



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ARCHICOM S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A.
OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2018 ROKU

2018

<u>1.</u>	<u>INFORMACJE OGÓLNE</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>ORGANY ZARZĄDCZE I NADZORCZE</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM SA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI</u>	<u>5</u>
<u>4.</u>	<u>OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM SA</u>	<u>9</u>
<u>5.</u>	<u>STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI ARCHICOM S.A.</u>	<u>9</u>
<u>6.</u>	<u>AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI</u>	<u>10</u>
<u>7.</u>	<u>STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH</u>	<u>11</u>
<u>8.</u>	<u>ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKI NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU PÓŁROCZNEGO, WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W STANIE POSIADANIA, W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRIEDZIEGIEGO RAPORTU OKRESOWEGO, ODREBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB</u>	<u>11</u>
<u>9.</u>	<u>INFORMACJE O POSTĘPOWANIACH PRZED SADEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, KTÓRYCH WARTOŚĆ JEDNOSTKOWA LUB ŁĄCZNA PRZEKRACZA 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI</u>	<u>12</u>
<u>10.</u>	<u>TRANSAKCJE ZAWARTE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W PRZYPADKU, GDY NIE BYŁY ZAWARTE NA WARUNKACH RYNKOWYCH</u>	<u>12</u>
<u>11.</u>	<u>INFORMACJE O UDZIELONYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ PORĘCZENIACH KREDYTÓW LUB POŻYCZKI I UDZIELONYCH GWARANCJACH O RÓWNOWARTOŚCI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI</u>	<u>13</u>
<u>12.</u>	<u>INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM SPÓŁKI SĄ ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ</u>	<u>13</u>
<u>13.</u>	<u>WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE SPÓŁKI BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU</u>	<u>18</u>
<u>14.</u>	<u>OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2018 ROKU</u>	<u>21</u>
<u>15.</u>	<u>WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI</u>	<u>22</u>
<u>16.</u>	<u>SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY ARCHICOM - WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ</u>	<u>23</u>
<u>17.</u>	<u>SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI ARCHICOM S.A. - WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA JEDNOSTKOWEGO Z SYTUACJI FINANSOWEJ</u>	<u>28</u>
<u>18.</u>	<u>RYZYKA DZIAŁALNOŚCI</u>	<u>30</u>



1. INFORMACJE OGÓLNE

Grupę Archicom S.A. tworzy jednostka Archicom S.A. oraz spółki zależne. Podmioty powiązane przedstawione zostały w punkcie 1.3.

Grupa Archicom prowadzi działalność w branży deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym i biurowym.

Podmiotem dominującym Grupy jest spółka Archicom S.A.

Pełna nazwa:	Archicom Spółka Akcyjna
Siedziba Spółki:	Wrocław, ul. Ksawerego Liskego 7
Numer KRS Spółki:	0000555355
NIP Spółki:	898-21-00-870
REGON Spółki:	020371028



2. ORGANY ZARZĄDCZE I NADZORCZE

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 13 września 2018 roku wchodził:

- Krzysztof Andrulowicz – Prezes Zarządu
- Dorota Jarodzka-Śródka – Wiceprezes Zarządu
- Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Sujak – Członek Zarządu
- Paweł Ruszczak – Członek Zarządu
- Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- dnia 23 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki przyjęła rezygnację Doroty Jarodzkiej-Śródka z funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku jednocześnie powołując Dorotę Jarodzką-Śródka do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,

- dnia 23 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Krzysztofa Andrulowicza ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,

- dnia 23 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Krzysztofa Suskiewicza ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,

- dnia 25 maja 2018 roku Kazimierz Śródka złożył rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz z członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem na dzień 29 maja 2018 roku.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 13 września 2018 roku wchodzi:

- Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej
- Tadeusz Nawracaj – Członek Rady Nadzorczej
- Kazimierz Śródka – Członek Rady Nadzorczej

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- dnia 30 maja 2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 24/05/2018 w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki, mocą której powołano do składu Rady Nadzorczej Spółki Kazimierza Śródkę.

Akcje emitenta oraz udziały i akcje podmiotów powiązanych z emitentem będących w posiadaniu Zarządu Archicom S.A.

Dorota Jarodzka-Śródka – posiada:

- 210 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Property sp. z o. o w likwidacji,
- status komandytariusza w spółce pod firmą DKR Holding sp. z o.o. – Property – sp. k. wraz z wkładem o wartości 43.621.400 zł,
- 4.478 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Holding sp. z o.o.,
- 1.832.944 akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Invest S.A.,
- 1.005.160 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Investment sp. z o.o.

Rafał Jarodzki – posiada:

- 96 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą „Art Hotel” sp. z o.o.,
- 280 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Property sp. z o. o w likwidacji,
- status komandytariusza w spółce pod firmą DKR Holding sp. z o.o. – Property – sp. k. wraz z wkładem o wartości 58.612.600 zł,
- 5.971 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Holding sp. z o.o.,
- 1.042.496 akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Invest S.A.,
- 1.350.797 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Investment sp. z o.o.

Tomasz Sujak – posiada 7.845 akcji Archicom S.A. oraz nie posiada akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Paweł Ruszczak – posiada 14.260 akcji Archicom S.A. oraz nie posiada akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Akcje emitenta oraz udziały i akcje podmiotów powiązanych z emitentem będących w posiadaniu Rady Nadzorczej Archicom S.A.

Artur Olender – nie posiada akcji Archicom S.A. oraz akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Marek Gabryjelski – nie posiada akcji Archicom S.A. oraz akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Konrad Płochocki – posiada: 2500 akcji Archicom S.A. oraz nie posiada akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Jędrzej Śródka – nie posiada akcji Archicom S.A. oraz akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Tadeusz Nawracaj – nie posiada akcji Archicom S.A. oraz akcji i udziałów podmiotów powiązanych z emitentem.

Kazimierz Śródka – posiada:

- 210 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Property sp. z o.o w likwidacji,
- status komandytariusza w spółce pod firmą DKR Holding sp. z o.o. – Property – sp. k. wraz z wkładem o wartości 46.047.200 zł,
- 35.932 akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Holding sp. z o.o. – Przedszkole – S.K.A.,
- 4.478 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Holding sp. z o.o.,
- 106.721 akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Invest S.A.,
- 1.061.089 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą DKR Investment sp. z o.o.

3. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM SA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. wchodzi m.in. następujące spółki operacyjne:

Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. - Sp. k. – przygotowanie inwestycji i projektowanie;

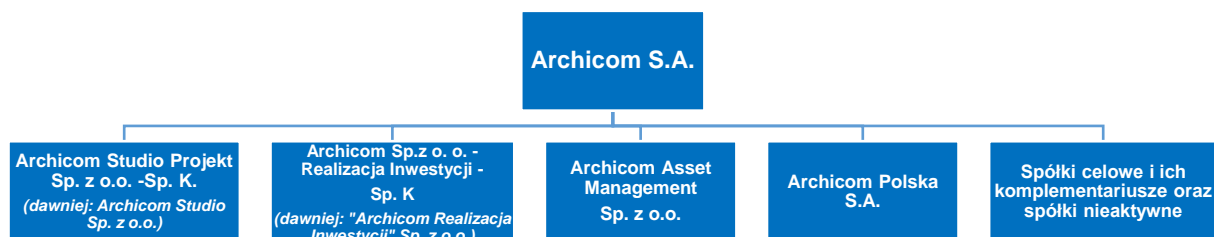
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji - Sp. k. – generalne wykonawstwo i obsługa posprzedażowa;

Archicom Asset Management Sp. z o.o. – księgowość, finanse, obsługa prawna;

Archicom Polska S.A. – spółka prowadząca działalność deweloperską m.in. w Łodzi, Trójmieście, Poznaniu i Krakowie;

Podmiot dominujący tj. Archicom SA zajmuje się działalnością marketingową i sprzedażą.

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



Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Archicom Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,8% bezpośrednio; 99,2% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Archicom sp. z o.o. – Stabłowice – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000652629	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. – Jagodno 5 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszwice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszwice 1 sp. z o.o. (dawniej: Bartoszwice sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725093	98,52% bezpośrednio; 1,48% pośrednio	Kapitał zakładowy: 472.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,52%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,27%), Bartoszwice sp. z o.o. (0,21%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000520568	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 2 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000724881	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 3 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (90%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000538826	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609972	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 6 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725878	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 7 sp. k.)	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 sp. z o.o. – 8 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000622800	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 9 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000621760	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000652493	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641335	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 12 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000698558	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 14 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000702821	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).

Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641047	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Altona Investments sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 2 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000645549	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 3 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000640928	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k.	Wrocław	KRS: 0000646590	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 551.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 500.000 zł), Archicom Holding sp. z o.o. (suma komandytowa: 50.000 zł).
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 sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272531	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.070.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.069.000 zł).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. Faza IV – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000523387	98,49% bezpośrednio; 1,51% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 3.368.626,39 zł Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.317.626,39 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Hallera 2 Spółka sp. z o.o. – sp. k. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000528976	99,86% bezpośrednio; 0,14% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 711.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 710.000 zł).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609346	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 100.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 99.000 zł).
Archicom Lofty Platinum sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270060	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Lofty Platinum sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000584774	99,32% bezpośrednio; 0,68% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 147.715 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 146.715 zł).
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285674	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Marina 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000306165	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 1 sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).
Archicom Marina 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000539926	99,8% bezpośrednio; 0,2% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 500.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 499.000 zł).
Archicom Marina 4 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Marina sp. z o.o. sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722075	99,66% bezpośrednio; 0,34% pośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (99,66%), Archicom Marina sp. z o.o. (0,34%).
Archicom Marina 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Marina 2 sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725986	95,93% bezpośrednio; 4,07% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (95,93%) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (3,99%), Archicom Marina 2 sp. z o.o. (0,08%).
TN Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285846	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).

TN Stabłowice 1 sp. z o.o. (dawniej: TN Stabłowice sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725250	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Kapitał zakładowy: 4.790.200 zł. Udziałowcy: Spółka (99,79%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (0,19%), TN Stabłowice sp. z o.o. (0,02%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000471672	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Byczyńska sp. z o.o. sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725430	98,76% bezpośrednio; 1,24% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,76%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%), Archicom Byczyńska sp. z o.o. (0,11%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	27% bezpośrednio; 73% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (27%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000311963	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612467	96,28% bezpośrednio 3,72% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 1.369.432 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 1.318.432 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k.	Wrocław	KRS: 0000582089	99,75% bezpośrednio; 0,25% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 408.039 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 407.039 zł).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o. (dawniej: Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Kamieńskiego sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722286	85,93% bezpośrednio; 14,07% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (85,93%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (13,79%), Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. (0,28%).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,1% bezpośrednio; 99,9% 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 sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 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 Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. (35,52%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (0,10%).
Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612994	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
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 sp. z o.o. – 10 sp. k. (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 Residential sp. z o.o. – S.K.A. (100%).
	Wrocław	KRS: 0000723555		Kapitał zakładowy: 10.000 zł.

Archicom RW sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. RW sp. k.)			90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	51% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (51%), pozostali (49%).

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

4. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM SA

W okresie od 01.01.2018 r. do dnia 30.06.2018 r. brak zmian organizacji Grupy Kapitałowej Archicom SA, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności.

5. Struktura kapitału zakładowego Spółki Archicom S.A.

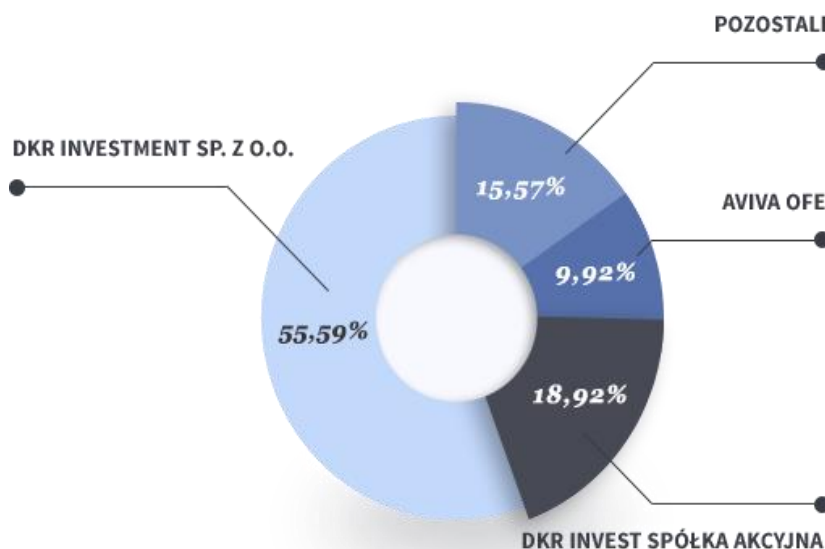
Kapitał zakładowy Spółki na dzień 30.06.2018 r. wynosi 256.059.440,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt sześć milionów pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta czterdzieści złotych) i dzieli się na 25.605.944 (dwadzieścia pięć milionów sześćset pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści cztery) akcje o wartości nominalnej 10,00 zł (słownie: dziesięć złotych) każda, w tym:

- 130.200 (słownie: sto trzydzieści tysięcy dwieście) zwykłych akcji na okaziciela serii A, o numerach od A-00000001 do A-00130.200;
- 6.207.502 (sześć milionów dwieście siedem tysięcy pięćset dwie) uprzywilejowane akcje imienne serii B1 o numerach B1-00.131.201 do B1-06.337.702;
- 10.801.821 (dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) zwykłych akcji na okaziciela serii B2, o numerach od B2-06.337.703 do B2-17.139.523;
- 1.481.982 (jeden milion czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa) zwykłych akcji na okaziciela serii C, o numerach od C-17.139.524 do C-18.621.505;
- 1 000 (jeden tysiąc) zwykłych akcji na okaziciela serii D, o numerach od D-18.621.506 do D-18.622.505;
- 4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) zwykłych akcji na okaziciela serii E, o numerach od E-18.622.506 do E-23.278.131;
- 2.327.813 (dwa miliony trzysta dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzynaście) zwykłych akcji na okaziciela serii F, o numerach od F-23.278.132 do F-25.605.944;

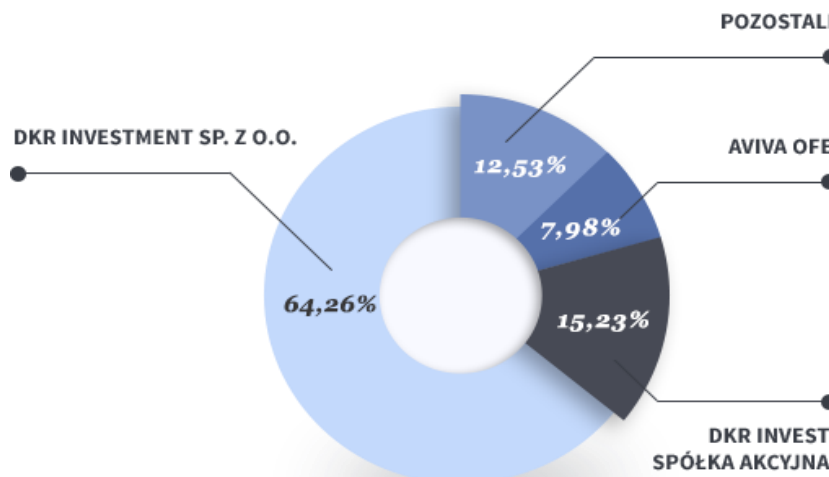
W dniu 20.08.2018 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Szczegółowe informacje dotyczące podwyższenia opisano w punkcie 12 w miejscu opisującym zdarzenia po dniu bilansowym.

6. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki

Wykres przedstawiający udział akcjonariuszy w kapitale zakładowym Spółki na dzień 30.06.2018:



Wykres przedstawiający udział akcjonariuszy w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na dzień 30.06.2018:



Poniżej tabela, która przedstawia stan posiadania znaczących akcjonariuszy na dzień 30.06.2018 r. oraz na dzień 31.12.2017 r., zgodnie z otrzymanymi zawiadomieniami.

Posiadacz akcji stan na 30.06.2018	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,59%	20 442 003	64,26%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,35%	8 026 999	25,23%
seria: B1	6 207 502	24,24%	12 415 004	39,02%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,92%	4 843 950	15,23%
Aviva OFE	2 540 000	9,92%	2 540 000	7,98%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 987 493	15,57%	3 987 493	12,53%
RAZEM:	25 605 944	100,00%	31 813 446	100,00%

Posiadacz akcji stan na 31.12.2017	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,59%	20 442 003	64,26%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,35%	8 026 999	25,23%
seria: B1	6 207 502	24,24%	12 415 004	39,02%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,92%	4 843 950	15,23%
Aviva OFE	2 540 000	9,92%	2 540 000	7,98%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 987 493	15,57%	3 987 493	12,53%
RAZEM:	25 605 944	100,00%	31 813 446	100,00%

7. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

8. Zestawienie stanu posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółki na dzień przekazania raportu półrocznego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z osób

Zgodnie z otrzymanymi raportami, na dzień publikacji sprawozdania:

Akcje Emitenta będące w posiadaniu Zarządu Archicom S.A.:

Dorota Jarodzka-Śródka – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

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

Tomasz Sujak - posiada 7.845 akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Paweł Ruszczak – posiada 14.260 akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

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

Krzysztof Suskiewicz – 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.:

Artur Olender – 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.

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

Tadeusz Nawracaj- nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Kazimierz Śródka - nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

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

Archicom S.A. ani jego spółki zależne nie są stroną postępowania, których wartość jednostkowa lub łączna przekracza 10% kapitałów własnych Archicom S.A.

10. Transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi w przypadku, gdy nie były zawarte na warunkach rynkowych

Archicom S.A. ani jej spółki zależne nie zawierały w okresie sprawozdawczym transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

11. Informacje o udzielonych przez spółkę lub jednostkę zależną poręczeniach kredytów lub pożyczki i udzielonych gwarancjach o równowartości co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki

Za wyjątkiem poręczenia zawartego przez spółkę DKR Investment sp. z o.o. z mBank S.A. na poczet zobowiązań Archicom S.A. za przejęte akcje mLocum S.A. opisanych szczegółowo w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym brak innych poręczeń i gwarancji które jednostkowo przekraczałyby 10% kapitałów własnych.

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

Informacje dotyczące sprzedaży lokali

W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa Archicom sprzedała 646 lokali i podpisała 470 aktów notarialnych, co oznacza wzrost odpowiednio o 7,5% i 37,8% w porównaniu do analogicznego okresu 2017 r. Do dnia 31 sierpnia 2018 roku Grupa Archicom sprzedała łącznie 869 lokali (w tym 844 mieszkania i 25 lokali usługowych)

Liczba mieszkań sprzedanych do dnia 30 czerwca 2018r oraz do dnia 31 sierpnia 2018r

	INWESTYCJA MIESZKANIOWA	H1 2018	01.07 - 31.08
WROCŁAW	Cztery Pory Roku	63	16
	Olimpia Port	148	34
	Róży Wiatrów	25	7
	Słoneczne Stabłowice	47	26
	Na Ustroniu	21	19
	Młodnik	26	11
	Księżno	42	19
	River Point	28	11
	Forma	51	18
	Browary Wrocławskie	42	-
	Ogrody Tumskie	-	2
	Księcia Witolda	15	-
	Panorama	-	1
POZNAŃ	Marcelin IIA	2	-
	Marcelin III	8	4
	Marcelin IV	34	18
TRÓJMIASTO	Rozewska	14	3
ŁÓDŹ	Osiedla Szlacheckie II	1	-
	Łąkowa	61	27
	RAZEM MIESZKANIA	628	216
	RAZEM LOKALE UŻYTKOWE	18	7
	RAZEM	646	223

Na dzień 31 sierpnia 2018 roku oferta Grupy wynosi 1937 lokali.

Projekty mieszkaniowe w realizacji na dzień 31 sierpnia 2018 roku

Inwestycja	Planowane zakończenie budowy	Planowany termin pierwszych aktów notarialnych	Ilość lokali (szt.)	Ilość lokali sprzedanych (szt.)*	% sprzedanych lokali*	W ofercie*
Olimpia Port S4 S5 S6 lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	15	15	100%	0
PANORAMA	zakończona	trwa podpisywanie aktów	134	134	100%	0
PANORAMA - lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	6	6	100%	0
MOKOTÓW D1	zakończona	trwa podpisywanie aktów	124	123	99%	1
ZG 5	zakończona	trwa podpisywanie aktów	52	52	100%	0
ZG 5 - lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	24	23	96%	1
TRZY KORONY	zakończona	trwa podpisywanie aktów	280	277	99%	3
SZLACHECKIE II	zakończona	trwa podpisywanie aktów	73	73	100%	0
NOWE DĄBIE I	zakończona	trwa podpisywanie aktów	198	198	100%	0
NOWE DĄBIE I - lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	26	23	88%	3
TUMSKIE OGRODY I	zakończona	trwa podpisywanie aktów	77	77	100%	0
TUMSKIE OGRODY I - lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	4	4	100%	0
SZLACHECKIE III	zakończona	trwa podpisywanie aktów	121	121	100%	0
SZLACHECKIE III - lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	0	0%	1
PRZYLESIE MARCELIN IIA	zakończona	trwa podpisywanie aktów	133	133	100%	0
NOWE DĄBIE II	zakończona	trwa podpisywanie aktów	252	252	100%	0
NOWE DĄBIE II - lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	25	19	76%	6
Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2016 - MIESZKANIA			1444	1440	100%	4
Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2016 -LOKALE UŻYTKOWE			101	90	89%	11
Ogrody Hallera B1, B2	zakończona	zakończone	126	126	100%	0
Ogrody Hallera B2 lokal użytkowy	zakończona	zakończone	1	1	100%	0
Razem dla budów zakończonych w I kw.			127	127	100%	0
Olimpia Port S10 - S15	zakończona	zakończone	241	241	100%	0
Olimpia Port S10 - S15 lokale użytkowe	zakończona	zakończone	6	6	100%	0
Słoneczne Stabłowice Z12,a Z12b	zakończona	zakończone	87	87	100%	0
Słoneczne Stabłowice Z12a lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	0	0%	1
Cztery Pory Roku J1, J5, J6	zakończona	zakończone	138	138	100%	0
Olimpia Port S16a, S17	zakończona	zakończone	153	153	100%	0
Razem dla budów zakończonych w II kw.			626	625	100%	1
Słoneczne Stabłowice Z11, Z13	zakończona	zakończone	88	88	100%	0
Cztery Pory Roku J2, J3, J4	zakończona	zakończone	132	132	100%	0
Razem dla budów zakończonych w III kw.			220	220	100%	0

Na Krzyckiej	zakończona	zakończone	91	91	100%	0
Olimpia Port S16b, S18 - S20	zakończona	trwa podpisywanie aktów	116	116	100%	0
Olimpia Port S16b, S18 - S20 lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	5	5	100%	0
TUMSKIE OGRODY II - mieszkania	zakończona	trwa podpisywanie aktów	199	198	99%	1
TUMSKIE OGRODY II - lokale	zakończona	trwa podpisywanie aktów	7	6	86%	1
Razem dla budów zakończonych w IV kw.			418	416	100%	2
Razem dla budów zakończonych w 2016 r. - MIESZKANIA			1371	1370	100%	1
Razem dla budów zakończonych w 2016 r. - LOKALE UŻYTKOWE			20	18	90%	2
Na Ustroniu B1, B2	zakończona	zakończone	60	60	100%	0
Ogrody Hallera B3, B4, C4, C5	zakończona	zakończone	62	62	100%	0
Razem dla budów zakończonych w I kw.			122	122	100%	0
Siena	zakończona	zakończone	124	124	100%	0
Ogrody Hallera C6	zakończona	zakończone	16	16	100%	0
Razem dla budów zakończonych w II kw.			140	140	100%	0
PRZYLESIE MARCELIN III - lokale	zakończona	V 2018	4	0	0%	4
PRZYLESIE MARCELIN III - mieszkania	zakończona	I 2018	188	184	98%	4
ŁĄKOWA	zakończona	III 2018	290	135	47%	155
Spirala Czasu	zakończona	trwa podpisywanie aktów	66	66	100%	0
Spirala Czasu lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	2	1	50%	1
Róży Wiatrów R1-R3	zakończona	trwa podpisywanie aktów	149	144	97%	5
Olimpia Port M8a, M9, M10	zakończona	trwa podpisywanie aktów	103	103	100%	0
Olimpia Port M8b	zakończona	trwa podpisywanie aktów	48	45	94%	3
Olimpia Port M11	zakończona	trwa podpisywanie aktów	32	32	100%	0
Olimpia Port M7	zakończona	trwa podpisywanie aktów	48	45	94%	3
Razem dla budów zakończonych w III kw.			930	755	81%	175
Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - MIESZKANIA			1186	1016	86%	170
Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - LOKALE UŻYTKOWE			6	1	17%	5
Księżno (P1,P2, P3)	zakończona	trwa podpisywanie aktów	152	147	97%	5
Księżno (P4)	zakończona	trwa podpisywanie aktów	20	17	85%	3
Słoneczne Stabłowice Z14, Z15, Z16	zakończona	trwa podpisywanie aktów	76	75	99%	1
Razem dla budów zakończonych w I kw.			248	239	96%	9
Club House	zakończona	trwa podpisywanie aktów	9	6	67%	3
Olimpia Port M6	zakończona	X 2018	100	86	86%	14
Olimpia Port M5a	zakończona	IX 208	39	37	95%	2
Olimpia Port M5b	zakończona	IX 2018	64	61	95%	3
Razem dla budów zakończonych w II kw.			212	190	90%	22

Róży Wiatrów R4, R5	zakończona	X-XI 2018	106	67	63%	39
Jagodno J8, J9, J10	VIII 2018	XI - XII 2018	134	129	96%	5
ROZEWSKA	VIII 2018	XII 2018	74	34	46%	40
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			314	230	73%	84
Forma A1	XI 2018	III 2019	132	113	86%	19
Forma A2	XI 2018	III 2019	135	92	68%	43
Olimpia Port M12, M14	IX-X 2018	I 2019 - II 2019	120	98	82%	22
Olimpia Port M14 lokal użytkowy	IX-X 2018	I 2019 - II 2019	2	2	100%	0
Olimpia Port MC	IX 2018	XI - XII 2018	8	8	100%	0
Olimpia Port MC lokal użytkowy	IX 2018	XI - XII 2018	1	0	0%	1
Jagodno J7	IX 2018	XII 2018	56	52	93%	4
River Point KM1, KM2	X - XI 2018	XII 2018	144	109	76%	35
River Point KM1 lokal użytkowy	X - XI 2018	XII 2018	1	0	0%	1
Młodnik	XII 2018	IV 2019	138	98	71%	40
Olimpia Port M15	XI 2018	III 2019	40	22	55%	18
Księżno P5, P6, P7	XII 2018-I 2019	IV 2019-V 2019	210	94	45%	116
Księżno P7 lokal użytkowy	XII 2018-I 2019	IV 2019-V 2019	4	4	100%	0
River Point KM3	XII 2018-I 2019	IV - V 2019	110	42	38%	68
Na Ustroniu B3, B4, B5	XI 2018	III 2019	128	59	46%	69
Księża Witolda	X 2018	II 2019	15	15	100%	0
Księża Witolda	X 2019	II 2020	4	4	100%	0
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			1248	812	65%	436
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2018 r. MIESZKANIA			2001	1455	73%	546
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2018 r. - LOKALE UŻYTKOWE			21	16	76%	5
Olimpia Port M3, M4	I 2019	V 2019	84	38	45%	46
Olimpia Port M4 lokal użytkowy	I 2019	V 2019	1	0	0%	1
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.			85	38	45%	47
Słoneczne Stabłowice Z3, Z4, Z7	VI 2019	X 2019	88	43	49%	45
Słoneczne Stabłowice Z1, Z5	VI 2019	X 2019	64	25	39%	39
Olimpia Port M1, M2	IV 2019	VIII 2019	102	52	51%	50
Olimpia Port M2 lokal użytkowy	IV 2019	VIII 2019	3	2	67%	1
MARCELIN IV	V 2019	XI 2019	170	52	31%	118
MARCELIN IV lokale użytkowe	V 2019	XI 2019	4	0	0%	4
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			431	174	40%	257
Jagodno J14	VIII-IX 2019	XII 2019 - I 2020	59	10	17%	49
Jagodno J11, J12, J13	VII - IX 2019	XII 2019 - I 2020	178	52	29%	126
Jagodno J11 lokal użytkowy	VII - IX 2019	XII 2019 - I 2020	1	1	100%	0
Słoneczne Stabłowice Z8	VIII 2019	XII 2019	80	8	10%	72
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			318	71	22%	247

Olimpia Port M16, M17	XI 2019	III 2019	120	44	37%	76
Olimpia Port M17 lokal użytkowy	XI 2019	III 2019	2	1	50%	1
Browary Wrocławskie BP1, BP2	X 2019	II 2020	146	79	54%	67
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			268	124	46%	144
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. MIESZKANIA			1091	403	37%	688
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. - LOKALE UŻYTKOWE			11	4	36%	7
Forma A3, A4, A5	II 2020	VI 2020	255	11	4%	244
Browary Wrocławskie BA1**	II - III 2020	VI - VII 2020	137	23	17%	114
Browary Wrocławskie BA1 lokal użytkowy	II - III 2020	VI - VII 2020	2	0	0%	2
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.			394	34	9%	360
Browary Wrocławskie BP3, BP4**	IX 2020	I 2021	149	19	13%	130
Browary Wrocławskie BP4 lokal użytkowy	IX 2020	I 2021	8	0	0%	8
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			157	19	12%	138
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2020 r. MIESZKANIA			541	53	10%	488
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2020 r. - LOKALE UŻYTKOWE			10	0	0%	10

Dywidenda

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 30 maja 2018 r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy z zysku netto za rok 2017 w łącznej wysokości 42.249.807,60 zł na wszystkie akcje spółki w liczbie 25.605.944 akcje tj. w kwocie 1,65 zł na 1 akcję (z zaliczeniem na poczet tej dywidendy kwoty 5.377.248,24 zł, tj. 0,21 zł na 1 akcję, wypłaconej akcjonariuszom w roku 2017 tytułem zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok 2017, co oznacza, że wypłacie w roku 2018 na rzecz akcjonariuszy podlega pozostała kwota: 36.872.559,36 zł, tj. 1,44 zł na 1 akcję). Dniem ustalenia prawa do dywidendy był 5 czerwca 2018 roku, a dniem wypłaty dywidendy 19 czerwca 2018 roku.

Umowy kredytowe i pożyczki

W bieżącym okresie spółki Grupy Archicom SA nie zawierały żadnych umów kredytowych które jednostkowo przekraczałyby 10% kapitałów Archicom SA).

Zdarzenia po dniu bilansowym

- **4 lipca 2018 roku** dokonano zmiany umowy z mBank S.A. dotyczącej programu emisji obligacji z dnia 17.06.2016. Zmiana polega na zwiększeniu maksymalnej dopuszczalnej łącznej wartości wyemitowanych obligacji z kwoty 115 000 000 zł do kwoty 250 000 000 zł.
- **02.07.2018 – 03.08.2018 roku** Archicom S.A. realizował transakcję nabycia akcji własnych w związku z przeprowadzonym programem odkupu w celu ich umorzenia oraz obniżenia kapitału zakładowego.
- **9.07.2018 roku** uchwalenie przez Radę Nadzorczą Archicom S.A. w drodze uchwały jednolitego tekstu Statutu Spółki.
- **10.07.2018 roku** Zarząd Archicom S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji w ramach Programu Emisji Obligacji odsetkowych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 000 zł każda, w maksymalnej liczbie 50 000.
- **12.07.2018 roku** Zarząd Archicom S.A. podjął uchwałę w formie aktu notarialnego w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego na mocy przysługującego mu upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Kapitał zakładowy podwyższony zostanie z kwoty 256 059 440 zł do kwoty 257 422 980 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 136 354 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 10,00 zł każda.
- **13.07.2018 roku** Archicom S.A. zawarł ze spółką pod firmą DKR Investment sp. z o.o. umowę agencyjno-powierniczą dotyczącą realizacji Programu Motywacyjnego w Archicom S.A. i Grupie Kapitałowej Archicom S.A. na podstawie której spółka DKR Investment sp. z o.o. ma wykonać funkcję powiernika oraz agenta w odniesieniu do akcji, które wyemituje Spółka. Zgodnie z treścią umowy DKR Investment sp. z o.o. obejmie akcje wyemitowane na podstawie uchwały Zarządu Archicom SA, a następnie zaoferuje je na żądanie Spółki osobom uprawnionym do nabycia akcji w ramach Programu Motywacyjnego oraz będzie dokonywała czynności związane ze zbywaniem tych akcji w/w osobom uprawnionym. Ponadto Zarząd w dniu 13.07.2018 zawarł umowę objęcia 136 354 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 10 zł każdej ze spółką DKR investment sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny. Tym samym akcje zostały objęte w zamian za cenę odpowiadającą wartości nominalnej akcji (10 zł).
- **20.08.2018 roku** rejestracja przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki wynikającego ze zmian w Statucie Spółki.
- **04.09.2018 roku** uchwalenie przez Radę Nadzorczą Archicom S.A. w drodze uchwały jednolitego tekstu Statutu Spółki.

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

Strategia rozwoju Grupy Archicom zakłada:

- Umocnienie pozycji lidera na wrocławskim rynku nieruchomości.
- Kontynuację wypracowanej koncepcji budowy wieloetapowych mieszkaniowych osiedli społecznych.
- Rozwijanie działalności w segmencie deweloperskim w Krakowie, Poznaniu, Łodzi i Trójmieście w oparciu o spółkę Archicom Polska.
- Kontynuacja działalności na rynku nieruchomości komercyjnych (w sektorze powierzchni biurowej).

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

- Od strony podaży rynek deweloperski boryka się z problemem dostępności gruntów, jak i zakontraktowaniem sprawdzonych wykonawców. Dodatkowo problematyczny jest również wydłużający się proces przygotowywania inwestycji oraz uzyskania pozwoleń na budowę. Już dziś niektóre podmioty odczuwają wpływ ograniczenia wydawania decyzji o warunkach zabudowy, co skutkuje zmniejszającą się liczbą mieszkań dostępnych na rynku. W wynikach za Q2 2018 podaż pomimo nieznacznego wzrostu (+3,8%) w porównaniu do poprzedniego kwartału dalej znajduje się poniżej średniej z dwóch ostatnich lat (Rynek Mieszkaniowy w Polsce QII 2018 - REAS).

- Pomimo braku wyraźnych czynników makroekonomicznych hamujących popyt sprzedaż w Q2 2018 spadła o 15,2% w porównaniu do kwartału poprzedniego. Przyczynę tego należy upatrywać we:
 - we wzroście średniej ceny, która w Q2 2018 w porównaniu do kwartału poprzedzającego zwiększyła się o 12,3% (Rynek Mieszkaniowy w Polsce QII 2018 - REAS). Wzrost tej ceny spowodowany jest głównie przez chęć zachowania marży. Widmo jej spadku spowodowane jest przez rosnące ceny wykonawstwa i kurczące się zasoby pracowników w budownictwie.
 - Mniejszą ofertę dostępnych mieszkań niż oczekiwaliby ich nabywcy, co związane jest z przedłużającym się procesem przygotowania inwestycji oraz trudnościami z zakontraktowaniem generalnego wykonawcy.
- W długim okresie dodatkowo w ostatnich miesiącach pojawiło się widmo likwidacji otwartych rachunków powierniczych bez zabezpieczenia. Odcięcie drogi do takiego gromadzenia funduszy przez UOKiK może powodować w długim terminie wypchnięcie małych deweloperów z rynku a przez co jego konsolidację i widmo kolejnych podwyżek cen.

Rynek wrocławski:

- Malejąca z kwartału na kwartał stopa bezrobocia (utrzymująca się na chwilę obecną na poziomie 2,2%) oraz rosnące przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw na całym Dolnym Śląsku (+7,4% w stosunku do roku poprzedniego) wskazuje na rosnącą zdolność nabywczą mieszkańców (GUS).
- Dzięki corocznemu napływowi studentów miasto jest trzecim ośrodkiem akademickim w Polsce co przyczynia się do upłynnienia rynku wtórnego oraz sprzyja rozwojowi najmu.
- Z roku na rok miasto rozbudowuje swój potencjał gospodarczy. Znajduje się w pierwszej piątce polskiego outsourcingu, gdzie osiedlają się firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu. W samym Q1 2018 przybyło we Wrocławiu aż 8 centrów usług wspólnych dzięki dostępności do kadr oraz rozbudowanemu zapleczu biurowemu.
- Od strony podaży oraz popytu rynek wrocławski boryka się podobnymi problemami jak Polska. Wyniki za drugi kwartał 2018 roku obrazują spadek podaży o 22,5% (w stosunku do kwartału poprzedniego), co spowodowane jest problemami z zakupem gruntu w atrakcyjnej cenie, wydłużającym się procesem przygotowania inwestycji oraz kontaktowaniem sprawdzonych wykonawców, jak również wzrostem kosztów materiałów budowlanych. Dodatkowo w związku z podwyżkami cen spadku sprzedaży w drugim kwartale (w analogicznym ujęciu) spadła o 23,3% (Rynek Mieszkaniowy w Polsce QII 2018 - REAS).

Zarówno pod względem sprzedaży oraz pod względem oferty Archicom zajmuje pozycję lidera na rynku wrocławskim.

Liderzy rynku wrocławskiego pod względem sprzedaży

Archicom	9,8%
Vantage Development	8,4%
Toscom Development	8,1%
Lokum Deweloper	5,2%
Profit Development	5,0%

Liderzy rynku wrocławskiego pod względem oferty

Archicom	18,9%
Lokum Deweloper	5,8%
Vantage Development	5,1%
I2 Development	4,4%

Sektor komercyjny (rynek biurowy) w Polsce i we Wrocławiu

W Polsce:

- Dynamiczny rozwój sektora nowoczesnych usług biznesowych w całej Polsce wpływa na wzrost aktywności deweloperskiej co znajduje swoje odzwierciedlenie w poziomie podaży. W I połowie 2018 roku ukończono łącznie 256 100 mkw. powierzchni biurowej, co oznacza wzrost na poziomie 36% r/r (Rynek Biurowy w Polsce – JLL).
- Łączny popyt na 9 głównych rynkach biurowych (tj.: Trójmiasto, Szczecin, Poznań, Wrocław, Warszawa, Łódź, Lublin, Katowice, Kraków) wyniósł w I połowie roku 686 500 mkw.. Na rynkach regionalnych (poza Warszawą) wartość ta wyniosła 261 800 mkw. i została osiągnięta przez Kraków, który odpowiadał za 30% popytu oraz Wrocław - odpowiadający za 22% popytu. Widoczna jest silna dominacja sektora bankowego, który przeważa w zestawieniu największych umów podpisanych w pierwszym półroczu (Rynek Biurowy w Polsce – JLL).
- Współczynnik pustostanów w miastach regionalnych kształtował się na poziomie 9,3% a w Warszawie na poziomie 11%. Dzięki temu, że duża podaż biur równoważona jest przez popyt to wskaźnik ten pozostaje w ostatnim czasie na stabilnym poziomie głównie na rynku regionalnym (Rynek Biurowy w Polsce – JLL).
- Analogicznie również czynsze pozostają na niezmiennym poziomie (dla miast regionalnych: 10,5 do 14,6 EUR/mkw./miesiąc; dla Warszawy osiąga on nawet wartość 23,0 EUR/mkw./miesiąc) (Rynek Biurowy w Polsce – JLL).

We Wrocławiu:

- Całkowite zasoby powierzchni biurowej we Wrocławiu na koniec czerwca 2018 roku przekroczyły 1 mln mkw., dzięki czemu stolica Dolnego Śląska pozostaje drugim po Krakowie największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce (Rynek Biurowy we Wrocławiu II kw. 2018 – Knight Frank).
- W drugim kwartale 2018 roku ukończono 67 200 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej w 5 projektach a na etapie budowy pozostało jeszcze około 216 500 mkw. Na koniec I połowy 2018 roku zidentyfikowane zostało dodatkowo kilkadziesiąt projektów biurowych – czternaście z nich (182.000 mkw.) uzyskało pozwolenie na budowę, a rozpoczęcie budowy kolejnych siedmiu (około 92 000 mkw.) jest możliwe w najbliższych miesiącach (Rynek Biurowy we Wrocławiu II kw. 2018 – Knight Frank).
- W pierwszej połowie roku wolumen podpisanych umów najmu wyniósł 58 000 mkw., co było o 38% niższym wynikiem w porównaniu z analogicznym, rekordowym okresem poprzedniego roku. Wolumen ten dalej jest wyższy natomiast niż średnia z ostatnich 5 lat (Rynek Biurowy we Wrocławiu II kw. 2018 – Knight Frank).
- Wskaźnik pustostanów kształtował się na końcu II kw. 2018 roku na poziomie 9,7%, co oznacza wzrost o 1,4pp w porównaniu do poprzedniego kwartału. Jest to jednak następstwo rekordowego poziomu nowej podaży w budynkach, które nie były jeszcze w pełni wynajęte w chwili oddania do użytku. Niemniej jednak, z uwagi na znaczący poziom nowej podaży jaka ma jeszcze zostać dostarczona na rynek do końca roku w najbliższych kwartałach spodziewany jest dalszy wzrost pustostanów (Rynek Biurowy we Wrocławiu II kw. 2018 – Knight Frank).

W sektorze mieszkaniowym Grupa będzie kontynuować działalność rozwijając ideę budowy wieloetapowych osiedli społecznych. Grupa Archicom zamierza w dalszym ciągu koncentrować się na dywersyfikacji geograficznej (w ramach lokalnego rynku – w różnych dzielnicach Wrocławia) i segmentowej. Grupa zamierza systematycznie uzupełniać bank gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach i rozpoczynać na nich kolejne inwestycje w najbliższych latach.

Strategia Grupy Archicom w sektorze komercyjnym (biurowym) zakłada pełny developing projektu, tj. jego budowę, komercjalizację (wynajem powierzchni) oraz zbycie projektu funduszowi inwestycyjnemu lub zatrzymanie go w swoim portfolio. Grupa będzie kontynuowała swoją działalność koncentrując się na pozyskaniu najemców krajowych i zagranicznych za pośrednictwem swoich kanałów sprzedażowych oraz poprzez współpracę z międzynarodowymi i lokalnymi agentami nieruchomości. Grupa Archicom dysponuje odpowiednią kadrą z wieloletnim doświadczeniem w obsłudze najemców, projektowaniu i realizacji powierzchni biurowych oraz sprzedaży produktów inwestycyjnych funduszom inwestycyjnym.

14. Opis działalności prowadzonej przez Grupę w I półroczu 2018 roku

Grupa Archicom zajmuje się przede wszystkim działalnością deweloperską obejmującą budowę oraz sprzedaż nieruchomości mieszkalnych, przy czym podstawową grupę jej klientów stanowią osoby fizyczne dokonujące zakupów lokali mieszkaniowych w celu zaspokojenia potrzeb własnych lub w celach inwestycyjnych. Grupa Archicom zajmuje się także budową lokali usługowych na sprzedaż z przeznaczeniem na cele handlowo-usługowe, przy czym działalność ta ma charakter marginalny. Nabywcami tego typu lokali są drobni przedsiębiorcy. Lokale usługowe powstają w ramach realizowanych inwestycji mieszkaniowych. Grupa Archicom działa również na wrocławskim rynku nieruchomości komercyjnych. Działalności ta obejmuje budowę i wynajem oraz sprzedaż wynajętych nieruchomości komercyjnych (budynków biurowych). W ciągu 20 lat Archicom zrealizował 5 projektów biurowych a w trakcie realizacji są kolejne 2 budynki w największym dotychczas komercyjnym projekcie Spółki, pod nazwą City Forum.

Projekty mieszkaniowe

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

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

Projekty biurowe

Aktywność Grupy Archicom na rynku komercyjnym (biurowym) nadal koncentruje się na Wrocławiu.

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

Grupa planuje kontynuować przyjętą strategię, która zakłada co trzy-cztery lata budowanie, wynajmowanie oraz sprzedaż budynków biurowych we Wrocławiu. Ostatnia taka transakcja miała miejsce w pierwszym kwartale 2015 r., kiedy Grupa Archicom sprzedała biurowiec West House 1B za 99 mln zł.



15. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI

Odbiorcy Grupy Archicom

W ramach prowadzonej działalności Grupy Archicom docelową kluczową grupą odbiorców i dostawców są spółki w ramach Grupy.

Docelową grupę klientów stanowią osoby fizyczne dokonujące zakupów w celach zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, jak i w celach inwestycyjnych. Sprzedaż prowadzona jest głównie w oparciu o własne biuro sprzedaży, gdzie poza obsługą przez opiekunów klientów zapewniona jest obsługa kredytowa i w zakresie wykończeni pod klucz, co gwarantuje klientom kompleksową obsługę. Oferta lokali zdywersyfikowana pod względem lokalizacji, standardu, metrażu i cen, pozwala dotrzeć do odbiorców indywidualnych w ramach wszystkich segmentów rynkowych, co zapewnia bezpieczeństwo i brak uzależnienia od jednej konkretnej grupy.

Dostawcy Grupy Archicom

W strukturach Grupy Archicom funkcjonuje podmiot pełniący funkcje generalnego wykonawcy realizowanych projektów deweloperskich. Jednakże większość prac budowlanych zlecona jest do licznych podmiotów zewnętrznych. Grupa dywersyfikuje potencjalnego ryzyka podzlecenia usług budowlanych. W 2018 roku istotnymi dostawcami usług budowlanych dla Grupy było siedem firm budowlanych. W związku z procesem realizacji inwestycji deweloperskich, koszty budowlane do momentu podpisywania z nabywcami lokali aktów notarialnych przenoszących własność są rozliczane w sprawozdaniu finansowym w zapasach na produkcji w toku.

W I półroczu 2018 roku istotnymi dostawcami usług budowlanych dla Grupy było pięć firm budowlanych:

Dostawca	Udział w przychodach ze sprzedaży Grupy Archicom za I półrocze 2018
TULCON SA	20%
AWM BUDOWNICTWO SA	18%
WARBUD SA	13%
OPEX S.A.	11%
Zakład Budowlany Henryk Jaskólski	9%

Wyżej wymienieni dostawcy nie są powiązani kapitałowo z Grupą Archicom.

W związku z opisaną dywersyfikacją dostawców usług budowlanych Grupa Archicom nie jest uzależniona od jakiegokolwiek dostawcy.



16. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY ARCHICOM - WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Grupa Archicom wykazuje przychody z działalności deweloperskiej oraz poniesione w związku z realizacją projektów koszty w momencie przekazania obiektu nabywcy (po podpisaniu aktu notarialnego). Taki sposób ujmowania przychodów i kosztów oznacza, że:

- wpływy ze sprzedaży mieszkań ujmowane są w przychodach dopiero po ostatecznym przekazaniu lokalu nabywcy,
- zaliczki systematycznie wpłacane przez nabywców lokali wykazywane są w zobowiązaniach krótkoterminowych (pasywa) oraz częściowo w środkach pieniężnych i produkcji w toku (aktywa),
- wydatki poniesione na zakup nieruchomości oraz koszty ponoszone w związku z realizacją inwestycji (poza kosztami sprzedaży i marketingu, podatkami od nieruchomości, opłatami za wieczyste użytkowanie) do momentu przekazania lokalu są ewidencjonowane w bilansie w aktywach obrotowych w pozycji zapasy (produkcja w toku).

Po zakończeniu realizacji inwestycji i podpisaniu umów sprzedaży w formie aktu notarialnego, ewidencjonowane wydatki poniesione na zakup gruntów oraz bezpośrednie koszty realizacji projektu przenoszone są z aktywów obrotowych do rachunku zysków i strat (koszty działalności operacyjnej). Natomiast wpływy z tytułu zaliczek sukcesywnie wpłacanych przez klientów wykazywane są w przychodach ze sprzedaży.

Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Dane w tys. zł.	I półrocze 2018	I półrocze 2017	Dynamika	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	152 470	118 790	28,35%	33 680
Przychody ze sprzedaży produktów	146 388	115 847	26,36%	30 541
Przychody ze sprzedaży usług	6 082	2 940	106,87%	3 142
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	3	-100,00%	-3
Koszt własny sprzedaży	111 256	85 844	29,60%	25 412
Koszt sprzedanych produktów	108 507	83 624	29,76%	24 883
Koszt sprzedanych usług	2 749	2 217	24,00%	532
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	3	-100,00%	-3
Zysk brutto ze sprzedaży	41 214	32 946	25,10%	8 268
Zysk (strata) na sprzedaży	19 861	16 931	17,31%	2 930
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	19 539	17 423	12,14%	2 116
Zysk (strata) brutto	17 502	16 483	6,18%	1 019
Zysk (strata) netto	13 740	14 147	-2,88%	-407

Na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa Archicom sprzedała aktami notarialnymi i przekazała klientom lokali 470 lokali.

Grupa wyodrębnia dwa podstawowe segmenty działalności:

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

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

Zysk brutto w I półroczu 2018 roku wyniósł 17,5 mln zł i był o ok 6,2% wyższy niż w analogicznym okresie roku wcześniejszego. Wpływ na wzrost zysku miał przede wszystkim wzrost ilości aktów notarialnych (przekazanych mieszkań) w pierwszej połowie 2018 roku, w porównaniu z sześcioma miesiącami 2017 roku.

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty działalności

Przychody ze sprzedaży	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	I półrocze 2018	I półrocze 2017	I półrocze 2018	I półrocze 2017
Przychody ze sprzedaży, w tym:	152 470	118 790	100,00%	100,00%
działalność deweloperska	148 331	116 774	97,29%	98,30%
działalność komercyjna	3 619	1 972	2,37%	1,66%
pozostałe przychody ze sprzedaży	520	44	0,34%	0,04%

Kluczową rolę w skonsolidowanych przychodach stanowi działalność deweloperska. Udział tego segmentu w porównaniu do okresu wcześniejszego kształtuje się na podobnym poziomie. Wzrost przychodów z działalności komercyjnej był efektem pozyskania kolejnych najemców dla budynku West Forum.

Koszty działalności operacyjnej Grupy Archicom w układzie kalkulacyjnym

Koszty działalności operacyjnej w układzie kalkulacyjnym	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)	
	I półrocze 2018	I półrocze 2017	I półrocze 2018	I półrocze 2017
Koszt sprzedanych produktów	108 507	83 624	81,82%	82,10%
Koszt sprzedanych usług	2 749	2 217	2,07%	2,18%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	3	0,00%	0,00%
Koszty sprzedaży	5 611	5 077	4,23%	4,98%
Koszty ogólnego zarządu	15 742	10 938	11,87%	10,74%
Koszty działalności operacyjnej łącznie	132 609	101 859	100,00%	100,00%

Wzrost skali działalności widać w strukturze kosztów w układzie kalkulacyjnym, w której dominują koszty sprzedanych produktów, czyli koszty realizacji projektów deweloperskich. Uwagę zwracają rosnące koszty sprzedaży oraz ogólnego zarządu. Ich wzrost w pierwszym półroczu 2018 roku wynikają głównie z zakupu w trzecim kwartale 2017 roku spółki Archicom Polska S.A. (dawniej mLokum S.A.), brak kosztów tego podmiotu w danych porównawczych za pierwsze półrocze 2017 roku.

Analiza rentowności Grupy Archicom

Wskaźniki rentowności	Formuła	I półrocze 2018	I półrocze 2017
Rentowność brutto ze sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	27,03%	27,73%
Rentowność ze sprzedaży	Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	13,03%	14,25%
Rentowność EBIT	Wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży	12,81%	14,67%
Rentowność EBITDA	(Wynik z działalności operacyjnej + amortyzacja)/przychody ze sprzedaży	13,47%	15,28%
Rentowność wyniku finansowego netto	Wynik finansowy netto/przychody ze sprzedaży	9,01%	11,91%

Wskaźniki rentowności osiągnięte przez Grupę w pierwszym półroczu 2018 kształtują się na dobrych poziomach. Różnica w stosunku do okresu porównawczego jest wynikiem:

- Wzrostu kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w wyniku zakupu w II połowie 2017 roku Archicom Polska (wcześniej mLocum)
- Sposobu prezentacji przychodów i kosztów w firmach deweloperskich w oparciu o przekazane mieszkania (akty notarialne), a nie sprzedawane mieszkania w oparciu o umowę deweloperskie i rezerwacyjne. W takiej sytuacji przy wzroście skali działania (wzroście sprzedaży) z opóźnieniem widać to w przychodach ze sprzedaży, natomiast wzrost skali działania obciąża koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu. W przypadku Grupy Archicom sprzedaż mieszkań w 1 półroczu 2018 roku (umowy deweloperskie i rezerwacyjne) wyniosła 646 lokali, podczas gdy przekazano 470 lokali.

Wskaźniki rentowności	Formuła	I półrocze 2018	I półrocze 2017
Rentowność aktywów ROA	Wynik finansowy netto/aktywa na koniec okresu	1,20%	1,70%
Rentowność kapitałów własnych ROE	Wynik finansowy netto/kapitały własne ogółem średnia na początek i koniec okresu	2,98%	3,80%

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Archicom

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)		Dynamika	Zmiana
	I półrocze 2018	2017 rok	I półrocze 2018	2017 rok		
Aktywa trwałe	203 017	186 344	17,70%	18,06%	8,95%	16 673
Wartości niematerialne i prawne	2 505	2 207	0,22%	0,21%	13,50%	298
Rzeczowe aktywa trwałe	14 896	15 955	1,30%	1,55%	-6,64%	-1 059
Nieruchomości inwestycyjne	162 635	150 407	14,18%	14,58%	8,13%	12 228
Należności i pożyczki, inne aktywa finansowe	-	-	0,00%	0,00%	-	-
Pozostałe aktywa trwałe	22 981	17 775	2,00%	1,72%	29,29%	5 206
Aktywa obrotowe	944 141	845 584	82,30%	81,94%	11,66%	98 557
Zapasy	757 133	670 686	66,00%	64,99%	12,89%	86 447
Należności	58 061	42 935	5,06%	4,16%	35,23%	15 126
Pożyczki, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	334	0,00%	0,03%	-100,00%	-334
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	125 796	130 022	10,97%	12,60%	-3,25%	-4 226
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 151	1 606	0,27%	0,16%	96,20%	1 545
RAZEM AKTYWA	1 147 158	1 031 928	100,00%	100,00%	11,17%	115 230
Kapitał własny ogółem	448 573	473 685	39,10%	45,90%	-5,30%	-25 112
Zobowiązania ogółem	698 585	558 243	60,90%	54,10%	25,14%	140 342
Zobowiązania długoterminowe	227 317	211 198	19,82%	20,47%	7,63%	16 119
Zobowiązania krótkoterminowe	471 268	347 045	41,08%	33,63%	35,79%	124 223
RAZEM PASYWA	1 147 158	1 031 928	100,00%	100,00%	11,17%	115 230

Pierwsze półrocze 2018 Grupa zamknęła skonsolidowaną sumą bilansową w wysokości 1.147,1 mln zł - wzrost o ok 11,1% w porównaniu z rokiem poprzednim.

Kluczową pozycję aktywów trwałych Grupy stanowiły nieruchomości inwestycyjne, w tym przede wszystkim budynek West Forum 1A, budowane budynki w ramach kompleksu City Forum oraz nieruchomości, na których realizowane będą kolejne inwestycje komercyjne w tym kolejne etapy kompleksu West Forum.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła w 2018 roku o 11,7% w stosunku do roku poprzedniego i wynosiła 944,1 mln zł. Na wzrost ten wpływ miało przede wszystkim zwiększenie wartości zapasów o 86,4 mln zł w stosunku do 2017 roku. W pozycji tej Grupa Archicom ewidencjonuje:

- wartość aktualnie realizowanych inwestycji, które jeszcze nie uzyskały pozwolenia na użytkowanie (produkcja w toku),
- „bank ziemi”, tj. grunty, na których realizować będzie przyszłe projekty deweloperskie, w tym wartość projektów deweloperskich w trakcie realizacji,
- wartość zrealizowanych mieszkań z pozwoleniem na użytkowanie gotowych do sprzedaży lub wydania klientom.

Zasoby kapitałowe Grupy Archicom

Zasoby kapitałowe	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)		Dynamika	Zmiana
	I półrocze 2018	2017 rok	I półrocze 2018	2017 rok		
Kapitał własny ogółem	448 573	473 685	39,10%	45,90%	-5,30%	-25 112
Kapitał podstawowy	256 059	256 059	22,32%	24,81%	0,00%	0
Akcje własne	-178	-352	-0,02%	-0,03%	-49,43%	174
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	134 497	134 500	11,72%	13,03%	0,00%	-3
Pozostałe kapitały	-106 856	-119 710	-9,31%	-11,60%	-10,74%	12 854
Zyski zatrzymane	135 699	176 538	11,83%	17,11%	-23,13%	-40 839
Udziały niedające kontroli	29 352	26 650	2,56%	2,58%	10,14%	2 702
Zobowiązania	698 585	558 243	60,90%	54,10%	25,14%	140 342
Zobowiązania długoterminowe	227 317	211 198	19,82%	20,47%	7,63%	16 119
Zobowiązania krótkoterminowe	471 268	347 045	41,08%	33,63%	35,79%	124 223
RAZEM PASYWA	1 147 158	1 031 928	100,00%	100,00%	11,17%	115 230

Udział kapitałów własnych w finansowaniu aktywów Grupy Archicom w 2018 spadła w stosunku do 2017 roku do 39,1% w związku z wypłatą dywidendy w bieżącym okresie. Poziom ten należy uznać za bezpieczny. W porównaniu do roku poprzedniego wzrost zobowiązań długoterminowych wynikał głównie ze wzrostu zobowiązań z tytułu emisji obligacji o ok. 12 mln zł., oraz z tytułu zaciągniętych kredytów o ok 6,6 mln zł. Z kolei wzrost zobowiązań krótkoterminowych wynikał głównie ze wzrostu przedpłat i zaliczek klientów o ok 104,4 mln zł, oraz ze wzrostu zobowiązań z tyt. kredytów na kwotę 12,1 mln zł.

Wskaźniki zadłużenia Grupy Archicom

Wskaźniki zadłużenia	Formuła	I półrocze 2018	2017 rok	I półrocze 2017
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania ogółem / Pasywa razem	60,90%	54,00%	54,30%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	Zobowiązania długoterminowe / Pasywa razem	19,82%	20,50%	21,00%
Dług netto	Zobowiązania finansowe - środki pieniężne/kapitał własny	34,18%	26,00%	21,90%

Mimo wzrostu w 2018 roku zobowiązań finansowych Grupy wskaźniki zadłużenia pozostają na bardzo bezpiecznych poziomach. Tym samym firma może zwiększać zadłużenie realizując swoją strategię rozwoju. Na uwagę dodatkowo zwraca fakt, iż istotny udział w strukturze zadłużenia finansowego mają długoterminowe kredyty związane z działalnością komercyjną – finansowanie budynków biurowych, na 30.06.2018 kwota 44,8 mln zł. Dodatkowo 56,5 mln zł to odroczone płatności związane z zakupami gruntów i nabyciem Archicom Polska (wcześniej mLocum).

Analiza płynności finansowej Grupy Archicom

Wskaźniki płynności	Formuła	I półrocze 2018	2017 rok	I półrocze 2017
Wskaźnik płynności bieżącej	$\text{Aktywa obrotowe} / \text{Zobowiązania krótkoterminowe}$	2,0	2,4	2,3
Wskaźnik płynności szybkiej	$(\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}) / \text{Zobowiązania krótkoterminowe}$	0,40	0,5	0,7

Wskaźnik płynności bieżącej Grupy Archicom kształtował się w analizowanym okresie na bezpiecznym poziomie powyżej 2. Wskaźnik płynności szybkiej (z wyłączeniem wartości zapasów po stronie aktywów obrotowych) wynosił 0,4 na 30 czerwca 2018 roku i 0,5 na koniec 2017 roku.

Niskie wartości wskaźnika płynności szybkiej wynikają z metodologii wyłączenia w liczniku wartości zapasów (głównie banku ziemi Grupy Archicom oraz realizowanych projektów deweloperskich) stanowiących kluczową wartość aktywów podmiotów koncentrujących swoją działalność w sektorze deweloperskim. Zapasy w części dotyczącej realizowanych inwestycji deweloperskich są na bieżąco finansowane wpłatami klientów ewidencjonowanymi jako zaliczki w zobowiązaniach krótkoterminowych. Wysokość zaliczek od nabywców mieszkań finansujących zapasy na 30 czerwca 2018 roku i na koniec 2017 roku wyniosła odpowiednio 320,1 mln zł i 215,6 mln zł.

Wskaźniki rotacji Grupy Archicom

Cykl rotacji	Formuła	I półrocze 2018	2017 rok	I półrocze 2017
Cykl rotacji zapasów	$\text{Zapasy na koniec okresu} / \text{przychody ze sprzedaży} \times \text{liczba dni w okresie}$	894	741	694
Cykl rotacji należności krótkoterminowych	$\text{Należności krótkoterminowe} / \text{przychody ze sprzedaży} \times \text{liczba dni w okresie}$	69	47	45
Cykl rotacji zobowiązań bieżących	$\text{Zobowiązania bieżące (z wyłączeniem zobowiązań finansowych i rezerw)} / \text{przychody ze sprzedaży} \times \text{liczba dni w okresie}$	523	364	336

Wysoki wskaźnik rotacji zapasów wynika z ewidencji w tej pozycji skumulowanych kosztów realizacji poszczególnych projektów deweloperskich (aż do momentu sprzedaży lokali mieszkalnych) oraz "banku ziemi" Grupy Archicom. Z kolei wysoki wskaźnik rotacji zobowiązań bieżących jest efektem uwzględniania w tej pozycji wpłat klientów na poczet mieszkań.



17. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI ARCHICOM S.A. - WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA JEDNOSTKOWEGO Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Rachunek Zysków i Strat Archicom SA

Dane w tys. zł.	I półrocze 2018	I półrocze 2017	Dynamika	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	6 640	7 708	-13,86%	-1 068
Przychody ze sprzedaży produktów	0	0	-	0
Przychody ze sprzedaży usług	6 640	7 708	-13,86%	-1 068
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	-	0
Koszt własny sprzedaży	344	335	2,69%	9
Koszt sprzedanych produktów	0	0	-	0
Koszt sprzedanych usług	344	335	2,69%	9
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	0	-	0
Zysk brutto ze sprzedaży	6 296	7 373	-14,61%	-1 077
Zysk (strata) na sprzedaży	-791	1 424	-155,55%	-2 215
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-859	1 404	-161,18%	-2 263
Zysk (strata) brutto	11 675	20 912	-44,17%	-9 237
Zysk (strata) netto	10 350	15 873	-34,79%	-5 523

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej Archicom SA

Elementy sprawozdania z sytuacji finansowej	Wartość (tys. zł.)		Struktura (%)		Dynamika	Zmiana
	I półrocze 2018	2017 rok	I półrocze 2017	2017 rok		
Aktywa trwałe	806 582	813 411	98,90%	96,33%	-0,84%	-6 829
Wartości niematerialne i prawne	25 012	25 461	3,07%	3,02%	-1,76%	-449
Rzeczowe aktywa trwałe	837	884	0,10%	0,10%	-5,32%	-47
Nieruchomości inwestycyjne	4 066	4 035	0,50%	0,48%	0,77%	31
Należności i pożyczki, inne aktywa finansowe	457 101	464 086	56,05%	54,96%	-1,51%	-6 985
Pozostałe aktywa trwałe	319 566	318 945	39,18%	37,77%	0,19%	621
Aktywa obrotowe	8 988	30 975	1,10%	3,67%	-70,98%	-21 987
Zapasy	0	0	0,00%	0,00%	-	0
Należności	7 743	11 084	0,95%	1,31%	-30,14%	-3 341
Pożyczki, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0,00%	0,00%	-	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 073	19 716	0,13%	2,33%	-94,56%	-18 643
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	172	175	0,02%	0,02%	-1,71%	-3
RAZEM AKTYWA	815 570	844 386	100,00%	100,00%	-3,41%	-28 816

Kapitał własny ogółem	538 270	564 697	66,00%	66,88%	-4,68%	-26 427
Zobowiązania ogółem	277 300	279 689	34,00%	33,12%	-0,85%	-2 389
Zobowiązania długoterminowe	252 665	245 208	30,98%	29,04%	3,04%	7 457
Zobowiązania krótkoterminowe	24 635	34 481	3,02%	4,08%	-28,55%	-9 846
RAZEM PASYWA	815 570	844 386	100,00%	100,00%	-3,41%	-28 816

Analiza rentowności Archicom SA

Wskaźniki rentowności	Formuła	I półrocze 2018	I półrocze 2017
Rentowność brutto ze sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	94,82%	95,65%
Rentowność ze sprzedaży	Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	-11,91%	18,47%
Rentowność EBIT	Wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży	-12,94%	18,21%
Rentowność EBITDA	(Wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja)/przychody ze sprzedaży	-3,39%	25,05%
Rentowność wyniku finansowego netto	Wynik finansowy netto/przychody ze sprzedaży	155,87%	205,93%

18. Ryzyka działalności

Ryzyko wzrostu kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych

Zmiany cen podstawowych materiałów budowlanych (np. stali, cementu) mają istotny wpływ na rentowność realizowanych inwestycji deweloperskich. Konsekwencje ewentualnego wzrostu kosztów materiałów budowlanych ponoszą w szczególności wykonawcy i podwykonawcy realizujący budowę, natomiast skutkuje to wzrostem cen świadczonych przez nich usług. W efekcie, pośrednio wzrost tych kosztów może przełożyć się na obniżenie rentowności Grupy Emitenta. Dodatkowo wzrost kosztów dla wykonawców i pośrednio dla Grupy może mieć miejsce w związku z wystąpieniem niedoboru wykwalifikowanej kadry pracowniczej, co może wpłynąć na poziom płac pracowników. Istotne zmiany na poziomie kosztów realizacji mogą wpłynąć na płynność wykonawcy robót budowlanych, z którymi Grupa współpracuje. Dodatkowe ryzyka związane z realizacją kontraktów budowlanych wiążą się z możliwością wejścia w spór sądowy z podwykonawcami, koniecznością usunięcia ewentualnych wad lub usterek przedmiotu umowy, ewentualną zapłatą kar umownych oraz odstąpieniem od umowy.

Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka

Do najważniejszych ryzyk związanych z instrumentami finansowymi należą ryzyko zmiany stopy procentowej, zmiany kursu walutowego oraz ryzyko utraty płynności.

Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie zobowiązań finansowych Grupy uzależnione jest od wysokości zmiennych stawek rynku międzybankowego. W przypadku zobowiązań złotych są to WIBOR 1M, WIBOR 6M, natomiast w przypadku zobowiązań w EUR -EURIBOR 1M.

W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej związanej z zobowiązaniami dotyczącymi inwestycji w budynek biurowy, Grupa zawarła kontrakty IRS. W przypadku pozostałych zobowiązań Grupa nie zabezpiecza ryzyka stopy procentowej.

Ryzyko kursu walutowego

W związku z tym, że Grupa posiada część przychodów z tytułu najmu w EUR oraz koszty odsetkowe w EUR, narażona jest na ryzyko kursowe związane ze zmianą kursu PLN/EUR.

Ryzyko utraty płynności

Grupa prowadzi monitoring ryzyka utraty płynności oraz jej zachwiania zarówno w krótkim jak i długim okresie. W tym celu Grupa prognozuje przychody z działalności operacyjnej, koszty zarówno zawartych jak i przyszłych kontraktów oraz przepływy z działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

W celu ograniczenia wpływu instrumentów zabezpieczających ryzyka przepływów pieniężnych na sprawozdanie finansowe, Grupa Archicom prowadzi rachunkowość zabezpieczeń w oparciu o wymogi MSR 39. W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa wyznaczyła kontrakty zamiany stopy procentowej (IRS) oraz kredyt walutowy jako zabezpieczające przepływy pieniężne. Kontrakty IRS zostały zawarte w celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej w związku z kosztami finansowania w oparciu o zmienną stopę procentową oparta o stawkę EURIBOR. Kredyt walutowy został wyznaczony przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem walutowym w związku z prawnie wiążącymi transakcjami. Dodatkowo w związku z trwającą budową biurowców City Forum które są finansowane kredytem denominowanym w Euro Grupa Archicom zawarła kontrakty walutowe forward gwarantujące Grupie przewalutowanie otrzymywanych transz kredytowych na PLN wg stałego kursu.

Wszystkie pochodne instrumenty zabezpieczające wyceniane są w wartości godziwej. W części w jakiej dany instrument zabezpieczający stanowi efektywne zabezpieczenie, zmiana wartości godziwej instrumentu ujmowana jest w pozostałych całkowitych dochodach i kumulowana w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Nieefektywną część zabezpieczenia ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
13.09.2018	Krzysztof Andrulowicz	Prezes Zarządu	
13.09.2018	Dorota Jarodzka-Śródka	Wiceprezes Zarządu	
13.09.2018	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
13.09.2018	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
13.09.2018	Paweł Ruszczak	Członek Zarządu	
13.09.2018	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	