posiedzeń odbyło się przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Ponadto, w terminach: 22.03.2021 r., 30.03.2021 r., 06.04.2021 r., 02.08.2021 r., 12.08.2021 r., 21.10.2021 r. Komitet Audytu podejmował uchwały przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Sprawozdanie finansowe Emitenta podlega badaniu. Na rzecz Emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badającą jego sprawozdanie finansowe zabronione usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych.

Dnia 22 marca 2021 r. Komitet Audytu podjął uchwałę w sprawie zamiany uchwały nr 1/X/2020 Komitetu Audytu z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie rekomendacji dotyczącej wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia przeglądu sprawozdania finansowego Spółki i Grupy Archicom SA za I półrocze roku 2021 oraz do badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Archicom SA za rok obrotowy 2021. Uchwała ta zawierała rekomendację dla Rady Nadzorczej dotyczącą zmiany uchwały w przedstawionym zakresie i spełniała warunki określone w wewnętrznej procedurze wyboru firmy audytorskiej.

Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji, a następnie Rada Nadzorcza podczas dokonywania finalnego wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych Archicom S.A. i Grupy Kapitałowej Archicom kierują się następującymi wytycznymi dotyczącymi podmiotu uprawnionego do badania:

a. znajomość branży i specyfiki działalności Spółki, ze szczególnym uwzględnieniem kwestii prawno-podatkowych oraz dotyczących sprawozdawczości finansowej, mających znaczenie dla oceny ryzyka badania sprawozdania finansowego oparta na dotychczasowym doświadczeniu podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym do Spółki profilu działalności;
b. dotychczasowe posiadane doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań finansowych spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
c. możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług określonych przez Spółkę (badanie sprawozdań jednostkowych, badania sprawozdań skonsolidowanych, przeglądy śródroczne, itp.);
d. poziom oferowanej ceny za świadczone usługi;
e. ilość pracowników dedykowanych do prowadzenia badania oraz ich kwalifikacje zawodowe i doświadczenie;
f. możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę;

Wybór firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych Archicom SA i Grupy Kapitałowej Archicom SA jest dokonywany w oparciu o procedurę wyboru firmy audytorskiej przyjętą uchwałą Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Archicom SA nr 1/III/2018 z dnia 29 marca 2018 r.

Zgodnie z przyjętą procedurą:

- Ogłoszenie o rozpoczęciu procesu wyboru firmy audytorskiej wraz z zapytaniem ofertowym i zaproszeniem do składania ofert jest publikowane na stronie internetowej Spółki.
- W procesie wyboru firmy audytorskiej mogą uczestniczyć dowolne podmioty uprawnione, pod warunkiem, że:
    - Badana jednostka przeprowadza ocenę ofert złożonych przez podmioty uprawnione zgodnie z kryteriami wyboru określonymi w dokumentacji przetargowej oraz przygotowuje sprawozdanie zawierające wnioski z procedury wyboru, a następnie przedstawia to sprawozdanie do zatwierdzenia Komitetowi Audytu.
    - W przygotowywanym przez badaną jednostkę sprawozdaniu zawierana jest ocena ofert wszystkich Oferentów uczestniczących w procesie.

Komitet Audytu przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendację dotyczącą powołania podmiotu uprawnionego. Na podstawie rekomendacji przedstawionej przez Komitet Audytu Rada Nadzorcza dokonuje wyboru podmiotu uprawnionego do dokonania przeglądu oraz badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Jeżeli decyzja Rady Nadzorczej odbiega od preferencji Komitetu Audytu, wymagane jest uzasadnienie niezastosowania się do rekomendacji Komitetu Audytu. W takiej sytuacji podmiot uprawniony wskazany przez Radę Nadzorczą musi wziąć udział w całej procedurze wyboru podmiotu uprawnionego (jeżeli już jej nie przechodził uprzednio).

W celu realizacji swoich zadań Komitet Audytu może żądać udzielenia przez Spółkę stosownych wyjaśnień i informacji oraz przekazania dokumentów niezbędnych do wykonania przez Komitet jego zadań.

6.7 Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego

Podstawa sporządzenia sprawozdań, przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

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 2021 roku.

Planty Racławickie

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 do1 tys. zł).

Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom

Sprawozdania obejmują okres 12 miesięcy tj. od dnia 01.01.2021 roku do dnia 31.12.2021 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniach z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na 31.12.2020. Dla danych prezentowanych w sprawozdaniach z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów, sprawozdaniach ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniach z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom

Sprawozdania obejmują okres 12 miesięcy tj. od dnia 01.01.2021 roku do dnia 31.12.2021 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniach z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na 31.12.2020. Dla danych prezentowanych w sprawozdaniach z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów, sprawozdaniach ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniach z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Założenie kontynuacji działalności spółki oraz Grupy Archicom

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Grupy na bieżąco analizuje sytuację grupy Archicom w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 oraz ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie i podejmuje szereg działań

w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków na działalność grupy Archicom, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem. Ostateczny wpływ skutków pandemii i konfliktu zbrojnego oraz stopień tego wpływu jest obecnie nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Zarządu Spółki dominującej.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego, z wyłączeniem spółek będących w procesie planowanej likwidacji.

6.8 Polityka wynagrodzeń

Poziom wynagrodzenia Członków Zarządu ustalany jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem odpowiedniego rozeznania rynkowego. Wynagrodzenia członków Zarządu są ściśle powiązane ze strategią Spółki, jej celami krótko i długoterminowymi, wynikami i interesami. Zmienne składniki wynagrodzenia Członków Zarządu przyjmowane są co roku uchwałą Rady Nadzorczej, indywidualnie dla każdego członka z osobna, w oparciu o zatwierdzony plan inwestycyjny Spółki.

Spółka na dzień sporządzania sprawozdania finansowego za rok 2021 nie posiada polityki wynagrodzeń kluczowych menadżerów. Wynagrodzenia kluczowych menadżerów Spółki ustalane są przez Zarząd Spółki, a ich poziom jest zróżnicowany i nie odbiega w sposób istotny od standardów rynkowych w tym zakresie.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta dnia 25 czerwca 2020 r. podjęło uchwałę nr 28/06/2020 w sprawie przyjęcia polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej w Archicom S.A., która następnie została zmieniona uchwałą nr 20/06/2021 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 24 czerwca 2021 r. Polityka wynagrodzeń została uszczegółowiona w uchwale Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/VIII/2020 z dnia 6 sierpnia 2020 r., zmienionej uchwałą nr 5/X/2020 z dnia 23 października 2020 r., uchwałą nr 10/IV/2021 z dnia 30 kwietnia 2021 r., uchwałą nr 14/V/2021 z dnia 21 maja 2021 r., uchwałą nr 3/VI/2021 z dnia 21 czerwca 2021 r. oraz uchwałą nr 4/VII/2021 z dnia 22 lipca 2021 r.

Pełna treść polityki wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jest publicznie dostępna na stronie internetowej www.archicom.pl.

Spółka nie prowadzi programów akcji pracowniczych, a także innych programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale Emitenta.

Wartość wynagrodzeń osób zarządzających została szerzej przedstawiona w punkcie 6.37 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za rok 2021.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji umowy podpisane z Członkami Zarządu zawierały regulacje dotyczące zakazu konkurencji:

- W okresie 6 miesięcy od dnia rozwiązania stosunku pracy Prezes Zarządu – Waldemar Olbryk objęty będzie zakazem konkurencji płatnym przez 6 miesięcy w wysokości 100% wynagrodzenia zasadniczego,
- W okresie 6 miesięcy od dnia rozwiązania stosunku pracy Członkowie Zarządu –Agata Skowrońska-Domańska i Rafał Zboch objęci będą zakazem konkurencji płatnym przez 6 miesięcy w wysokości 100% wynagrodzenia zasadniczego,
- W okresie 12 miesięcy od rozwiązania stosunku pracy Członek Zarządu - Tomasz Sujak objęty będzie zakazem konkurencji w zamian za wynagrodzenie nieprzekraczające 12-krotności obecnego wynagrodzenia.

Poza wyżej wymienionymi umowami o zakazie konkurencji nie zawarto innych umów między Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie.

6.9 Informacje dot. umowy z firmą audytorską

W dniu 23 maja 2018 roku podpisana została umowa pomiędzy Archicom S.A. a Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp. k. dotycząca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018, 2019, 2020 i 2021.

Roczne sprawozdania pozostałych spółek są badane na podstawie osobnych umów popisanych z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp. lub Poland Audit Services sp. z o.o.

Na rzecz Emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badającą jego sprawozdanie finansowe zabronione usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych.

Decyzję o wyborze lub zmianie firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki podejmuje Rada Nadzorcza Spółki, po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu. Szczegółowa procedura wyboru lub zmiany firmy audytorskiej została opisana w punkcie 6.6.4 sprawozdania.

Poniższa tabela prezentuje wynagrodzenie audytora Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp. k. zrzeszonych w Grant Thornton International Ltd oraz Poland Audit Services sp. z o.o.

Dane w zł	2021	2020
Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom SA, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania	**19 532**	19 000
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu z badania	**22 102**	16 500
Badanie śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Archicom S.A., sporządzenie raportu z badania	0	16 000
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Archicom S.A., sporządzenie raportu z przeglądu	**13 364**	0
Badanie śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom S.A., wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania	**23 644**	26 868
Badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych z Grupy Archicom	**140 444**	234 585
Inne usługi (przegląd i badanie aktywów i pasywów spółek zależnych) rocznego +śródroczne sprawozdania	**25 700**	87 000
Weryfikacja skonsolidowanego pakietu konsolidacyjnego zgodnie z polityka spółki dominującej na 22.04.2021 (um 8819/10 z dnia 24.05.2021) (*)	**102 800**	0
Weryfikacja skonsolidowanego pakietu konsolidacyjnego zgodnie z polityka spółki dominującej na 30.06.2021. (*)	**30 840**	0
Weryfikacja skonsolidowanego pakietu konsolidacyjnego zgodnie z polityka spółki dominującej na 31.12.2021. (*)	**39 064**	0
suma	**417 490**	**399 953**

(*) osobne umowy z GT na weryfikację pakietów konsolidacyjnych zgodnie z polityką rachunkowości spółki dominującej
(**) wynagrodzenie Audytora powiększono o stawkę procentową opłaty z tytułu nadzoru określoną dla danego roku w obwieszeniu Ministra Finansów.

6.10 Akcje Emitenta oraz udziały i akcje podmiotów powiązanych w posiadaniu osób z organów zarządczych i nadzorczych

Akcje Emitenta oraz udziały i akcje podmiotów powiązanych w posiadaniu osób z organów zarządczych i nadzorczych na dzień 31 grudnia 2021 roku tj. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania – zgodnie z wiedzą Spółki.

Akcje Emitenta będące w posiadaniu Zarządu Archicom S.A. na dzień przekazania raportu rocznego:

Waldemar Olbryk – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Tomasz Sujak – posiada 46 000 akcji Emitenta o łącznej wartości nominalnej 460 000,00 zł. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Agata Skowrońska-Domańska – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Cztery Pory Roku

Rafał Zboch – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Akcje Emitenta będące w posiadaniu Rady Nadzorczej Archicom S.A. na dzień przekazania raportu rocznego:

Nicklas Lindberg – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Marek Gabryjelski – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Konrad Płochocki – posiada 2.500 akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Maciej Drozd – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Małgorzata Turek – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Rafał Mazurczak – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Browary Wrocławskie

7.1 Oświadczenie Zarządu

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

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

Zarząd Archicom S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za 2021 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

ADRES	:	ul. Gen. R. Traugutta 45 50-416 Wrocław
TELEFON	:	71 78 58 800
EMAIL	:	archicom@archicom.pl
WWW	:	www.archicom.pl