

Tworzymy przestrzeń piękną,
funkcjonalną i przyjazną człowiekowi

Archicom
ECHO GROUP



Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2026 ROKU

www.archicom.pl

Spis treści

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku	6
3. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	11
6. Dodatkowe informacje do skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
6.1 Informacje ogólne	13
6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej	15
6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości	18
6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym	31
6.5 Segmenty operacyjne	32
6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	40
6.7 Wartości niematerialne	41
6.8 Rzeczowe aktywa trwałe	43
6.9 Nieruchomości inwestycyjne	44
6.10 Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone wyceniane metodą praw własności	47
6.11 Aktywa oraz zobowiązania finansowe	50
6.12 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych	51
6.13 Udzielone pożyczki	53
6.14 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony	54
6.15 Zapasy	57
6.16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	58
6.17 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	59
6.18 Środki pieniężne	60
6.19 Kapitał własny	60
6.20 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	61
6.21 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką	64
6.22 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	64
6.23 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu	65
6.24 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	67
6.25 Pozostałe rezerwy	71
6.26 Przychody i koszty finansowe	72
6.27 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	73
6.28 Zmiany kapitału obrotowego	74
6.29 Transakcje z podmiotami powiązanymi	76
6.30 Umowy gwarancji finansowych oraz zobowiązania warunkowe	78
6.31 Zdarzenia po dniu bilansowym	79
6.32 Pozostałe informacje	79
6.33 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom S.A.	82
7. Zatwierdzenie do publikacji	87

Grupa z tradycjami

6 109

lokali w budowie

983

przekazanych
lokali

441 200

PUM
w przygotowaniu

624,5

mln zł
przychodów

74,4

mln zł
zysku netto

1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	nota	30.06.2026	31.12.2025
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		165	165
Wartości niematerialne	6.7	5 962	5 153
Rzeczowe aktywa trwałe	6.8	33 642	39 525
Nieruchomości inwestycyjne	6.9	321 338	321 199
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	6.10	2 193	3 658
Pożyczki udzielone	6.13	138 101	128 042
Należności z tytułu leasingu	6.23	7 502	5 868
Należności długoterminowe	6.16	15 773	26 454
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.14	126 956	118 177
Grunty przeznaczone pod zabudowę	6.15	24 190	64 427
Aktywa trwałe razem		675 822	712 668
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.15	3 017 764	2 615 006
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.16	76 074	111 358
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 530	2 576
Należności z tytułu pozostałych podatków		34 683	67 862
Pożyczki udzielone	6.13	1 728	1 051
Należności z tytułu leasingu	6.23	3 044	1 960
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.17	73 928	90 871
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.18	229 982	136 229
Aktywa obrotowe razem		3 440 733	3 026 913
Aktywa razem		4 116 555	3 739 581

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

	nota	30.06.2026	31.12.2025
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	6.19	584 960	584 960
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		851 911	851 911
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę		125 150	508
Pozostałe kapitały		(782 150)	(782 150)
Zyski zatrzymane		435 019	590 506
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 214 890	1 245 735
Kapitał własny		1 214 890	1 245 735
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.20	305 141	677 806
Zobowiązania z tytułu leasingu	6.23	37 323	45 094
Pozostałe zobowiązania	6.24	23 241	24 136
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.14	66 590	64 846
Pozostałe rezerwy długoterminowe	6.25	9 275	9 467
Zobowiązania długoterminowe		441 570	821 349
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	6.24	1 375 096	976 361
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.24	412 343	384 254
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 092	11 233
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		21 556	23 088
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.20	617 691	243 725
Zobowiązania z tytułu leasingu	6.23	18 394	17 962
Rezerwy krótkoterminowe	6.25	11 923	15 874
Zobowiązania krótkoterminowe		2 460 095	1 672 497
Zobowiązania razem		2 901 665	2 493 846
Pasywa razem		4 116 555	3 739 581

2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	nota	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		624 534	324 877
Przychody ze sprzedaży produktów		597 775	194 991
Przychody ze sprzedaży usług		26 706	32 778
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		53	97 108
Koszt własny sprzedaży		436 127	208 592
Koszt sprzedanych produktów		423 224	133 540
Koszt sprzedanych usług		12 849	16 270
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		54	58 782
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		188 407	116 285
Koszty sprzedaży		48 188	46 559
Koszty ogólnego zarządu		15 485	15 604
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		22 368	23 298
Pozostałe przychody operacyjne		4 838	3 895
Pozostałe koszty operacyjne		7 126	5 610
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(407)	(692)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		99 671	28 417
Przychody finansowe	6.26	7 660	11 042
Koszty finansowe	6.26	16 002	13 694
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	6.10	(1 379)	542
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		89 950	26 307
Podatek dochodowy		15 503	6 930
- część bieżąca		22 540	8 726
- część odroczone	6.14	(7 037)	(1 796)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		74 447	19 377
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	(20 430)
Zysk (strata) netto		74 447	(1 053)
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	6.27	74 447	(1 053)

Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN)

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025	1.04-30.06.2026*	1.04-30.06.2025*
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	58 496 043	58 496 043	58 496 043	58 496 043
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)	58 496 043	58 496 043	58 496 043	58 496 043
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	74 447	19 377	19 027	51 770
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,27	0,33	0,33	0,89
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,27	0,33	0,33	0,89
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	(20 430)	-	(20 603)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	(0,35)	-	(0,35)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	(0,35)	-	(0,35)
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	74 447	(1 053)	19 027	31 167
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,27	(0,02)	0,33	0,53
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,27	(0,02)	0,33	0,53

* Dane nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

3. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Zysk (strata) netto	74 447	(1 053)
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	74 447	(1 053)
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	74 447	(1 053)

4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 1.01.2026 roku	584 960	851 911	508	(782 150)	590 506	1 245 735	1 245 735
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.06.2026 roku							
Dywidendy	-	-	-	-	(105 292)	(105 292)	(105 292)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	124 642	-	(124 642)	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	124 642	-	(229 934)	(105 292)	(105 292)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.06.2026 roku	-	-	-	-	74 447	74 447	74 447
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	74 447	74 447	74 447
Saldo na dzień 30.06.2026 roku	584 960	851 911	125 150	(782 150)	435 019	1 214 890	1 214 890

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 1.01.2025 roku	584 960	851 911	191	(803 046)	621 504	1 255 520	1 255 520
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.06.2025 roku							
Dywidendy	-	-	-	-	(114 652)	(114 652)	(114 652)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	317	-	(317)	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	317	-	(114 969)	(114 652)	(114 652)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.06.2025 roku	-	-	-	-	(1 053)	(1 053)	(1 053)
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(1 053)	(1 053)	(1 053)
Saldo na dzień 30.06.2025 roku	584 960	851 911	508	(803 046)	505 482	1 139 815	1 139 815

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej i zaniechanej przed opodatkowaniem		89 950	7 942
Korekty:			
Amortyzacja		4 710	4 493
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		407	3 355
(Zysk) strata z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik		-	399
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		256	6 959
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		439	(261)
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania		15 010	13 406
Przychody z odsetek		(4 648)	(6 393)
Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		1 379	(542)
Inne	6.28	(255)	226
Korekty razem		17 298	21 642
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	6.28	(339 741)	(386 052)
Zmiana stanu należności	6.28	78 874	(18 332)
Zmiana stanu zobowiązań	6.28	319 396	395 811
Zmiana stanu rezerw		(4 132)	(6 601)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych		16 943	8 206
Zmiany w kapitale obrotowym		71 340	(6 968)
Zapłacony podatek dochodowy		(31 638)	(2)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		146 950	22 614

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1 423)	(1 318)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 251)	(1 249)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	80	127
Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	-	(1 335)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	121 241
Wydatki netto na nabycie udziałów w jednostkach	(8)	(446)
Przepływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach	781	-
Pożyczki udzielone	(12 370)	(6 400)
Splata udzielonych pożyczek	5 000	5 000
Wpływy należności z tytułu leasingu	1 022	364
Otrzymane odsetki	873	462
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(7 296)	116 446
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	119 040
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(61 814)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	70	87 993
Splaty kredytów i pożyczek	-	(183 790)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(12 592)	(11 013)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(33 442)	(41 425)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(45 964)	(91 009)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej razem	93 690	48 051
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	93 753	48 020
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	63	(31)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	136 229	113 580
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	229 982	161 600
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	729	32 594

6. Dodatkowe informacje do skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1 Informacje ogólne

6.1.1 Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom (dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”) jest Archicom Spółka Akcyjna (dalej zwana „Archicom”, „Spółką dominującą”, „Spółką”, „Emitentem”). Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie nastąpiły zmiany w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000555355. Spółce nadano numer

statystyczny REGON 020371028.

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Powstańców Śląskich 9 we Wrocławiu, 53-332 Wrocław, Polska. Miejscem rejestracji Spółki jest Wrocław, ul. Powstańców Śląskich 9, Polska.

Jednostką dominującą wobec Archicom S.A. jest spółka Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, która bezpośrednio i pośrednio poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o. posiada pakiet kontrolny akcji i głosów. Jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy jest spółka Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie pan Tibor Veres (Beneficjent Rzeczywisty).

6.1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

Zarząd Archicom S.A.

W skład Zarządu Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji wchodzili:



Dawid Wrona
Prezes Zarządu



Justyna Kawa
Członkini Zarządu



Rafał Zboch
Członek Zarządu

W okresie od przekazania ostatniego sprawozdania finansowego w składzie Zarządu Emitenta zaszły następujące zmiany:

- W dniu 25 marca 2026 roku Pan Waldemar Olbryk złożył rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu oraz z członkostwa w Zarządzie Spółki, ze skutkiem natychmiastowym. W złożonym oświadczeniu nie została podana przyczyna rezygnacji.

- W dniu 25 marca 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Panu Dawidowi Wronie, dotychczasowemu Członkowi Zarządu funkcję Prezesa Zarządu ze skutkiem od dnia 25 marca 2026 r. Informacje dotyczące wykształcenia, kwalifikacji oraz przebiegu pracy zawodowej Pana Dawida Wrony zostały opublikowane w raporcie bieżącym Nr 29/2022 z dnia 18 listopada 2022 r.

Rada Nadzorcza Archicom S.A.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji wchodził:

Nicklas Lindberg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Owczarek	I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej/członek niezależny
Margaret Dezse	II Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej/członek niezależny
Maciej Drozd	Członek Rady Nadzorczej
Bence Sass	Członek Rady Nadzorczej
Balázs Gál	Członek Rady Nadzorczej
Małgorzata Turek	Członek Rady Nadzorczej

W okresie od przekazania ostatniego sprawozdania finansowego w składzie Rady Nadzorczej Emitenta zaszły następujące zmiany:

25 maja 2026 r. Pan Konrad Płochocki złożył rezygnację z funkcji II Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz z członkostwa w Radzie Nadzorczej, w tym również z funkcji Przewodniczącego Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Emitenta, ze skutkiem na dzień 15 czerwca 2026 r. W złożonej rezygnacji jako powody rezygnacji zostało wskazane: inne obowiązki zawodowe oraz dobiegający końca okres zasiadania w Radzie Nadzorczej jako niezależny jej członek, w rozumieniu Zalecenia KE 2025/162/WE, załącznik II, pkt. 1 (h).

26 maja 2026 r., w związku ze złożoną rezygnacją pismem z dnia 25 maja 2026 r., akcjonariusz Spółki tj. spółka pod firmą Echo Investment S.A. z siedzibą w Kiel-

cach zażądała umieszczenia w porządku obrad punktu dotyczącego powołania nowego członka Rady Nadzorczej Spółki, zgłaszając jednocześnie kandydaturę Pani Margaret Dezse oraz załączając jej CV.

16 czerwca 2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Panią Margaret Dezse do składu Rady Nadzorczej Emitenta na wspólną pięcioletnią kadencję. Pani Margaret Dezse jest członkiem Rady Nadzorczej spełniającym kryteria niezależności określone w art. 129 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz o nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 r. (Dz.U. 2025, poz. 1891 ze zm.).

17 czerwca 2026 r. Pani Margaret Dezse została powierzona funkcja II Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej oraz Przewodniczącej Komitetu Audytu.

6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

6.2.1 Charakter działalności Grupy

Podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową jest Polska.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

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

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

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

6.2.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

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

W skład Grupy Kapitałowej Archicom na 30 czerwca 2026 roku wchodziły także m.in. spółki celowe realizujące inwestycje mieszkaniowe, komplementariusze

spółek celowych, spółki prowadzące obsługę posprzedażową, spółki realizujące określone funkcje finansowe oraz spółki nieaktywne, które zakończyły inwestycje.

W skład Grupy Kapitałowej Archicom na dzień 30 czerwca 2026 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
Spółki Zależne		
Archicom Residential sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Stabłowice sp. z o.o.*	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.*	Wrocław	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio
Bartoszwice 1 sp. z o.o.*	Wrocław	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.*	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.*	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Poznań sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	Wrocław	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Gdańsk sp. z o.o.*	Wrocław	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	25,77% bezpośrednio; 74,22% pośrednio
Archicom Sales Services sp. z o.o.	Wrocław	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Jagodno sp. z o.o.*	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Marina 5 sp. z o.o.*	Wrocław	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.*	Wrocław	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.*	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.*	Wrocław	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio
Archicom Investment sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	100% bezpośrednio
Strzegomska Nowa sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio
Archicom Sp. z o.o. –Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio
Archicom Fin sp. z o.o.**	Wrocław	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
Altona Investments sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom RW sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Wrocław sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Mioga Investment sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Advisory sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Himawari Investment sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa 3 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Gosford Investments sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Perth sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Potton sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt127 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 136 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Projekt Echo - 137 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 139 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Services sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.*	Wrocław	99,9% bezpośrednio; 0,1% pośrednio
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o.*	Wrocław	99,5% bezpośrednio; 0,5% pośrednio
Galeria Nova - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	100% bezpośrednio
12 - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	99,999% bezpośrednio; 0,001% pośrednio
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	99,992% bezpośrednio; 0,008% pośrednio
Archicom Bowen sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Senja 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Wrocław 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Wrocław 4 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Kraków 2 sp. z o.o. (dawniej: EASS5003 sp. z o.o.)	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom sp. z o.o. Śląsk sp.k.	Wrocław	99,9997% bezpośrednio; 0,0003% pośrednio
Keshi sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Property Solutions sp. z o.o. (dawniej: Rentierresidence sp. z o.o.)	Wrocław	100% bezpośrednio

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
Archicom Kraków sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
EASS5000 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Poznań 2 sp. z o.o. (dawniej: RPGZ 16 sp. z o.o.)	Wrocław	100% bezpośrednio
Projekt Echo - 143 sp. z o.o.	Kielce	100% bezpośrednio
RPGZ 11 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
EASS5001 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
RPGZ 2 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Spółki Współzależne		
Projekt Browarna sp. z o.o.	Wrocław	55% bezpośrednio
Spółki Stowarzyszone		
Echo Group sp. z o.o. (dawniej: Service Hub sp. z o.o.)	Kielce	49% bezpośrednio
Echo Group Accounting sp. z o.o. (dawniej: Service Hub Resi sp. z o.o.)	Wrocław	49% pośrednio
Service Hub Commercial – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k.	Kielce	48,51% pośrednio

* Na dzień publikacji niniejszego raportu Archicom S.A. posiadał bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki.

** Po dniu bilansowym udział bezpośredni Archicom S.A. w kapitale zakładowym spółki wzrósł o 0,10 pp.

Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną. Spółki współzależne i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. miały miejsce transakcje nabycia i sprzedaży udziałów opisane w nocie 6.6 niniejszego sprawozdania.

1 stycznia 2026 r. otwarto likwidację spółek: Archicom Bowen sp. z o.o., Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o., Ar-

chicom RW sp. z o.o., Archicom Investment sp. z o.o., Strzegomska Nowa sp. z o.o.

30 stycznia 2026 r. nastąpiło połączenie spółek Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o. i Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o. jako spółek przejmowanych ze spółką Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. jako spółką przejmującą.

4 września 2026 r. nastąpiło połączenie spółek Service Hub Resi sp. z o.o. jako spółki przejmującej oraz Service Hub Commercial – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k. jako spółki przejmowanej. Od chwili połączenia spółka przejmująca funkcjonuje pod nową firmą: Echo Group Accounting sp. z o.o.

6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.3.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 r. (wraz z danymi po-

równawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 14 września 2026 r.

6.3.2 Podstawa sporządzenia

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r. oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Niniejsze półroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Archicom za rok 2025.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano

inaczej). Ze względu na przyjęty sposób prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych w tysiącach złotych oraz zastosowaną technikę zaokrągleń, poszczególne pozycje sprawozdań mogą nie sumować się do kwot w nich wykazanych (różnica 1 tys. PLN).

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego półrocznego 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 zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, z wyłączeniem spółek będących w procesie planowanej likwidacji.

6.3.3 Zmiany standardów lub interpretacji

Wybrane zasady rachunkowości, ich zmiany oraz zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2026 roku

W niniejszym skróconym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na osądach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025.

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2026 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniach finansowych Grupy za okresy od 1 stycznia 2026 roku:

- **Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych**

W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu:

- doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmo-

wania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych;

- wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI;
- dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz
- aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

- **Roczne zmiany do MSSF**

“Roczne zmiany MSSF” wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

- **Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych**

W grudniu 2024 r. Rada opublikowała zmiany, by pomóc spółkom lepiej ujmować skutki finansowe umów odnoszących się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych, które często mają formę umów zakupu energii (PPA). Obecne wytyczne mogą w pełni nie oddawać wpływu tych umów na wyniki spółki. Aby umożliwić spółkom lepsze odzwierciedlenie tych umów w sprawozdaniu finansowym, Rada wprowadziła zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe oraz MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia.

W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu:

- doprecyzowanie stosowania kryterium "własnego użytku";
- dozwoleń rachunkowości zabezpieczeń w przypadku, gdy umowy te wykorzystywane są jako instrumenty zabezpieczające;
- dodanie nowych ujawnień, by umożliwić interesariuszom zrozumienie wpływu tych umów na wyniki finansowe i przepływy pieniężne.

Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2026 r. nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2026 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane, ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- **MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”**

W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Standard ma zastąpić MSR

1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych.

Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie.

Grupa jest w trakcie oceny wpływu wdrożenia MSSF 18 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego analiza nie została jeszcze zakończona.

Na podstawie przeprowadzonych dotychczas prac Grupa nie oczekuje, aby zastosowanie MSSF 18 miało istotny wpływ na wysokość prezentowanych aktywów, zobowiązań, kapitału własnego oraz wyniku finansowego. Oczekiwany wpływ będzie dotyczył przede wszystkim sposobu prezentacji wybranych pozycji w sprawozdaniu z wyniku oraz rozszerzenia zakresu wymaganych ujawnień. Grupa analizuje również wpływ nowych wymogów na prezentację stosowanych mierników wyników oraz procesy raportowania finansowego.

- **MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”**

W maju 2024 r. Rada wydała nowy standard rachunkowości MSSF 19, który mogą przyjąć określone jednostki zależne stosujące standardy rachunkowości MSSF w celu poprawy efektywności ujawnień w sprawozdaniach finansowych tych jednostek. Nowy standard wprowadza uproszczone i ograniczone wymogi w zakresie ujawniania informacji. W rezultacie, kwalifikująca się jednostka zależna stosuje wymogi innych standardów rachunkowości MSSF z wyjątkiem wymogów dotyczących ujawniania informacji i zamiast tego stosuje ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji określone w MSSF 19.

Uprawnione jednostki zależne stanowią jednostki, które nie podlegają tzw. odpowiedzialności publicznej (ang. „public accountability”) zdefiniowanej w nowym standardzie. Ponadto, MSSF 19 wymaga, aby najwyższa lub pośrednia jednostka dominująca w stosunku do tej jednostki, sporządzała publicznie dostępne skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie ze Standardami Rachunkowości MSSF.

Uprawnione podmioty mogą zdecydować o stosowaniu wytycznych nowego standardu MSSF 19 dla sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 roku lub później. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **Zmiany do MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”**

W sierpniu 2025 r. Rada opublikowała zmiany do MSSF 19, które mają na celu wsparcie kwalifikujących się jednostek zależnych poprzez ograniczenie wymogów dotyczących ujawnień dla standardów i zmian standardów wydanych między lutym 2021 r. a majem 2024 r. Zmiany obejmują następujące standardy: MSSF 18: Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych; Zmiany do MSR 7 i MSSF 7 - Umowy finansowania dostawców; Zmiany do MSR 12 - Międzynarodowa reforma podatkowa; Zmiany do MSR 21 - Brak wymienialności walut; Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych.

Dzięki tym zmianom MSSF 19 uwzględnia wszystkie aktualizacje standardów MSSF, które będą obowiązywać od 1 stycznia 2027 r., czyli daty wejścia w życie MSSF 19.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych - przeliczenie na walutę prezentacyjną w warunkach hiperinflacji”**

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ogłosiła w listopadzie 2025 r. zmiany, które wyjaśniają, w jaki sposób spółki powinny przeliczać sprawozdania finansowe z waluty niehiperinflacyjnej na walutę hiperinflacyjną.

Te zmiany o wąskim zakresie mają na celu poprawę użyteczności uzyskanych informacji w sposób efektywny kosztowo. Opracowane w odpowiedzi na opinie interesariuszy zmiany mają zmniejszyć różnorodność praktyk i zapewnić jaśniejsze podstawy do raportowania w walucie hiperinflacyjnej.

Zmiany w standardzie MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” będą obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. Spółka może zdecydować się na ich wcześniejsze zastosowanie.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowa-

nego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **MSSF 20 „Aktywa regulacyjne i zobowiązania regulacyjne”**

W maju 2026 r. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała nowy standard MSSF 20 „Aktywa regulacyjne i zobowiązania regulacyjne”, który zastępuje MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”. Standard określa zasady ujmowania, wyceny, prezentacji i ujawniania aktywów regulacyjnych, zobowiązań regulacyjnych oraz związanych z nimi przychodów i kosztów regulacyjnych.

Nowy standard ma zastosowanie do jednostek prowadzących działalność objętą regulacją cen lub taryf. Uzupełnia informacje prezentowane zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”, wprowadzając obowiązek ujmowania aktywów regulacyjnych, stanowiących prawa do odzyskania określonych kwot poprzez przyszłe taryfy, oraz zobowiązań regulacyjnych, odzwierciedlających obowiązek zwrotu określonych kwot klientom poprzez przyszłe obniżenie taryf. Standard opiera się na zasadzie ujmowania całkowitego wynagrodzenia za dostarczone towary lub usługi w okresie, w którym zostały one wykonane.

Opublikowany standard będzie obowiązywał dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2029 r. lub po tej dacie. Dopuszcza się jego wcześniejsze zastosowanie. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego standard ten nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”**

W czerwcu 2026 r. RMSR opublikowała zmiany do MSR 28 dotyczące doprecyzowania warunków stosowania opcji wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy. Po przeprowadzeniu analizy Grupa oczekuje, że zastosowanie przedmiotowych zmian nie będzie miało wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ Grupa nie stosuje wyjątku od metody praw własności, którego dotyczą wprowadzone doprecyzowania.

Zmiany będą obowiązywać od momentu pierwszego zastosowania MSSF 18. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego zmiany te nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w Unii

Europejskiej.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

Grupa jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie powyższych standardów i interpretacji będzie wpływać na skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz na stosowane przez Grupę Kapitałową polityki rachunkowości.

Od 1 stycznia 2021 roku obowiązują, zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską, zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16 dotyczące reformy wskaźnika referencyjnego stopy procentowej (reforma IBOR) – Etap 2. Grupa na bieżąco monitoruje zmiany obowiązujących przepisów i analizuje potencjalny wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej. Zastąpi on dotychczasowe stawki WIBOR i WIBID. Sposób zastąpienia dotychczas obowiązujących stawek zostanie uregulowany Rozporządzeniem Ministra Finansów. Rozporządzenie określi spread korygujący oraz datę, od której obowiązuje zamiana. Wówczas możliwe będzie ustalenie, czy nowa podstawa wyznaczania umownych przepływów pieniężnych jest ekonomicznie równoważna z poprzednią podstawą i czy do ujęcia takiej zmiany stóp referencyjnych zastosowanie ma reforma IBOR.

W październiku 2023 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej (KS NGR) ds. reformy wskaźników referencyjnych podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej, w której zakłada się oddolne odchodzenie sektora finansowego od stosowania WIBOR na rzecz nowo zawieranych umów i instrumentów finansowych stosujących stałą stopę procentową lub nowe wskaźniki referencyjne typu RFR. KS NGR wskazał finalny moment konwersji na koniec 2027 r.

Na posiedzeniach w listopadzie i grudniu 2024 roku KS NGR podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR.

W styczniu 2025 roku KS NGR podjął decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

W czerwcu 2025 roku rozpoczęto oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR (Polish Short Term Rate) oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych

POLSTR. Administratorem POLSTR jest GPW Benchmark S.A.

W listopadzie 2025 roku Ministerstwo Finansów przeprowadziło pierwszą pilotażową emisję obligacji skarbowych opartych na wskaźniku POLSTR.

31 grudnia 2025 roku KS NGR przyjął rekomendacje w zakresie zasad i sposobów zamiany wskaźników referencyjnych WIBOR/WIBID na wskaźnik referencyjny POLSTR (lub wskaźniki z Rodziny Indeksów Składanych POLSTR) dla dotychczasowego portfela produktów w złotych podmiotów rynku finansowego (klient biznesowy).

10 kwietnia 2026 roku KS NGR przyjął rekomendację dotyczącą stosowania stawki zastępczej dla wskaźnika referencyjnego WIBOR w papierach dłużnych, w szczególności w odniesieniu do wcześniej wyemitowanych instrumentów dłużnych (tzw. portfela legacy).

W maju 2026 r. Komisja Nadzoru Finansowego oraz GPW Benchmark S.A. poinformowały o rozpoczęciu procesu uporządkowanego wygaszania wskaźników referencyjnych WIBID i WIBOR. Zgodnie z przyjętym harmonogramem wskaźniki WIBOR i WIBID dla terminów 1M, 3M i 6M będą publikowane do 31 grudnia 2036 r., natomiast od 1 stycznia 2027 r. nie powinny być stosowane w nowych umowach, pozostając jedynie podstawą rozliczeń istniejących kontraktów do czasu ich naturalnego wygaśnięcia. Równolegle prowadzony jest proces przejścia rynku na nowy wskaźnik referencyjny POLSTR.

W czerwcu 2026 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej zaktualizował Mapę Drogową reformy wskaźników referencyjnych, dostosowując harmonogram wdrożenia POLSTR do decyzji dotyczących wygaszania WIBOR i WIBID. Aktualizacja potwierdziła brak konieczności wyznaczania ustawowego zamiennika dla wskaźnika WIBOR oraz wskazała, że od 2027 r. nowe produkty finansowe powinny być oparte na alternatywnych wskaźnikach referencyjnych, przede wszystkim POLSTR.

Grupa posiada zobowiązania finansowe (zaprezentowane w nocie 6.20 sprawozdania) oraz aktywa finansowe (zaprezentowane w nocie 6.13 sprawozdania) oprocentowane za pomocą stawki WIBOR. W związku z publikacją indeksu POLSTR Grupa oszacowała wartość tych aktywów i zobowiązań finansowych na dzień bilansowy przy zastosowaniu odpowiednich stawek POLSTR i porównała do wartości bilansowych zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Różnica w wartości nie ma istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie, ale będzie podlegała weryfikacji przez Grupę na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

	WIBOR	POLSTR	Różnica
Pożyczki udzielone*	23 179	23 161	(18)
Wyemitowane obligacje	683 222	681 637	(1 585)

* Saldo nie uwzględnia kwoty odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych.

6.3.4 Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Nieruchomości inwestycyjne

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana przez wewnętrzny Dział Finansowy w porozumieniu z Zarządem, na podstawie danych z aktywnego rynku, ofert, umów przedwstępnych oraz wiedzy i doświadczenia lub w oparciu o zewnętrzne wyceny przygotowywane przez rzeczoznawców. Wartość nieruchomości inwestycyjnych na 2 poziomie wartości godziwej określona została za pomocą metody rynkowej przez niezależnych rzeczoznawców. Na poziomie 3 wykorzystano metodę dochodową uwzględniającą założenia aktualnego planu inwestycyjnego.

Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

poziom 2

Wartość godziwa została określona za pomocą metody rynkowej, która odzwierciedla transakcje na podobnych nieruchomościach przeprowadzone w ostatnim okresie. Wartość tę skorygowano o czynniki związane z wycenianą nieruchomością, jednak ich wpływ na wycenę był znikomy. Nieruchomości zakwalifikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej zostały wycenione przez niezależnych rzeczoznawców z zastosowaniem podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.

poziom 3

Wartość godziwa została określona za pomocą metody dochodowej, która uwzględnia przychody z najmu pomniejszone o koszty utrzymania nieruchomości, zdyskontowane stopą procentową, która pochodzi z analizy transakcji zaobserwowanych na rynku w ostatnim okresie. Szacowane wpływy z najmu uwzględniają aktualne obłożenie najmowanej powierzchni, szacowane przyszłe obłożenie, przyszłe zmiany stawek. Dane wejściowe do wyceny są nieobserwowalne. Najbardziej znaczące dane wejściowe to szacowane stawki za najem, założenia dotyczące obłożenia i stopa dyskontowa. Szacowana wartość godziwa wzrośnie, jeżeli szacowane stawki wzrosną, obłożenie wzrośnie, a stopa dyskontowa spadnie. Wycena jest wrażliwa na wszystkie te czynniki. Zarząd spółki dominującej uważa, że zakres możliwych alternatywnych założeń jest największy dla stawek i poziomu obłożenia i że te czynniki zależą od siebie nawzajem. Nieruchomości inwestycyjne wycenione na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 6.9 niniejszego sprawozdania.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Kluczowymi niefinansowymi aktywami trwałymi, które nie są wyceniane do wartości godziwej, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zapasy i prawa do użytkowania powierzchni biurowych.

W odniesieniu do prawa do użytkowania powierzchni biurowych Zarząd dokonał analizy, czy wysokość czynszu za wynajem powierzchni biurowej płaconej przez

Archicom z tyt. umowy najmu nie jest wyższa niż rynkowy poziom czynszu za wynajem powierzchni biurowej o podobnym charakterze w podobnej lokalizacji. Z uwagi na to, że nie stwierdzono takiej sytuacji, nie stwierdzono przesłanek do przeprowadzenia testu na utratę wartości.

W odniesieniu do zapasów posiadanych przez Grupę (reprezentujących projekty deweloperskie o różnym poziomie zaawansowania), Zarząd analizuje następujące przesłanki świadczące o możliwej utracie wartości zapasów i konieczności utworzenia odpisu aktualizującego wartość zapasów:

Rozpoznanie ujemnej marży

W odniesieniu do produkcji w toku analiza rentowności przeprowadzana jest na poziomie poszczególnych projektów deweloperskich. Zarząd przeprowadził analizę stopnia realizacji budżetów poszczególnych realizowanych inwestycji deweloperskich (w odniesieniu do inwestycji w budowie), a także analizę zasadności przyjętych założeń budżetowych w kontekście otoczenia rynkowego i makroekonomicznego (w odniesieniu do inwestycji, które na dzień 30 czerwca 2026 r. nie były w budowie). Na podstawie takiej analizy nie stwierdzono wystąpienia przesłanek wskazujących na ryzyko utraty wartości, z uwagi na zakładany dodatni poziom marż w odniesieniu do każdej analizowanej inwestycji. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo realizacji założeń budżetowych dotyczących momentu rozpoczęcia budowy poszczególnych inwestycji oraz poziomu wygenerowanej marży jako wysokie. Ocena Zarządu wynika z wewnętrznie przyjętych planów finansowych i strategii działalności. Plany i prognozy oparte są na bieżących analizach rynkowych i w razie potrzeby są na bieżąco weryfikowane.

Niesprzedane produkty (wyroby gotowe), w odniesieniu do których na dzień bilansowy nie doszło do podpisania protokołu odbioru, a w związku z tym wynik na sprzedaży nie został odzwierciedlony w sprawozdaniu z wyniku, są poddawane testom na utratę wartości jako wyroby gotowe zgodnie z MSR 2 i analizie pod kątem konieczności utworzenia odpisu wartości zapasów poniżej ich ceny nabycia lub kosztu wytworzenia do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania. W przypadku zidentyfikowania potencjalnych istotnych ujemnych marż na poszczególnych produktach, zostaną one zi-

dentyfikowane jako utrata wartości zapasów i tworzony jest odpowiedni odpis. Na dzień 30 czerwca 2026 r. nie zidentyfikowano istotnej utraty wartości wyrobów gotowych, w związku z czym nie dokonano odpisu aktualizującego z tego tytułu.

Ryzyko istotnego przesunięcia realizacji danego projektu w czasie

Zarząd analizuje na bieżąco ryzyko istotnego przesunięcia realizacji projektów. W przypadku gdyby przesunięcie realizacji projektu spowodowało brak możliwości odzyskania ceny nabycia lub kosztu wytworzenia zapasów - stanowiłoby to dla Emitenta przesłankę do utworzenia odpisu.

W ocenie Zarządu Emitenta, bazującej zarówno na analizie historycznej realizacji zakładanych terminów realizacji projektów, jak też aktualnych warunków rynkowych, ryzyko istotnego przesunięcia realizacji projektów w Grupie, które mogłoby wpłynąć na odzyskiwalność wartości zapasów jest nieistotne. Przewidywane terminy realizacji poszczególnych projektów według najlepszego osądu Zarządu przeprowadzonego na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane w tabelach poniżej.

Opóźnienia w procesie sprzedaży

Opóźnienia w procesie sprzedaży stanowią dla Emitenta przesłankę do utworzenia odpisu aktualizującego, jeśli w wyniku indywidualnej analizy Emitent uzna, że sprzedaż danego produktu gotowego, w przewidywanej przyszłości i po cenie przewyższającej koszt wytworzenia, jest mało prawdopodobna.

Zarząd zakłada sprzedaż 80% mieszkań do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz 20% mieszkań do 6 miesięcy po pozwoleniu na użytkowanie. Grupa nie prowadzi tzw. wyprzedaży produktów po pozwoleniu na użytkowanie (sprzedaż produktów po pozwoleniu na użytkowanie po istotnie niższych cenach niż zakładane wcześniej, w celu zakończenia oferty na danym projekcie). W praktyce, wiele projektów ma zrealizowane 90%-100% sprzedaży na moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Z tego względu, również w tym zakresie Zarząd nie identyfikuje istotnego ryzyka utraty wartości zapasów.

Zestawienie projektów w budowie Grupy Archicom na 30 czerwca 2026 r.

Zestawienie projektów w budowie	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy [PnU]
Kraków								
29 listopada I ul. 29 listopada	15 400	390	31%	193,4	139,6	77%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Duża Góra ul. Duża Góra	4 200	75	92%	57,2	39,0	71%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Bociana 5 ul. Bociana	14 000	280	41%	202,9	139,2	55%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Juliusza Lea ul. Juliusza Lea	10 700	254	20%	155,0	99,3	37%	I kw. 2026	III kw. 2027
Katowice								
P. Skargi ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	81%	190,2	139,6	55%	I kw. 2025	I kw. 2027
Łódź								
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 600	327	80%	174,8	135,7	92%	I kw. 2024	III kw. 2026
Zenit VI ul. Widzewska	8 800	173	75%	78,4	55,0	70%	IV kw. 2025	IV kw. 2026
Flow IV ul. Hasa	8 600	206	27%	100,6	72,4	47%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Zenit V ul. Widzewska	9 500	188	28%	84,4	60,6	33%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Zenit VII ul. Widzewska	13 300	238	8%	124,6	88,8	17%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Poznań								
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 600	272	96%	165,9	114,1	91%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 100	127	61%	92,5	66,2	64%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 600	199	53%	138,0	91,3	24%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Warszawa								
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	143	55%	515,0	250,4	77%	II kw. 2024	III kw. 2026
Flare Apartamenty Grzybowska ul. Grzybowska	4 300	77	42%	172,6	128,0	82%	I kw. 2025	III kw. 2026
Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	72%	288,0	180,1	74%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Stacja Wola III ul. Ordona	13 300	232	88%	238,0	130,9	43%	III kw. 2025	IV kw. 2027

Zestawienie projektów w budowie	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaż [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy [PnU]
Towarowa22 F ul. Towarowa 22	18 200	170	21%	814,2	380,0	27%	I kw. 2026	I kw. 2028
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 200	266	39%	297,6	179,7	53%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Wrocław								
River Point 5 ul. Mieszczńska	1 900	24	38%	31,9	27,5	30%	III kw. 2022	I kw. 2028
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 200	345	67%	276,6	211,5	84%	I kw. 2024	III kw. 2026
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	71%	130,5	99,9	84%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	66%	68,7	58,5	37%	III kw. 2024	III kw. 2027
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	62%	223,2	166,7	58%	I kw. 2025	III kw. 2027
Browary Wrocławskie BR1BR2 ul. Rychalska	6 600	133	75%	93,0	57,1	44%	III kw. 2025	II kw. 2027
Górska 1 ul. Górska	18 300	388	58%	235,6	158,7	36%	IV kw. 2025	IV kw. 2027
Czarneckiego - M ul. Stefana Czarneckiego	6 200	157	20%	92,9	66,7	24%	IV kw. 2025	III kw. 2028
Browarna 1* ul. Browarna	6 900	148	43%	113,2	81,2	58%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Browarna 2* ul. Browarna	9 100	166	1%	160,9	111,4	33%	II kw. 2026	II kw. 2028
Razem	314 700	6 109		5 510	3 529			

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

Zestawienie projektów w przygotowaniu Grupy Archicom na 30 czerwca 2026 r.

Zestawienie projektów w przygotowaniu	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedaży nych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy [PnU]
Kraków								
Stańczyka II ul. Stańczyka	3 400	75	0%	56,4	40,0	28%	III kw. 2026	II kw. 2028
Stańczyka I ul. Stańczyka	6 600	125	0%	101,7	71,7	15%	IV kw. 2026	II kw. 2028
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	47	0%	46,2	29,2	20%	IV kw. 2026	II kw. 2028
29 listopada III ul. 29 listopada	9 000	162	0%	115,6	82,1	29%	IV kw. 2026	I kw. 2029
29 listopada II ul. 29 listopada	13 200	315	0%	169,6	121,2	32%	I kw. 2027	I kw. 2029
Stańczyka - Orange	500	7	0%	5,1	3,4	20%	I kw. 2027	I kw. 2028
Łódź								
Flow III ul. Hasa	11 100	228	0%	131,0	93,6	20%	III kw. 2026	II kw. 2028
Zenit VIII ul. Widzewska	10 200	192	0%	94,8	66,2	8%	IV kw. 2026	II kw. 2028
Zenit X ul. Widzewska	12 000	216	0%	111,2	77,5	8%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Zenit IX ul. Widzewska	14 300	268	0%	134,8	94,0	9%	IV kw. 2027	II kw. 2029
Flow V ul. Hasa	20 700	421	0%	242,9	173,3	18%	II kw. 2028	II kw. 2030
Zenit XI ul. Widzewska	5 200	97	0%	49,6	34,8	8%	III kw. 2028	II kw. 2030
Poznań								
Forteczna II ul. Forteczna	7 200	132	0%	80,8	58,0	19%	III kw. 2026	II kw. 2028
Forteczna III ul. Forteczna	7 900	146	0%	89,1	64,5	19%	III kw. 2026	II kw. 2028
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 500	240	28%	161,2	108,1	20%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Opieńskiego Etap I* ul. Opieńskiego	14 400	193	0%	142,7	106,4	9%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Hetmańska / Dmowskiego 1	11 900	230	0%	149,2	103,7	22%	II kw. 2027	I kw. 2029
Forteczna I ul. Forteczna	15 700	302	0%	181,2	126,3	18%	III kw. 2027	II kw. 2029
Opieńskiego Etap II* ul. Opieńskiego	13 400	237	0%	134,6	98,5	8%	III kw. 2027	III kw. 2029
Hetmańska / Dmowskiego 2	9 500	176	0%	116,5	82,2	22%	I kw. 2028	IV kw. 2029

Zestawienie projektów w przygotowaniu	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedaży nych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy [PnU]
Opieńskiego Etap III* ul. Opieńskiego	15 500	280	0%	159,9	115,1	9%	I kw. 2028	IV kw. 2029
Warszawa								
Towarowa22 D ul. Towarowa 22	7 900	71	0%	346,9	163,0	25%	III kw. 2026	IV kw. 2028
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 900	125	0%	139,2	85,1	36%	III kw. 2026	II kw. 2028
Kabaty III ul. Komisji Edukacji Narodowej	2 000	3	0%	48,9	29,6	32%	IV kw. 2026	III kw. 2028 Kabaty I
Kabaty I ul. Komisji Edukacji Narodowej	17 800	266	0%	413,8	258,1	35%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Postępu I ul. Postępu	14 300	250	0%	238,0	158,2	23%	I kw. 2027	I kw. 2029
Kabaty II ul. Komisji Edukacji Narodowej	10 300	153	0%	257,0	149,3	36%	II kw. 2027	I kw. 2029
Postępu II ul. Postępu	7 800	151	0%	137,2	86,9	25%	III kw. 2027	III kw. 2029
Modern Mokotów VII* ul. Domaniewska	8 200	127	0%	167,8	119,0	39%	III kw. 2027	II kw. 2029
Modern Mokotów VIII* ul. Domaniewska	14 600	267	0%	297,3	212,4	39%	III kw. 2028	I kw. 2030
Modern Mokotów - Taurus* ul. Janusza Kurtyki	10 500	201	0%	230,5	157,0	45%	IV kw. 2029	III kw. 2031
Wrocław								
George - Swobodna Resi ul. Swobodna	15 100	281	0%	244,1	175,8	27%	III kw. 2026	II kw. 2028
Browarna 4b** ul. Browarna	7 100	127	0%	118,9	85,0	31%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Iwiny - Radomierzyska 1 ul. Radomierzyska	5 600	103	0%	63,1	43,3	17%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Iwiny - Radomierzyska 2 ul. Radomierzyska	5 900	113	0%	65,7	46,7	14%	I kw. 2027	III kw. 2028
Przystań Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	11 100	210	0%	156,8	115,8	37%	I kw. 2027	I kw. 2029
Astra West I ul. Horbaczewskiego	15 300	253	0%	219,4	157,1	28%	I kw. 2027	I kw. 2029
Browarna 3** ul. Browarna	7 800	107	0%	140,8	93,5	32%	II kw. 2027	I kw. 2029
Browarna 4a** ul. Browarna	15 700	297	0%	296,9	195,7	31%	III kw. 2027	IV kw. 2029

Zestawienie projektów w przygotowaniu	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedaży nych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy [PnU]
Iwiny - Radomierzyska 3 ul. Radomierzyska	5 900	112	0%	65,6	46,8	15%	III kw. 2027	I kw. 2029
Iwiny - Radomierzyska 4 ul. Radomierzyska	5 900	111	0%	65,4	46,7	14%	IV kw. 2027	III kw. 2029
Astra West II ul. Horbaczewskiego	20 300	355	0%	290,0	208,4	31%	I kw. 2028	I kw. 2030
Iwiny - Radomierzyska 5 ul. Radomierzyska	7 300	138	0%	80,7	58,2	22%	II kw. 2028	I kw. 2030
Razem	441 200	7 910		6 558	4 441			

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

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

Utrata wartości aktywów finansowych

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Grupa szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym („ECL”). Grupa kalkuluje odpis w następujący sposób dla poszczególnych kategorii aktywów:

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe

Grupa stosuje uproszczone podejście i w związku z tym nie monitoruje zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia, a odpis z tytułu utraty wartości wycenia w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w horyzoncie życia należności. Grupa do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych oraz pozostałych należności finansowych stosuje macierz rezerw wykonaną raz do roku na 31 grudnia, na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy. Macierz rezerw oparta jest na analizie spłacalności należności w poszczególnych grupach przeterminowania i określeniu prawdopodobieństwa niespłacenia należności z danego przedziału wiekowania na bazie danych historycznych.

Tak wyliczone prawdopodobieństwo niespłacenia się należności w każdej z grup przeterminowania dla poszczególnych kategorii należności jest przykładane do bieżącego salda należności w każdej z grup przeterminowania i kalkulowany jest odpis na oczekiwane straty kredytowe należności.

Dodatkowo Grupa poddaje indywidualnej analizie należności handlowe i pozostałe należności ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców, i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Zaklasyfikowanie składnika aktywów do tej kategorii jest dokonywane na bazie informacji o aktualnej sytuacji finansowej kontrahenta oraz na podstawie informacji o innych zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na odzyskiwalność aktywa. Takie należności są wyłączone z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

Macierz rezerw na oczekiwane straty kredytowe na dzień 30 czerwca 2026 r. prezentuje się następująco:

Okres przeterminowania	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	1,89%	4 615	87
1-30 dni	4,57%	948	43
31-90 dni	11,19%	684	77
91-360 dni	19,31%	1 053	203
powyżej 361 dni	50,42%	1 309	660
Razem		8 609	1 070

Udzielone pożyczki

Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące udzielonych pożyczek jako różnicę między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać.

Grupa szacuje przepływy pieniężne, które spodziewa się otrzymać na podstawie wskaźnika defaultu ustalonego na podstawie ratingu pożyczkobiorcy i skorygowanego o wskaźnik odzysku jako wiarygodnego szacunku poziomu ryzyka kredytowego.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa posiadała należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym i niepowiązanym. Pożyczki udzielone zostały opisane w nocy 6.13 niniejszego sprawozdania.

Grupa stosuje trzystopniowy model utraty wartości dla należności z tytułu udzielonych pożyczek. Dla udzielonych pożyczek, dla których nie zidentyfikowano istotnego wzrostu ryzyka kredytowego od dnia początkowego ujęcia, podjęto decyzję o zastosowaniu stopnia 1 modelu, gdzie oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy. Dla udzielonych pożyczek, dla których zidentyfikowano istotny wzrost ryzyka kredytowego od dnia początkowego ujęcia, podjęto decyzję o zastosowaniu stopnia 2 modelu, gdzie oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania

w całym okresie życia instrumentu finansowego.

W celu kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych w modelu utraty wartości Grupa wykorzystała na dzień 30 czerwca 2026 roku następujące parametry:

- rating kontrahenta nadawany przy użyciu wewnętrznej metodyki spółki, w oparciu o bazy danych Refinitiv Eikon;
- dla określonego ratingu ustalono krzywą PD (probability of default - parametr prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania wykorzystywany na potrzeby kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej) dla sektora Real Estate, wyznaczoną na podstawie sektorowych rynkowych krzywych kontrahentów Credit Default Swap pozyskiwanych z bazy danych Refinitiv Eikon, które kwantyfikują rynkowe oczekiwania odnośnie do potencjalnej możliwości niewykonania zobowiązania w zadanym sektorze dla danego ratingu. Z uwagi na brak tej miary dla PLN, przyjęto krzywą dla EUR;

w oparciu o dane finansowe pożyczkobiorców na dzień bilansowy określono wysokość aktywów netto spółki stanowiących źródło spłaty udzielonej pożyczki i wykorzystano te dane do oszacowania parametru LGD (loss given default). Następnie, w oparciu o parametr LGD oraz określone wcześniej prawdopodobieństwo defaultu (PD), uzyskano szacowany odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych udzielonych pożyczek.

	Rating	Wartość brutto należności	PD	LGD	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
Pożyczki udzielone jednostce współkontrolowanej	BBB-	118 407	0,83%	55,51%	543
Pożyczki udzielone jednostce stowarzyszonej	BBB-	6 645	1,05%	100,00%	23
Pożyczki udzielone jednostce stowarzyszonej	BBB-	3 931	0,96%	100,00%	38
Pożyczka udzielona jednostce niepowiązanej	B+	12 603	9,15%	100,00%	1 153
Razem		141 586			1 757

Okres leasingu

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

W przypadku prawa do użytkowania budynków biurowych, po analizie wszystkich przesłanek, ustalono okresy leasingu nieruchomości jako równe z okresami najmu wskazanymi w umowach.

Podatek dochodowy bieżący, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien.

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

Zawarcie aneksu do umowy o współpracy strategicznej z Echo Investment S.A.

20 stycznia 2026 roku Spółka zawarła ze spółką Echo Investment S.A. aneks do umowy o współpracy strategicznej. Na mocy aneksu okres obowiązywania Umowy został wydłużony o kolejne 12 miesięcy tj. do dnia 21 stycznia 2027 roku. Wszelkie pozostałe istotne warunki Umowy przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym Nr 5/2024 z dnia 21 lutego 2024 r. pozostały bez zmian.

Po dniu bilansowym zawarty został kolejny aneks do umowy o współpracy strategicznej, co zostało szerzej opisane w nocie 6.31 niniejszego raportu.

Uchwała ZWZA w sprawie wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2025

16 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, zgodnie z rekomendacją Zarządu oraz po uprzednim, pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, postanowiło przeznaczyć wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki zysk netto za rok obrotowy 2025 w wysokości 229.935.282,95 zł na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki w kwocie 105.292.877,40 zł, tj. 1,80 zł na jedną akcję.

Szczegółowy opis dotyczący podziału zysku za rok obrotowy 2025 znajduje się w nocie 6.27 niniejszego raportu.

6.5 Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- działalność mieszkaniowa - obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych, została podzielona na segmenty operacyjne w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektów deweloperskich Grupy na:
 - a.segment wrocławski,
 - b.segment warszawski,
 - c.segment poznański,
 - d.segment krakowski,
 - e.segment łódzki,
 - f. segment katowicki,
- spółki wspierające – segment obejmuje działalność spółki Archicom S.A. oraz innych spółek, których działalność polega na obsłudze pozostałych podmiotów w Grupie.

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

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

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

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2026-30.06.2026

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice			
Przychody ze sprzedaży	254 093	98 370	160 357	4 140	99 523	42	128 732	(120 723)	624 534
Koszt własny sprzedaży	202 225	80 572	122 151	2 926	84 626	-	46 001	(102 374)	436 127
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	51 868	17 798	38 206	1 214	14 897	42	82 731	(18 349)	188 407
Marża brutto ze sprzedaży	20,4%	18,1%	23,8%	29,3%	15,0%	100,0%			30,2%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									86 041
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									(2 288)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									(407)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									99 671
Przychody i koszty finansowe									(8 342)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									(1 379)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									89 950
Podatek dochodowy									15 503
Zysk (strata) netto z działalności									74 447

Dane przedstawione w poszczególnych segmentach, po dokonaniu wyłączeń transakcji wewnątrzgrupowych i innych korekt związanych z konsolidacją sprawozdań jednostkowych:

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres
1.01.2026-30.06.2026 po uwzględnieniu korekt

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	RAZEM
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice		
Przychody ze sprzedaży	253 986	97 728	160 357	4 076	99 522	42	8 823	624 534
Koszt własny sprzedaży	169 821	70 242	111 240	3 151	78 858	-	2 815	436 127
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	84 165	27 486	49 117	925	20 664	42	6 008	188 407
Marża brutto ze sprzedaży	33,1%	28,1%	30,6%	22,7%	20,8%	100,0%	68,1%	30,2%

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.04.2026-30.06.2026
(dane nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.)

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice			
Przychody ze sprzedaży	40 551	48 522	156 638	2 406	5 705	7	59 943	(55 919)	257 853
Koszt własny sprzedaży	30 775	40 079	119 558	1 535	1 864	-	29 504	(42 257)	181 058
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9 776	8 443	37 080	871	3 841	7	30 439	(13 662)	76 795
Marża brutto ze sprzedaży	24,1%	17,4%	23,7%	36,2%	67,3%	100,0%			29,8%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									42 532
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									(2 535)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									(169)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									31 559
Przychody i koszty finansowe									(7 831)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									(1 553)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									22 175
Podatek dochodowy									3 148
Zysk (strata) netto z działalności									19 027

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2025-30.06.2025

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Przychody ze sprzedaży	144 229	106 233	5 219	1 099	49 725	30	110 855	(92 513)	324 877	4 753
Koszt własny sprzedaży	103 242	83 212	2 616	645	39 014	-	29 039	(49 176)	208 592	2 017
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	40 987	23 021	2 603	454	10 711	30	81 816	(43 337)	116 285	2 736
Marża brutto ze sprzedaży	28,4%	21,7%	49,9%	41,3%	21,5%	100,0%			35,8%	57,6%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									85 461	424
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									(1 715)	(14 775)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									(692)	(2 663)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									28 417	(15 126)
Przychody i koszty finansowe									(2 652)	(3 239)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									542	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									26 307	(18 365)
Podatek dochodowy									6 930	2 065
Zysk (strata) netto z działalności									19 377	(20 430)

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.04.2025-30.06.2025
(dane nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.)

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Przychody ze sprzedaży	140 263	102 490	2 647	894	48 346	13	63 495	(54 736)	303 412	2 185
Koszt własny sprzedaży	100 364	80 681	1 273	510	37 646	-	17 637	(40 018)	198 093	951
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	39 899	21 809	1 374	384	10 700	13	45 858	(14 718)	105 319	1 234
Marża brutto ze sprzedaży	28,4%	21,3%	51,9%	43,0%	22,1%	100,0%			34,7%	56,5%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									42 255	323
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									(993)	(15 418)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									(344)	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									61 727	(14 507)
Przychody i koszty finansowe									2 912	(3 869)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									352	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									64 991	(18 376)
Podatek dochodowy									13 221	2 227
Zysk (strata) netto z działalności									51 770	(20 603)

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z wyniku

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I półrocze 2026 roku w podziale na segmenty										
Amortyzacja	(245)	(47)	(147)	(314)	(232)	(29)	(4 654)	958	(4 710)	-
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	(407)	-	(407)	-
Zysk (strata) z aktualizacji wartości należności	(65)	(90)	(107)	(20)	(39)	1	1 427	(1 456)	(349)	-
Przychody odsetkowe	16 008	2 570	1 434	105	1 029	15	78 082	(94 023)	5 220	-
Koszty odsetkowe	(2 214)	(2 954)	(1 346)	(1 148)	(169)	-	(51 321)	44 165	(14 987)	-
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I półrocze 2025 roku w podziale na segmenty										
Amortyzacja	(215)	(35)	(120)	(21)	(195)	(25)	(4 546)	666	(4 491)	(2)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	(691)	(1)	(692)	(2 663)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości należności	(207)	(114)	13	9	(81)	-	1 207	(1 059)	(232)	(2)
Przychody odsetkowe	24 314	1 876	587	1 018	469	26	65 581	(85 960)	7 911	99
Koszty odsetkowe	(1 400)	(2 509)	(1 875)	(2 390)	(176)	(7)	(46 391)	43 572	(11 176)	(1 684)

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice			
Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 30 czerwca 2026 roku w podziale na segmenty									
Aktywa razem, w tym:	1 615 892	1 584 438	528 259	548 546	421 438	87 218	3 199 995	(3 869 231)	4 116 555
- nieruchomości inwestycyjne	21 969	228 319	65 524	-	-	-	5 526	-	321 338
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	30 278	-	-	-	-	-	-	(6 088)	24 190
- zapasy	918 393	1 169 686	307 748	446 002	338 980	80 904	5 644	(249 593)	3 017 764
Zobowiązania długoterminowe	705 151	806 649	241 974	424 800	188 008	9 325	956 874	(2 891 211)	441 570
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	507 443	647 189	236 602	135 130	225 398	71 813	804 986	(168 466)	2 460 095
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	350 980	538 442	166 392	97 550	162 584	59 148	-	-	1 375 096
Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2025 roku w podziale na segmenty									
Aktywa razem, w tym:	1 661 413	1 402 316	484 803	408 221	412 467	59 659	2 963 320	(3 652 618)	3 739 581
- nieruchomości inwestycyjne	21 969	227 428	65 751	-	-	-	6 051	-	321 199
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	85 315	-	-	-	-	-	-	(20 888)	64 427
- zapasy	849 207	1 027 654	293 730	301 336	327 129	48 997	67	(233 114)	2 615 006
Zobowiązania długoterminowe	721 962	850 165	223 479	338 839	181 957	9 388	1 277 778	(2 782 219)	821 349
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	464 287	404 666	214 695	77 481	212 788	42 942	330 880	(75 242)	1 672 497
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	276 343	316 093	164 943	28 739	155 524	34 719	-	-	976 361

6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

17 marca 2026 r. Emitent nabył 100% udziałów w spółce RPGZ 11 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie za cenę 5 tys. zł. Wartość aktywów netto przejętej jednostki na dzień nabycia wynosiła -12 tys. zł.

16 czerwca 2026 r. Emitent nabył 100% udziałów w spółce RPGZ 2 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz 100% udziałów w spółce EASS5001 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Cena nabycia każdej ze spółek wyniosła 5 tys. zł. Wartość aktywów netto każdej z przejętych jednostek na dzień nabycia wynosiła 3 tys. zł.

Zarząd ocenił, że wartość godziwa przejętych aktywów netto nie różni się istotnie od ich wartości księgowej.

Transakcje zostały rozliczone jako nabycie aktywów.

Przekazana zapłata za nabyte spółki, pomniejszona o środki pieniężne jednostek na dzień nabycia, została zaprezentowana w rachunku przepływów pieniężnych w ramach pozycji „Wydatki netto na nabycie udziałów w jednostkach”.

30 marca 2026 r. Emitent przeniósł, na mocy umowy sprzedaży udziałów, 100% udziałów w jednostce zależnej Archicom ZAM sp. z o.o. na rzecz jednostki niepowiązanej za cenę 187,5 tys. EUR. W wyniku sprzedaży udziałów Emitent utracił kontrolę nad jednostką.

Wartość aktywów oraz zobowiązań jednostki Archicom ZAM sp. z o.o. na dzień zbycia

Archicom ZAM sp. z o.o.	
AKTYWA	
Aktywa trwałe	
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2
Aktywa trwałe razem	2
Aktywa obrotowe	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	266
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	87
Pozostałe	22
Aktywa obrotowe razem	375
Aktywa razem	377
PASYWA	
Zobowiązania	
Zobowiązania długoterminowe	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	73
Zobowiązania z tytułu podatków	234
Pozostałe	10

Wartość aktywów oraz zobowiązań jednostki Archicom ZAM sp. z o.o. na dzień zbycia (cd.)

Archicom ZAM sp. z o.o.	
Zobowiązania krótkoterminowe	317
Zobowiązania razem	317
Otrzymana zapłata	804
Ujawnione w wyniku zbycia jednostki należności	9
Zysk (strata) ze zbycia	753

Otrzymana zapłata za sprzedane udziały spółki, pomniejszona o środki pieniężne jednostki na dzień zbycia, została zaprezentowana w rachunku przepływów pieniężnych w ramach pozycji „Przepływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach”

1 kwietnia 2026 r. Archicom S.A. sprzedała udziały stanowiące 1% kapitału zakładowego spółki współkontrolowanej Echo Group sp. z o.o. (dawniej Service Hub sp. z

o.o.). W wyniku transakcji Grupa utraciła współkontrolę nad spółką i jej jednostkami zależnymi, zachowując jednak znaczący wpływ na te jednostki, co zostało opisane w nocie 6.10 niniejszego sprawozdania.

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wraz ze stopniem kontroli przedstawiono w nocie 6.2 niniejszego skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6.7 Wartości niematerialne

Poniższe tabele przedstawiają nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne według stanów na 30.06.2026 oraz 31.12.2025

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne nieoddane do użytkowania	Razem
Stan na 30.06.2026					
Wartość bilansowa brutto	2 482	3 472	422	3 603	9 979
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 850)	(2 109)	(58)	-	(4 017)
Wartość bilansowa netto	632	1 363	364	3 603	5 962
Stan na 31.12.2025					
Wartość bilansowa brutto	2 482	2 937	312	2 825	8 556
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 741)	(1 618)	(44)	-	(3 403)
Wartość bilansowa netto	741	1 319	268	2 825	5 153

**Zmiany wartości niematerialnych w okresach 1.01.2026-30.06.2026
oraz 1.01.2025-31.12.2025**

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne nieoddane do użytkowania	Razem
za okres od 1.01.2026 do 30.06.2026					
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2026	741	1 319	268	2 825	5 153
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	535	110	778	1 423
Amortyzacja (-)	(109)	(491)	(14)	-	(614)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2026	632	1 363	364	3 603	5 962
za okres od 1.01.2025 do 31.12.2025					
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2025	529	827	151	2 118	3 625
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	712	1 201	145	707	2 765
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(4)	-	-	-	(4)
Zmniejszenia z tytułu utraty kontroli nad jednostką zależną	-	(19)	-	-	(19)
Amortyzacja (-)	(496)	(690)	(28)	-	(1 214)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025	741	1 319	268	2 825	5 153

Amortyzacja wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Koszt własny sprzedaży	-	66
Koszty ogólnego zarządu	614	461
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	614	527

6.8 Rzeczowe aktywa trwałe

Poniższe tabele przedstawiają stan, nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych:

Rzeczowe aktywa trwałe według stanów na 30.06.2026 oraz 31.12.2025

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2026							
Wartość bilansowa brutto	-	33 431	3 505	12 139	6 382	4 284	59 741
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(15 961)	(1 173)	(5 631)	(3 334)	-	(26 099)
Wartość bilansowa netto	-	17 470	2 332	6 508	3 048	4 284	33 642
Stan na 31.12.2025							
Wartość bilansowa brutto	-	36 033	3 452	12 217	8 466	3 613	63 781
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(13 918)	(923)	(4 647)	(4 768)	-	(24 256)
Wartość bilansowa netto	-	22 115	2 529	7 570	3 698	3 613	39 525

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 1.01.2026-30.06.2026 oraz 1.01.2025-31.12.2025

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
za okres od 1.01.2026 do 30.06.2026							
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2026	-	22 115	2 529	7 570	3 698	3 613	39 525
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	116	53	49	143	671	1 032
Zwiększenia (leasing)	-	-	-	260	-	-	260
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	(336)	-	(336)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)*	-	(2 717)	-	(26)	-	-	(2 743)
Amortyzacja (-)	-	(2 044)	(250)	(1 345)	(457)	-	(4 096)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2026	-	17 470	2 332	6 508	3 048	4 284	33 642
za okres od 1.01.2025 do 31.12.2025							
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2025	-	26 440	1 716	2 684	3 724	3 261	37 825

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 1.01.2026-30.06.2026 oraz 1.01.2025-31.12.2025 (cd.)

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	314	1 172	570	1 194	352	3 602
Zwiększenia (leasing)	-	2 366	-	6 696	-	-	9 062
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(1 165)	(20)	(304)	(1)	-	(1 490)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)*	-	(528)	1	(61)	(16)	-	(604)
Amortyzacja (-)	-	(5 312)	(340)	(2 015)	(1 203)	-	(8 870)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025	-	22 115	2 529	7 570	3 698	3 613	39 525

* W tym aktualizacja wartości godziwej gwarancji najmu.

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Koszt własny sprzedaży	115	113
Koszty sprzedaży	1 088	1 710
Koszty ogólnego zarządu	2 893	2 143
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	4 096	3 966

6.9 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2026 oraz na 31 grudnia 2025 wchodziły:

- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- udziały w lokalach niemieszkalnych – garażach wielostanowiskowych
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1
- nieruchomość inwestycyjna ul. Opieńskiego, Poznań
- nieruchomość inwestycyjna ul. Postępu oraz Domaniewska, Warszawa
- nieruchomość inwestycyjna ul. Janusza Kurtyki, Warszawa

Podsumowanie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w bieżącym okresie sprawozdawczym zaprezentowano w poniższej tabeli:

Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 1.01.2026-30.06.2026 oraz 1.01.2025-31.12.2025

	1.01-30.06.2026	1.01-31.12.2025
Wartość bilansowa na początek okresu	321 199	360 714
Nabycie	-	68 285
Aktywowanie późniejszych nakładów	822	2 456
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	(524)	15 612
Wycena aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(159)	2 274
Zbycie	-	(128 142)
Wartość bilansowa na koniec okresu	321 338	321 199

Wpływ aktualizacji wartości godziwej gwarancji najmu, ściśle powiązanej z umową najmu powierzchni stanowiącej siedzibę Spółki, został ujęty jako korekta wartości aktywa z tytułu prawa do użytkowania siedziby, ustalonej zgodnie z MSSF 16. Z wyłączeniem opisanej wyżej sytuacji, zyski lub straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych, w tym aktywów przeznaczonych do sprzedaży, ujmowane są przez Grupę w sprawozdaniu z wyniku w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Wartość poszczególnych nieruchomości według hierarchii wycen do wartości godziwej kształtowała się na poszczególne dni bilansowe następująco:

Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Stan na 30.06.2026					
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 369	-	1 369
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	-	20 600	20 600
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1	-	-	5 527	5 527

Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej (cd.)

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Archicom Potton sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	65 524	65 524
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	Grunt z położonymi na nim budynkami biurowymi przy ul. Postępu oraz Domaniewskiej w Warszawie	-	-	152 305	152 305
Archicom Perth sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim budynkiem biurowym przy ul. Janusza Kurtyki w Warszawie	-	-	76 013	76 013
Nieruchomości inwestycyjne razem na 30.06.2026		-	1 369	319 969	321 338
Stan na 31.12.2025					
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 369	-	1 369
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	-	20 600	20 600
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1	-	-	6 051	6 051
Archicom Potton sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	65 751	65 751
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	Grunt z położonymi na nim budynkami biurowymi przy ul. Postępu oraz Domaniewskiej w Warszawie	-	-	151 415	151 415
Archicom Perth sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim budynkiem biurowym przy ul. Janusza Kurtyki w Warszawie	-	-	76 013	76 013
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2025		-	1 369	319 830	321 199

Grunt przy ul. Opieńskiego w Poznaniu oraz przy ul. Postępu, ul. Domaniewskiej i ul. Janusza Kurtyki w Warszawie zostały nabyte w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych. Na moment nabycia gruntu w Poznaniu znajdowało się na nim funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Nabyte nieruchomości inwestycyjne w Warszawie obejmują grunt wraz z położonymi na nim budynkami biurowymi. Centrum handlowe oraz biurowce stanowią źródło dodatkowych tymczasowych przychodów osiągniętych z najmu. Grunty zostały zaklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne z uwagi na swoje tymczasowe przeznaczenie. W momencie uzyskania pozwoleń na budowę inwestycji mieszkaniowych i zaprzestania uzyskiwania przychodów z najmu, zostaną zreklasyfikowane jako zapasy. Zgodnie z polityką rachunkowości

obowiązującą w Grupie nieruchomości inwestycyjne są wyceniane do wartości godziwej. Jest to związane m.in. z poprzednią strategią Grupy, która przewidywała regularną realizację inwestycji komercyjnych. Obecnie Grupa koncentruje się wyłącznie na działalności mieszkaniowej. Działalność komercyjna jest traktowana jako zaniechana.

Grunt przy ul. Opieńskiego w Poznaniu oraz grunty przy ul. Postępu, ul. Domaniewskiej i ul. Janusza Kurtyki w Warszawie zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę podejściem porównawczym, metodą porównania parami. W wycenie nieruchomości uwzględniono dodatkowo: dochody operacyjne netto z tytułu umów najmu zawartych odpowiednio na centrum handlowym i budynkach biurowych położonych na rzeczonych gruntach, za okres do dnia planowanej rozbiórki budynków, oraz koszty tejże rozbiórki.

6.10 Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone wyceniane metodą praw własności

Wartość inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności przedstawia tabela poniżej:

Wartość inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności

	Grupa Kapitałowa Echo Group sp. z o.o. (dawniej Service Hub sp. z o.o.)	Projekt Browarna sp. z o.o.	Razem
Stan na 1.01.2026	3 658	-	3 658
Zbycie udziałów	(86)	-	(86)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	(1 379)	-	(1 379)
Stan na 30.06.2026	2 193	-	2 193
Stan na 1.01.2025	2 605	-	2 605
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	1 053	-	1 053
Stan na 31.12.2025	3 658	-	3 658

1 kwietnia 2026 roku Archicom S.A. sprzedała, za cenę 64 tys. zł, udziały stanowiące 1% kapitału zakładowego spółki współkontrolowanej Echo Group sp. z o.o. (dawniej Service Hub sp. z o.o.) o wartości bilansowej 86 tys. zł. W wyniku transakcji Grupa utraciła współkontrolę nad spółką i jej jednostkami zależnymi, zachowując jednak znaczący wpływ na te jednostki.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych dotyczących wspólnych przedsięwzięć i jednostek stowarzyszonych według stanu na dzień bilansowy:

Sprawozdanie z sytuacji finansowej wspólnych przedsięwzięć i jednostek stowarzyszonych

	Grupa Kapitałowa Echo Group sp. z o.o. (dawniej Service Hub sp. z o.o.)	Projekt Browarna sp. z o.o.
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	9 382	141
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 308	6 528
Pozostałe	395	325
Aktywa trwałe razem	11 085	6 994

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej wspólnych
przedsiębiorstw i jednostek stowarzyszonych (cd.)**

	Grupa Kapitałowa Echo Group sp. z o.o. (dawniej Service Hub sp. z o.o.)	Projekt Browarna sp. z o.o.
Aktywa obrotowe		
Zapasy	-	231 908
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 766	24
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	440	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	953	946
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	247
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 264	5 239
Aktywa obrotowe razem	25 423	238 364
Aktywa razem	36 508	245 358
PASYWA		
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	10 576	215 291
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	845	5 400
Pozostałe	25	425
Zobowiązania długoterminowe	11 446	221 116
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	-	20 340
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 528	8 548
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	2 002	18
Rezerwy krótkoterminowe	246	-
Pozostałe	4 145	177
Zobowiązania krótkoterminowe	16 921	29 083
Zobowiązania razem	28 367	250 199
Aktywa netto	8 141	(4 841)
Udział % Grupy Archicom	49,00%	55,00%
Udział Grupy Archicom w aktywach netto	3 989	(2 663)
Eliminacja transakcji pomiędzy Grupą a jednostkami wycenianymi metodą praw własności	(1 796)	(10 652)
Łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	-	(13 315)
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności	2 193	-

Sprawozdanie z wyniku wspólnych przedsięwzięć i jednostek stowarzyszonych

	Grupa Kapitałowa Echo Group sp. z o.o. (dawniej Service Hub sp. z o.o.)	Projekt Browarna sp. z o.o.
Przychody ze sprzedaży	31 667	6
Koszt własny sprzedaży	9 623	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	22 044	6
Koszty sprzedaży	-	1 507
Koszty ogólnego zarządu	20 810	128
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-	105
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	265	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 499	(1 734)
Przychody i koszty finansowe	(393)	(110)
w tym koszty odsetkowe	(398)	(156)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 106	(1 844)
Podatek dochodowy	254	(349)
Zysk (strata) netto	852	(1 495)
Dochody całkowite razem	852	(1 495)
Udział % Grupy Archicom	49%	55%
Udział Grupy Archicom w zysku (stracie) netto	417	(822)
Udział Grupy Archicom w całkowitych dochodach	417	(822)

6.11 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

Grupa zakwalifikowała na dzień bilansowy aktywa finansowe wyłącznie do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie (AC).

Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	
Stan na 30.06.2026				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	1 111	-	-	1 111
Udzielone pożyczki	138 101	-	-	138 101
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12 846	-	-	12 846
Udzielone pożyczki	1 728	-	-	1 728
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	73 928	-	-	73 928
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	229 982	-	-	229 982
Kategoria aktywów finansowych razem	457 696	-	-	457 696
Stan na 31.12.2025				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	1 209	-	-	1 209
Udzielone pożyczki	128 042	-	-	128 042
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 109	-	-	21 109
Udzielone pożyczki	1 051	-	-	1 051
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	90 871	-	-	90 871
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	136 229	-	-	136 229
Kategoria aktywów finansowych razem	378 511	-	-	378 511

Grupa zakwalifikowała na dzień bilansowy zobowiązania finansowe wyłącznie do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie (AC).

Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9		Razem
	AC	FVP&L	
Stan na 30.06.2026			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	305 141	-	305 141
Pozostałe zobowiązania	23 241	-	23 241
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	277 502	-	277 502
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	617 691	-	617 691
Kategoria zobowiązań finansowych razem	1 223 575	-	1 223 575
Stan na 31.12.2025			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	677 806	-	677 806
Pozostałe zobowiązania	24 136	-	24 136
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	279 900	-	279 900
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	243 725	-	243 725
Kategoria zobowiązań finansowych razem	1 225 567	-	1 225 567

6.12 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawiono w poniższej tabeli. Zestawienie obejmuje wszystkie ak-

tywa i zobowiązania finansowe ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w zamortyzowanym koszcie:

Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

	30.06.2026		31.12.2025	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Udzielone pożyczki	138 944	139 829	127 486	129 093
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13 957	13 957	22 318	22 318
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	303 910	303 910	227 100	227 100
Zobowiązania:				
Kredyty	239 610	239 610	239 540	239 540
Dłużne papiery wartościowe	696 077	683 222	696 402	681 991
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	300 743	300 743	304 036	304 036

Sposób ustalenia wartości godziwej instrumentów finansowych dla celów sporządzenia powyższej tabeli został zaprezentowany w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne przeniesienia pomiędzy poziomami wycen wartości godziwej instrumentów.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy.

Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych do wartości godziwej wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie:

- **Udzielone pożyczki (poziom 3)**

Wartość godziwa udzielonych pożyczek została ustalona w oparciu o risk free rate odpowiedni dla okresu zapadalności pożyczek, skorygowany o ryzyko kredytowe pożyczkobiorcy mierzone marżą na wyemitowanych obligacjach Archicom S.A.

- **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (poziom 3)**

Wartość bilansowa należności handlowych i pozostałych należności została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

- **Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe (poziom 1)**

Wartość godziwa środków pieniężnych i pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych została ustalona w wysokości ich wartości nominalnej.

- **Kredyty (poziom 3)**

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów została ustalona jako wartość oczekiwanej zapłaty, tj. nominalna wartość powiększona o naliczone odsetki.

- **Wyemitowane papiery dłużne (poziom 1)**

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych została ustalona na podstawie publicznych notowań.

- **Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (poziom 3)**

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

6.13 Udzielone pożyczki

Zestawienie pożyczek udzielonych według stanu na 30 czerwca 2026 r.

				Wartość bilansowa		Należność	
	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	w walucie	w PLN	krótkoterminowa	długoterminowa
Stan na 30.06.2026							
Pożyczki	PLN	stałe oprocentowanie 8%	31.12.2030	-	117 864	-	117 864
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2030	-	13 093	1 728	11 365
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 2,82%	31.12.2030	-	3 893	-	3 893
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2029	-	4 979	-	4 979
Pożyczki udzielone razem				-	139 829	1 728	138 101

W pierwszym półroczu 2026 roku Archicom S.A. wraz z spółką zależną udzieliły spółkom stowarzyszonym Service Hub Resi sp. z o.o. oraz Echo Group sp. z o.o. (dawniej Service Hub sp. z o.o.) pożyczek na łączną kwotę 6.620 tys. zł, natomiast spółka Service Hub Resi sp. z o.o. spłaciła w tym czasie pożyczki na łączną kwotę 3.500 tys. zł.

W pierwszym półroczu 2026 r. Archicom S.A. udzieliła spółce niepowiązanej pożyczek na łączną kwotę 5.750 tys. zł, natomiast spółka ta spłaciła w tym czasie pożyczki na łączną kwotę 1.500 tys. zł.

Zestawienie pożyczek udzielonych według stanu na 31 grudnia 2025 r.

				Wartość bilansowa		Należność	
	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	w walucie	w PLN	krótkoterminowa	długoterminowa
Stan na 31.12.2025							
Pożyczki	PLN	stałe oprocentowanie 8%	31.12.2030	-	114 333	-	114 333
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2029	-	3 061	-	3 061
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2027	-	4 656	-	4 656
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	24.12.2026	-	7 043	1 051	5 992
Pożyczki udzielone razem				-	129 093	1 051	128 042

6.14 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Stan na początek okresu	1.01.2026	1.01.2025
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	118 177	88 748
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	64 846	41 880
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	53 331	46 868
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	7 037	10 208
Stan na koniec okresu	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	126 956	118 177
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	66 590	64 846
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	60 366	53 331

W tabeli poniżej zaprezentowano wpływ na saldo aktywa z tytułu podatku odroczonego poszczególnych różnic przejściowych, tj. 19% wartości różnicy przejściowej.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		wpływ rozliczenia zbycia i nabycia spółek	wynik	
Stan na 30.06.2026				
Aktywa:	1.01.2026			30.06.2026
Zapasy, w tym:	86 817	-	(15 790)	71 027
- wynikające z eliminacji transakcji wewnątrzgrupowych	37 579	-	(1 237)	36 342
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży	47 475	-	(17 109)	30 366
Pozostałe aktywa	2 801	-	695	3 496
Zobowiązania:				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	927	-	466	1 393
Pozostałe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	21 963	(2)	229	22 190

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (cd.)

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		wpływ rozliczenia zbycia i nabycia spółek	wynik	
Leasing	7 549	-	(571)	6 978
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	42 724	-	9 478	52 202
- wynikające z naliczonych odsetek	42 323	-	9 879	52 202
Inne zobowiązania	56	-	(48)	8
Inne:				
Nierozliczone straty podatkowe	34 726	-	3 700	38 426
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	6 733	-	3 774	10 507
Kompensata	(86 119)	-	6 848	(79 271)
Razem	118 177	(2)	8 781	126 956
Stan na 31.12.2025				
Aktywa:	1.01.2025			31.12.2025
Zapasy, w tym:	46 456	(227)	40 588	86 817
- wynikające z eliminacji transakcji wewnątrzgrupowych	27 587	-	9 992	37 579
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży	6 152	-	41 323	47 475
Pozostałe aktywa	641	-	2 160	2 801
Zobowiązania:				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	844	(50)	133	927
Pozostałe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	8 541	-	13 422	21 963
Leasing	7 867	-	(318)	7 549
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	29 229	4 657	8 838	42 724
- wynikające z naliczonych odsetek	28 093	4 657	9 573	42 323
Inne zobowiązania	206	(438)	288	56
Inne:				
Nierozliczone straty podatkowe	24 775	(1 609)	11 560	34 726
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	8 487	-	(1 754)	6 733
Kompensata	(38 298)	-	(47 821)	(86 119)
Razem	88 748	2 333	27 096	118 177

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące nierozliczonych strat podatkowych w kwocie 38.426 tys. zł. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2026 (33 tys. zł), 2027 (940 tys. zł), 2028 (2.066 tys. zł), 2029 (10.162 tys. zł), 2030 (15.644 tys. zł), 2031 (9.582 tys. zł).

Grupa na dzień 30 czerwca 2026 roku nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat

podatkowych na kwotę 4.904 tys. zł i z innych tytułów w kwocie 2.411 tys. zł.

Grupa oczekuje realizacji ujemnych różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 80.561 tys. zł (przed kompensatą).

W tabeli poniżej zaprezentowano wpływ na saldo rezerwy z tytułu podatku odroczonego poszczególnych różnic przejściowych, tj. 19% wartości różnicy przejściowej.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		wpływ rozliczenia zbycia i nabycia spółek	wynik	
Stan na 30.06.2026				
Aktywa:	1.01.2026			30.06.2026
Nieruchomości inwestycyjne (w tym wynikające z wyceny do wartości godziwej)	15 255	-	(662)	14 593
Zapasy, w tym:	23 904	-	9 810	33 714
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego	14 160	-	968	15 128
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	44 973	-	10 242	55 215
- wynikające z naliczonych odsetek	44 567	-	10 646	55 213
Pozostałe aktywa	8 581	-	(883)	7 698
Zobowiązania:				
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	1 233	-	162	1 395
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży)	56 266	-	(23 520)	32 746
Pozostałe zobowiązania	753	-	(253)	500
Kompensata	(86 119)	-	6 848	(79 271)
Razem	64 846	-	1 744	66 590
Stan na 31.12.2025				
Aktywa:	1.01.2025			31.12.2025
Nieruchomości inwestycyjne (wynikające z wyceny do wartości godziwej)	18 023	-	(2 768)	15 255
Zapasy, w tym:	11 959	4 952	6 993	23 904
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego	7 778	4 952	1 430	14 160
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	31 256	-	13 717	44 973
- wynikające z naliczonych odsetek	28 436	-	16 131	44 567

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (cd.)

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		wpływ rozliczenia zbycia i nabycia spółek	wynik	
Pozostałe aktywa	6 546	-	2 035	8 581
Zobowiązania:				
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	1 102	-	131	1 233
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży)	10 936	-	45 330	56 266
Pozostałe zobowiązania	356	-	397	753
Kompensata	(38 298)	-	(47 821)	(86 119)
Razem	41 880	4 952	18 014	64 846

Grupa oczekuje realizacji dodatnich różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 52.457 tys. zł (przed kompensatą).

6.15 Zapasy

Zdecydowanie największą pozycję zapasów stanowi produkcja w toku, gdzie zgodnie z polityką rachunkowości ujmowane są mieszkania i lokale w trakcie budowy oraz projekty przyszłe będące aktualnie w różnych fazach realizacji. Grupa ujmuje w tej pozycji również grunty, na których realizowane są aktualne i przyszłe projekty, wraz z prawem wieczystego użytkowania tych gruntów zgodnie z MSSF 16. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie pozycje przekwalifikowywane są do wyrobów gotowych.

Zarząd dokonał na dzień bilansowy przeglądu wszystkich projektów, w tym także analizy ich cyklu operacyjnego. W związku ze zidentyfikowaniem projektów,

których przewidywany termin realizacji wykracza poza standardowy cykl operacyjny Grupy, Zarząd podjął decyzję o zaprezentowaniu ich w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa trwałe, w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę”.

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w pierwszym półroczu 2026 roku 25.272 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 7,3%. W pierwszym półroczu 2025 roku była to kwota 25.505 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 9,2%.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	30.06.2026	31.12.2025
Zapasy w aktywach trwałych	24 190	64 427
Grunty przeznaczone pod zabudowę	24 190	64 427
Zapasy w aktywach obrotowych	3 017 764	2 615 006
Produkcja w toku, w tym:	2 951 367	2 496 571

Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym (cd.)

	30.06.2026	31.12.2025
- grunty przeznaczone pod zabudowę	849 253	890 903
Wyroby gotowe	64 294	116 332
Towary	2 103	2 103
Wartość bilansowa zapasów razem	3 041 954	2 679 433

Odpisy aktualizujące wartość zapasów nie uległy zmianie w okresie objętym sprawozdaniem finansowym i wynoszą na dzień bilansowy 4.409 tys. zł.

Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	30.06.2026	31.12.2025
Zabezpieczenie na inwestycji Modern Mokotów III	-	109 617
Zabezpieczenie na inwestycji Modern Mokotów IV	-	74 511
Zabezpieczenie na inwestycji Towarowa22F	114 691	-
Zabezpieczenia na zapasach razem	114 691	184 128

6.16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	30.06.2026	31.12.2025
Należności długoterminowe		
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	14 662	25 245
Kaucje wpłacone	1 111	1 209
Należności długoterminowe razem	15 773	26 454
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	18 290	28 030
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(5 894)	(7 407)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	12 396	20 623
Inne należności	450	486
Pozostałe należności finansowe netto	450	486

Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności (cd.)

	30.06.2026	31.12.2025
Należności finansowe	12 846	21 109
Przedpłaty i zaliczki	51 686	83 565
Rozliczenia międzyokresowe	11 542	12 239
Pozostałe należności niefinansowe	-	264
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	(5 819)
Należności niefinansowe	63 228	90 249
Należności krótkoterminowe razem	76 074	111 358

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	1.01-30.06.2026	1.01-31.12.2025
Stan na początek okresu	7 407	6 380
Odpisy utworzone (+)	349	3 520
Odpisy wykorzystane (-)	(1 862)	(2 493)
Stan na koniec okresu	5 894	7 407

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

6.17 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	30.06.2026	31.12.2025
Rachunki powiernicze	73 928	90 871
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	73 928	90 871

Grupa korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych, z których środki są zwalniane etapami wraz z postępem prac. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych nie spełniają definicji środków pieniężnych wg MSR, natomiast są to

środki, które wchodzą do masy upadłości dewelopera, odsetki należą do dewelopera, deweloper jest posiadaczem rachunku powierniczego. Środki te w bilansie prezentowane są jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.

6.18 Środki pieniężne

Zestawienie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w tym również podlegających ograniczeniu w dysponowaniu, przedstawiono w poniższych tabelach.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.06.2026	31.12.2025
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	34 861	92 825
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1 053	3 135
Depozyty krótkoterminowe (o terminie zapadalności do 3 miesięcy od dnia zawarcia)	193 339	35 412
Środki pieniężne na rachunkach split payment*	729	4 857
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	229 982	136 229

* Środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

6.19 Kapitał własny

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 584.960.430,00 zł i dzieli

się na 58.496.043 akcje o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Kapitał podstawowy Spółki dominującej na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych

	30.06.2026	31.12.2025
Liczba akcji	58 496 043	58 496 043
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	584 960 430	584 960 430

Struktura akcji i kapitału zakładowego na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych przedstawia się następująco:

Liczba akcji		Seria
19 462 841	zwykłe akcje na okaziciela	A
6 207 502	uprzywilejowane akcje imienne*	B1
3 892 568	zwykłe akcje na okaziciela	C1
4 671 081	zwykłe akcje na okaziciela	C2

5 605 298	zwykłe akcje na okaziciela	C3
6 726 357	zwykłe akcje na okaziciela	C4
1 930 396	zwykłe akcje na okaziciela	C5
3 892 568	zwykłe akcje na okaziciela	D
6 107 432	akcje zwykłe imienne	E
58 496 043		

* Uprzywilejowanie oznacza, że na każdą z akcji uprzywilejowanych przypadają 2 głosy.

6.20 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w kolejnych tabelach.

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 30.06.2026

				Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	w walucie	w PLN	krótkoterminowa	długoterminowa
Stan na 30.06.2026							
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	30.09.2027*	-	239 610	239 610	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	8.02.2027	-	210 391	210 391	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	1.06.2027	-	166 987	166 987	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	-	187 109	391	186 718
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.03.2029	-	118 735	312	118 423
Razem				-	922 832	617 691	305 141

* Kredyt w rachunku bieżącym, termin spłaty zależny od wysokości salda rachunku.

W pierwszym półroczu 2026 roku oraz po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

Umowy przewidują obowiązki spełnienia standardowych w tego typu zobowiązaniach warunków, w tym

w szczególności:

- Dla wyemitowanych serii obligacji – utrzymanie zdefiniowanego w warunkach emisji wskaźnika zadłużenia na poziomie nie wyższym niż 0,9.
- Dla kredytu w rachunku bieżącym Archicom S.A., którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 239.610 tys. zł – utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowa-

nych w umowie kredytowej:

- wskaźnika LTV,
- wskaźnika dług netto/EBITDA,
- wskaźnik długu netto/kapitały własne.

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla udziałowców i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Grupy.

Na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych Grupa oblicza wskaźnik Długu netto (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów

dłużnych pomniejszonych o środki pieniężne) do kapitału własnego. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie wyższym niż 0,8.

Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Grupa oblicza wskaźnik Długu netto do EBITDA. Grupa definiuje EBITDA jako zysk (stratę) przed opodatkowaniem skorygowany o przychody i koszty finansowe oraz koszty amortyzacji (EBITDA nie jest miarą zdefiniowaną w MSSF i inne jednostki mogą tę miarę definiować inaczej).

Zarówno Grupa jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

Wskaźnik zadłużenia

	30.06.2026	31.12.2025
A. Zobowiązania z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych	978 549	984 587
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	303 910	227 100
Dług netto (A-B)	674 639	757 487
Kapitał własny ogółem	1 214 890	1 245 735
Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne	0,56	0,61
	1.01.-30.06.2026	1.01.-31.12.2025
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	89 950	141 575
D. Przychody finansowe	7 660	21 883
E. Koszty finansowe	16 002	24 007
F. Amortyzacja	4 710	10 084
EBITDA (C-D+E+F)	103 002	153 783
Wskaźnik Dług netto / EBITDA	6,55	4,93

* W tym środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.12.2025

				Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	w walucie	w PLN	krótkoterminowa	długoterminowa
Stan na 31.12.2025							
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	30.09.2027*	-	239 540	239 540	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	8.02.2027	-	209 971	2 390	207 581

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.12.2025 (cd.)

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowa	długoterminowa
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	01.06.2027	-	166 590	1 016	165 574
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	-	186 758	437	186 321
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.03.2029	-	118 672	342	118 330
Razem				-	921 531	243 725	677 806

* Kredyt w rachunku bieżącym, termin spłaty zależy od wysokości salda rachunku.

W 2025 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem przed zdyskontowaniem	Wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat		
Stan na 30.06.2026							
Kredyty w rachunku bieżącym	239 610	-	-	-	-	239 610	239 610
Dłużne papiery wartościowe	24 276	398 173	336 638	-	-	759 087	683 222
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 443	14 649	31 360	10 313	685	62 450	55 717
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	144 495	-	-	-	-	144 495	144 495
Kaucje otrzymane	14 248	4 387	6 647	9 780	19 099	54 161	45 834
Zobowiązania z tytułu dywidendy	105 293	-	-	-	-	105 293	105 293
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	784	586	1 706	1 056	-	4 132	4 132
Razem	534 149	417 795	376 351	21 149	19 784	1 369 228	1 278 303
Stan na 31.12.2025							
Kredyty w rachunku bieżącym	239 540	-	-	-	-	239 540	239 540
Dłużne papiery wartościowe	25 061	25 433	614 460	121 952	-	786 906	681 991
Zobowiązania z tytułu leasingu	14 464	5 265	34 005	15 520	1 915	71 169	63 056
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	253 777	-	-	-	-	253 777	253 777
Kaucje otrzymane	10 806	5 090	8 804	10 246	14 132	49 078	41 346

Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych (cd.)

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem przed zdyskontowaniem	Wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat		
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	865	94	1 021	1 465	-	3 445	3 445
Razem	544 513	35 882	658 290	149 183	16 047	1 403 915	1 283 155

W tabeli wykazano wartość umowną zobowiązań, bez uwzględnienia skutków dyskonta w związku z wyceną zobowiązań według zamortyzowanego kosztu, stąd pre-

zentowane kwoty mogą odbiegać od ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

6.21 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

Zobowiązania zabezpieczone hipoteką	
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt w rachunku bieżącym*	Hipoteka do sumy 360.000.000 zł ustanowione na nieruchomościach spółek z Grupy Archicom.

* Kredyt w rachunku bieżącym o przyznanym limicie 240.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 239.610 tys. zł.

6.22 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Wartość aktywów zabezpieczających spłatę zobowiązań przedstawiono w poniższej tabeli:

Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	30.06.2026	31.12.2025
Zapasy	114 691	184 128
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	74 657	95 728
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	189 348	279 856

* Środki o ograniczonej możliwości dysponowania na rachunkach powierniczych oraz split payment.

6.23 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania na koniec pierwszego półrocza

2026 roku oraz na koniec 2025 roku została przedstawiona w poniższych tabelach:

Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 30.06.2026

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo użytkowania powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
AKTYWA				
Aktywa trwałe, w tym:	7 867	25 109	5 989	38 965
Rzeczowe aktywa trwałe	-	12 080	5 989	18 069
Należności z tytułu leasingu	-	7 502	-	7 502
Nieruchomości inwestycyjne	7 867	5 527	-	13 394
Aktywa obrotowe, w tym:	15 328	3 044	-	18 372
Zapasy	15 328	-	-	15 328
Należności z tytułu leasingu	-	3 044	-	3 044
Aktywa razem	23 195	28 153	5 989	57 337
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	11 119	22 486	3 718	37 323
Zobowiązania krótkoterminowe	7 861	8 147	2 386	18 394
Pasywa razem	18 980	30 633	6 104	55 717

Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.12.2025

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo użytkowania powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
AKTYWA				
Aktywa trwałe, w tym:	8 052	28 150	7 030	43 232
Rzeczowe aktywa trwałe	-	16 232	7 030	23 262
Należności z tytułu leasingu	-	5 868	-	5 868
Nieruchomości inwestycyjne	8 052	6 050	-	14 102
Aktywa obrotowe, w tym:	15 034	1 960	-	16 994
Zapasy	15 034	-	-	15 034
Należności z tytułu leasingu	-	1 960	-	1 960

Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.12.2025 (cd.)

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo użytkowania powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa razem	23 086	30 110	7 030	60 226
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	15 743	24 875	4 476	45 094
Zobowiązania krótkoterminowe	7 574	7 757	2 631	17 962
Pasywa razem	23 317	32 632	7 107	63 056

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów		Prawo użytkowania powierzchni biurowej			Pozostałe umowy	Razem
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe	Należności z tytułu leasingu	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe	
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania							
Stan na 1 styczeń 2026 r.	15 034	8 052	16 232	7 828	6 050	7 030	60 226
Zwiększenia	1 491	-	-	-	-	260	1 751
Naliczone odsetki	-	-	-	213	-	-	213
Spłata należności	-	-	-	(1 236)	-	-	(1 236)
Amortyzacja	(3 089)	(822)	(1 435)	-	-	(1 275)	(6 621)
Wycena	1 892	637	753	271	(523)	149	3 179
Inne zmiany	-	-	(3 470)	3 470	-	(175)	(175)
Stan na 30 czerwiec 2026 r.	15 328	7 867	12 080	10 546	5 527	5 989	57 337
Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania							
Stan na 1 styczeń 2026 r.	15 265	8 052	20 308		12 324	7 107	63 056
Naliczone odsetki	205	259	499		371	233	1 567
Spłata zobowiązań	(6 417)	(2 164)	(2 357)		(1 751)	(1 470)	(14 159)
Zwiększenia	1 491	-	-		-	260	1 751
Wycena	1 652	637	778		461	149	3 677
Inne zmiany	-	-	-		-	(175)	(175)
Stan na 30 czerwiec 2026 r.	12 196	6 784	19 228		11 405	6 104	55 717

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym spłacono 12.592 tys. zł zobowiązań oraz 1.567 tys. zł odsetek z tytułu leasingu.

Terminy zapadalności należnych opłat leasingowych z tytułu subleasingu finansowego

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem przed zdyskontowaniem	Wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat		
Stan na 30.06.2026							
Należności z tytułu leasingu	1 536	1 593	6 372	2 080	-	11 581	10 546
Razem	1 536	1 593	6 372	2 080	-	11 581	10 546
Stan na 31.12.2025							
Należności z tytułu leasingu	996	1 017	4 286	2 382	-	8 681	7 828
Razem	996	1 017	4 286	2 382	-	8 681	7 828

Pozostałe informacje

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Koszty związane z leasingiem aktywów o niskiej wartości oraz leasingiem krótkoterminowym	595	1 714
Przychody z podnajmu (subleasingu) oraz gwarancji najmu aktywów z tytułu prawa do użytkowania	1 339	1 402

6.24 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Zobowiązania długoterminowe

	30.06.2026	31.12.2025
Kaucje otrzymane	20 479	21 650
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	2 762	2 486
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	23 241	24 136

Zobowiązania krótkoterminowe

	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	144 495	253 777
Kaucje otrzymane	25 355	19 696
Zobowiązania z tytułu dywidend	105 293	-
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	1 370	959
Inne zobowiązania finansowe	989	5 468
Zobowiązania finansowe	277 502	279 900
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	46 664	45 830
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	6 007	8 063
Przychody przyszłych okresów	6 439	6 402
Rozliczenia międzyokresowe bierne kosztów	75 265	42 627
Inne zobowiązania niefinansowe	466	1 432
Zobowiązania niefinansowe	134 841	104 354
Zobowiązania krótkoterminowe razem	412 343	384 254

W wyniku podpisanych umów deweloperskich oraz umów sprzedaży lokali Grupa otrzymuje przedpłaty i zaliczki od klientów. Otrzymane środki gromadzone są na rachunkach powierniczych i są stopniowo zwalniane po spełnieniu wymaganych prawnie warunków. Do momentu otrzymania pozwolenia na użytkowanie nieruchomości i przekazania lokali klientom, Grupa wy-

kazuje otrzymane środki w pasywach bilansu. Zaliczki zwolnione z mieszkaniowych rachunków powierniczych prezentowane są w pozycji zobowiązań z tytułu umów z klientami, natomiast środki pozostałe do zwolnienia z rachunków powierniczych prezentowane są w pozostałych zobowiązaniach.

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich na 30.06.2026

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	
		w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP*	Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń
Stan na 30.06.2026			
Towarowa 22	254 276	253 737	-
Przystań Reymonta	173 652	171 915	-
Modern Mokotów	165 258	155 212	21

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich na 30.06.2026 (cd.)

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	
		w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP*	Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń
Apator	133 651	128 123	7 053
Flow	132 737	121 653	1 119
Powstańców Śląskich 7D	75 389	74 650	-
Stacja Wola	74 291	72 665	-
Grzybowska	61 529	56 806	-
P. Skargi	60 082	59 148	-
Górska	42 672	41 490	-
Zenit	37 569	34 475	5 341
29 Listopada	37 258	37 104	-
Apartamenty Esencja II	31 496	31 218	-
Duża Góra	29 375	28 505	-
Browary Wrocławskie	25 253	23 445	2 836
Bociana	23 479	23 049	-
Gwarna	15 633	14 971	-
Juliusza Lea	8 667	8 667	-
Czarneckiego	4 152	4 094	-
Południk 17	3 194	2 346	11 573
River Point	1 070	1 070	243
Dąbrowskiego	489	219	50
Sady nad Zieloną	488	434	653
Bonarka Living	16	16	-
Olimpia Port	-	-	97
Planty Racławickie	-	-	585
Awipolis	-	-	513
Razem	1 391 676	1 345 012	30 084

*MRP – mieszkaniowe rachunki powiernicze

**Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań
na podstawie umów deweloperskich na 31.12.2025**

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	
		w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP*	Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń
Stan na 31.12.2025			
Towarowa 22	172 622	172 622	-
Flow	157 070	145 975	-
Apator	143 715	139 502	12 572
Przystań Reymonta	111 935	109 141	-
Południk 17	85 224	81 001	-
Modern Mokotów	76 407	67 623	775
Powstańców Śląskich 7D	45 031	42 699	-
Stacja Wola	40 975	38 057	-
Grzybowska	37 017	37 017	-
P. Skargi	36 141	34 719	-
Gwarna	18 390	17 597	-
29 Listopada	17 713	17 380	-
Górska	14 788	13 796	-
Apartamenty Esencja II	14 077	12 871	-
Duża Góra	7 676	6 899	-
Zenit	5 790	4 445	5 103
Browary Wrocławskie	5 751	5 392	2 836
Bociana	5 284	3 519	-
Czarneckiego	2 163	1 748	-
Sady nad Zieloną	498	438	660
Juliusza Lea	481	481	-
Dąbrowskiego	246	244	169
Olimpia Port	15	15	97
Planty Racławickie	2	-	634
Bonarka Living	-	-	91
River Point	-	-	243
Razem	999 011	953 181	23 180

*MRP – mieszkaniowe rachunki powiernicze

6.25 Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiono w kolejnych tabelach.

Zestawienie pozostałych rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Rezerwy na sprawy sądowe	2 468	2 493	5 415	4 761
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	3 068	2 745	2 373	2 385
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4 475	9 185	60	66
Inne rezerwy	1 912	1 451	1 427	2 255
Pozostałe rezerwy razem	11 923	15 874	9 275	9 467

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	30.06.2026	31.12.2025
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na premie	4 475	9 185
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 475	9 185
Długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na odprawy emerytalne	60	66
Długoterminowe świadczenia pracownicze	60	66
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	4 535	9 251

Koszty świadczeń pracowniczych

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Koszty wynagrodzeń	32 094	38 521
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	7 811	7 679
Koszty świadczeń pracowniczych razem	39 905	46 200

Wpływ zmiany stanu rezerw na sprawozdanie finansowe

	Rezerwy na:				Razem
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	świadczenia pracownicze	inne	
za okres od 1.01 do 30.06.2026					
Stan na początek okresu	7 254	5 130	9 251	3 706	25 341
Zwiększenie rezerw	1 703	1 293	4 480	631	8 107
Rozwiązanie rezerw	(1 029)	(483)	(170)	-	(1 682)
Wykorzystanie rezerw	(45)	(489)	(9 026)	(998)	(10 558)
Zmniejszenie przez zbycie jednostek gospodarczych	-	(10)	-	-	(10)
Stan rezerw na dzień 30.06.2026 roku	7 883	5 441	4 535	3 339	21 198
za okres od 1.01 do 30.06.2025					
Stan na początek okresu	3 059	6 815	12 083	9 834	31 791
Zwiększenie rezerw	3 110	3 345	6 745	1 147	14 347
Rozwiązanie rezerw	(307)	(3 143)	(3 536)	(354)	(7 340)
Wykorzystanie rezerw	(123)	(1 179)	(8 477)	(3 829)	(13 608)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	1 324	-	-	-	1 324
Stan rezerw na dzień 30.06.2025 roku	7 063	5 838	6 815	6 798	26 514

6.26 Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025	1.04-30.06.2026*	1.04-30.06.2025*
Odsetki od lokat, pożyczek i obligacji	4 974	7 719	2 509	3 927
Pozostałe odsetki	246	192	149	58
Różnice kursowe	-	-	-	(572)
Dyskonto kaucji	647	509	647	509
Wycena nabytych pakietów wierzytelności	-	1 721	-	-
Dyskonto zaliczki na grunt	1 742	-	(688)	-
Inne przychody finansowe	51	901	(2)	138
Przychody finansowe z działalności kontynuowanej	7 660	11 042	2 615	4 060

* Dane nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025	1.04-30.06.2026*	1.04-30.06.2025*
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	13 332	8 945	9 910	2 884
Pozostałe odsetki	1 655	2 231	873	(842)
Różnice kursowe	442	(204)	59	(204)
Dyskonto kaucji	-	954	(220)	686
Koszty związane z pozyskaniem finansowania (prowinzje, gwarancje, poręczenia)	111	607	37	355
Odpis na udzielonych pożyczkach	400	-	-	-
Inne koszty finansowe	62	1 161	41	(1 731)
Koszty finansowe z działalności kontynuowanej	16 002	13 694	10 700	1 148

* Dane nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

6.27 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Zysk na jedną akcję

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025	1.04-30.06.2026*	1.04-30.06.2025*
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	58 496 043	58 496 043	58 496 043	58 496 043
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)	58 496 043	58 496 043	58 496 043	58 496 043
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	74 447	19 377	19 027	51 770
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,27	0,33	0,33	0,89
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,27	0,33	0,33	0,89
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	(20 430)	-	(20 603)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	(0,35)	-	(0,35)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	(0,35)	-	(0,35)

Zysk na jedną akcję (cd.)

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025	1.04-30.06.2026*	1.04-30.06.2025*
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	74 447	(1 053)	19 027	31 167
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,27	(0,02)	0,33	0,53
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,27	(0,02)	0,33	0,53

* Dane nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Kierownictwo dokonało oceny wpływu przyjęcia długoterminowego programu motywacyjnego dla osób o kluczowym znaczeniu dla Spółki (LTI), opisanego szerzej w punkcie 6.35 skonsolidowanego sprawozdania za 2025 rok, na kalkulację rozwodnionego zysku na akcję (EPS) zgodnie z wymogami MSR 33.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Spółka nie uwzględniła w kalkulacji rozwodnionego zysku na akcję warrantów subskrypcyjnych przyznanych w ramach programu LTI. Mimo spełnienia na dzień bilansowy warunków nabycia uprawnień do pierwszej transzy warrantów za rok 2025, warranty te miały charakter antyrozwadniający, ponieważ ich cena wykonania przewyższała średnią cenę rynkową akcji Spółki w okresie sprawozdawczym. W konsekwencji, zgodnie z MSR 33, nie zostały one uwzględnione przy kalkulacji rozwodnionego zysku na akcję.

Potencjalny wpływ programu na rozwodniony zysk na akcję będzie podlegał ocenie w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Dywidenda z zysku za 2025 rok

W dniu 16 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgroma-

dzenie Akcjonariuszy postanowiło, zgodnie z rekomendacją Zarządu i po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, podzielić zysk netto Spółki za rok obrotowy 2025 w wysokości 229.935.282,95 zł wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2025, w następujący sposób:

- zysk w kwocie 105.292.877,40 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 1,80 zł na 1 akcję;
- zysk w kwocie 124.642.405,55 zł przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 20/05/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 30 maja 2018 r., zmienioną uchwałą 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na 17 lipca 2026 roku oraz dzień wypłaty dywidendy na 31 lipca 2026 roku. Dywidenda została wypłacona po dniu bilansowym.

6.28 Zmiany kapitału obrotowego

Uzgodnienie zmiany kapitału obrotowego zaprezentowanego w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych do zmian poszczególnych pozycji

sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowano w poniższych tabelach:

Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Spadek (wzrost) stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(362 521)	(416 787)
Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego	19 661	25 505
Wpływ aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	3 119	2 079
Wpływ nabycia spółek	-	3 151
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	(339 741)	(386 052)

Zmiana stanu należności

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Spadek (wzrost) stanu należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	78 190	(5 709)
Wpływ aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	-	38
Zmiana stanu należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	954	(16 217)
Wpływ nabycia spółek	1	3 551
Wpływ zbycia spółek	(278)	-
Inne	7	5
Zmiana stanu należności wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	78 874	(18 332)

Zmiana stanu zobowiązań

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Wzrost (spadek) stanu zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	410 218	475 344
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych	6 038	41 568
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego	8 141	5 097
Wpływ nabycia spółek	(17)	(12 019)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dywidend	(105 293)	(114 652)
Wpływ zbycia spółek	307	-
Inne	2	473
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	319 396	395 811

Inne korekty

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Koszty finansowe z tytułu aktualizacji wyceny leasingu	-	157
Koszty z tytułu odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	400	106
Wpływ zbycia spółek	(753)	-
Pozostałe przychody związane z działalnością inwestycyjną	225	(37)
Zmiana stanu należności z tyt. leasingu	(127)	-
Inne korekty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	(255)	226

6.29 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty, które kontroluje na najwyższym poziomie pan Tibor Veres, w tym w szczególności podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą wyższego szczebla Spółki - Echo Investment S.A., jednostki współkontrolowane i stowarzyszone.

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa zaliczała:

- Echo Investment S.A. – jednostka dominująca wobec Archicom S.A.,
- DKR Echo Investment sp. z o.o.,
- pozostałe spółki należące do grupy kapitałowej Echo Investment,
- jednostki konsolidowane metodą praw własności.

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Zarządu i Rady Nadzorczej Archicom S.A.

Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 432	4 660
Razem	4 432	4 660

Grupa Kapitałowa w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie udzieliła, ani nie otrzymała żadnych pożyczek od kluczowego personelu kierowniczego.

Sprzedaż i należności z jednostkami powiązanymi

	Przychody z działalności operacyjnej				Należności	
	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025	1.04-30.06.2026*	1.04-30.06.2025*	30.06.2026	31.12.2025
Sprzedaż do / należności od:						
Echo Investment S.A.	1 287	6 324	693	2 493	2 290	9 028
Jednostek wycenianych metodą praw własności	4 838	3 055	1 600	1 100	6 730	6 953
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-	6	6
Pozostałych podmiotów powiązanych	2 739	6 673	1 310	3 486	1 194	44 477
Razem	8 864	16 052	3 603	7 079	10 220	60 464

* Dane nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Należności od pozostałych podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2025 r. wynikały głównie z zaliczek zapłaconych na zakup nieruchomości. W pierwszym półroczu 2026 roku zaliczki te zostały rozliczone.

Zakupy i zobowiązania z jednostkami powiązanymi

	Przychody z działalności operacyjnej				Należności	
	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025	1.04-30.06.2026*	1.04-30.06.2025*	30.06.2026	31.12.2025
Zakup od / zobowiązania do:						
Echo Investment S.A.	11 140	33 269	6 313	20 829	36 053	9 390
DKR Echo Investment sp. z o.o.	-	-	-	-	47 127	-
Jednostek wycenianych metodą praw własności	20 501	12 924	14 933	6 473	13 019	6 110
Kluczowego personelu kierowniczego	3 864	2 544	2 838	2 007	15 192	12 710
Pozostałych podmiotów powiązanych	88 520	3 820	46 241	(2 320)	22 100	99 798
Razem	124 025	52 557	70 325	26 989	133 491	128 008

* Dane nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zobowiązania wobec Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment sp. z o.o. na 30 czerwca 2026 r. stanowią głównie zobowiązania z tytułu dywidendy, które zostały spłacone 31 lipca 2026 r., zgodnie z informacją w nocie 6.27 niniejszego sprawozdania.

Zobowiązania wobec pozostałych podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2025 r. wynikały głównie z zobowiązań z tyt. zakupu nieruchomości i zostały zapłacone w pierwszym półroczu 2026 roku.

Zakupy od pozostałych podmiotów powiązanych w pierwszym półroczu 2026 roku stanowią głównie kolejne transakcje nabycia nieruchomości.

Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym

	Przychody z tytułu odsetek				Pożyczki udzielone	
	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025	1.04-30.06.2026*	1.04-30.06.2025*	30.06.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom wycenianym metodą praw własności	4 055	3 786	1 996	1 864	128 379	122 050
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	2 340	-	1 082	-	-
Razem	4 055	6 126	1 996	2 946	128 379	122 050

* Dane nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

6.30 Umowy gwarancji finansowych oraz zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Grupa posiada zobowiązanie gwarancyjne wobec spółki Globalworth Holdings Cyprus Limited, w którym Archicom S.A. zobowiązuje się do zaspokojenia ewentualnych wierzycieli spółki Archicom ZAM sp. z o.o. oraz prowadzenia działań ograniczających dochodzenie roszczeń. Wartość wystawionej gwarancji wynosi 120.000 tys. zł, a termin jej obowiązywania upływa 31 grudnia 2031 roku.

Poza powyższym Grupa nie posiada istotnych zobowiązań warunkowych, nie jest także stroną umów gwarancji finansowych.

Archicom S.A. udziela jednostkom zależnym poręczeń stanowiących zabezpieczenie wynagrodzenia należnego dostawcom z tytułu realizowanych na rzecz jednostek usług w ramach podpisanych kontraktów budowlanych. Zobowiązania z tytułu realizacji kontraktów budowlanych

przez dostawców są uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej i wycenione zgodnie z zasadami wyceny zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

W zakresie gwarancji i poręczeń wystawionych w celu zabezpieczenia wywiązania się z zobowiązań sprzedającego odnoszących się do sprzedanych budynków biurowych lub zabezpieczenia wystawionej gwarancji bankowej związanej ze sprzedanymi budynkami biurowymi - wszelkie zobowiązania Emitenta jako sprzedającego wynikające z podpisanych umów sprzedaży budynków biurowych zostały przeanalizowane z punktu widzenia obowiązku ich wyceny w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i odpowiednie zobowiązania i rezerwy z tego tytułu zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, natomiast nie są one odrębnie ujawnione ze względu na fakt, że ich łączna wartość nie jest istotna.

6.31 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie aneksu do umowy o współpracy strategicznej

4 września 2026 r. Spółka zawarła z Echo Investment S.A. aneks do umowy o świadczenie usług doradczych i konsultingowych. Aneks zmienił zakres świadczonych usług, obejmujących w szczególności wsparcie strategiczne w obszarach działalności deweloperskiej, zarządzania i rozwoju projektów, finansowania, akwizycji nieruchomości, zarządzania bankiem gruntów, relacji

inwestorskich oraz, w przypadku projektów komercyjnych, komercjalizacji, zarządzania i zbywania aktywów.

Aneks wprowadził również zmianę zasad wynagradzania. Roczne wynagrodzenie netto Echo Investment zostało ustalone na poziomie 0,26% wartości bilansowej aktywów Grupy wynikającej z opublikowanego półrocznego lub rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i jest płatne w miesięcznych ratach. Pozostałe istotne postanowienia umowy nie uległy zmianie.

6.32 Pozostałe informacje

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.06.2026: 4,2963 PLN/EUR, 31.12.2025: 4,2267 PLN/EUR
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia

arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 1.01-30.06.2026: 4,2522 PLN/EUR; 1.01-30.06.2025: 4,2208 PLN/EUR

Podstawowe pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na EURO, przedstawia tabela:

Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
	tys.PLN		tys.EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	624 534	324 877	146 873	76 970
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	99 671	28 417	23 440	6 733
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	89 950	26 307	21 154	6 233
Zysk (strata) netto	74 447	(1 053)	17 508	(249)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	74 447	(1 053)	17 508	(249)
Zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	1,27	(0,02)	0,30	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	1,27	(0,02)	0,30	-
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,2522	4,2208

Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR (cd.)

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	146 950	22 614	34 559	5 358
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7 296)	116 446	(1 716)	27 589
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(45 964)	(91 009)	(10 809)	(21 562)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	93 690	48 051	22 033	11 384
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,2522	4,2208
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa	4 116 555	3 739 581	958 163	884 752
Zobowiązania długoterminowe	441 570	821 349	102 779	194 324
Zobowiązania krótkoterminowe	2 460 095	1 672 497	572 608	395 698
Kapitał własny	1 214 890	1 245 735	282 776	294 730
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 214 890	1 245 735	282 776	294 730
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,2963	4,2267

Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Spółki, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. pierwszego półrocza 2026 roku nie wystąpiły transakcje sprzedaży lub przejęcia jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności, poza transakcjami opisanymi w nocy 6.6 niniejszego sprawozdania.

Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w półrocznym sprawozdaniu w stosunku do wyników prognozowanych

Zarząd Spółki dominującej nie publikował prognoz finansowych na rok 2026.

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

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

Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji

Akcyonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Echo Investment S.A., w tym:	42 936 601	73,40%	49 144 103	75,95%
bezpośrednio	16 754 702	28,64%	16 754 702	25,89%

Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji (cd.)

pośrednio poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o.	26 181 899	44,76%	32 389 401	50,06%
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	5 130 644	8,77%	5 130 644	7,93%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	10 428 798	17,83%	10 428 798	16,12%
Razem	58 496 043	100%	64 703 545	100%

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień w zakresie zmian w stanie posiadania akcji i głosów spośród znaczących akcjonariuszy Emitenta tj. akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Stan posiadania akcji przez znaczących Akcjonariuszy Emitenta pochodzi z otrzymanych zawiadomień stosownie do obowiązujących przepisów, w tym: Ustawy

o Ofercie Publicznej, Rozporządzenia MAR oraz z akcji zgłoszonych do udziału w Walnym Zgromadzeniu w dniu 16 czerwca 2026 r.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania na części akcji Archicom należących do DKR Echo Investment sp. z o.o. ustanowione są zastawy na rzecz banku Pekao S.A. w związku z zapisami umowy kredytowej zawartej z tym bankiem.

Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące wg stanu na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji

Nazwisko Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Nicklas Lindberg Przewodniczący Rady Nadzorczej	237 000	0,405%	237 000	0,366%
Maciej Drozd Członek Rady Nadzorczej	118 500	0,203%	118 500	0,183%
Razem	355 500	0,608%	355 500	0,549%

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent nie otrzymał żadnego zawiadomienia dotyczącego zmiany w stanie posiadania akcji przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

1 lipca 2026 r. pan Dawid Wrona - prezes zarządu Spółki, objął 18.000 warrantów subskrypcyjnych w ramach realizacji obowiązującego w Spółce długoterminowego programu motywacyjnego na lata 2025-2029 przeznaczanego dla członków zarządu Spółki, wybranych członków rady nadzorczej Spółki oraz innych osób o kluczowym znaczeniu dla Spółki.

Według najlepszej wiedzy Spółki żaden z pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie jest bezpośrednio ani pośrednio akcjonariuszem Spółki na dzień publikacji raportu.

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

Czynniki zostały szerzej opisane w nocie 1.14 Sprawozdania Zarządu z działalności Archicom S.A. oraz Grupy Kapitałowej za I półrocze 2026 roku.

Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

Działalność Grupy w dużej mierze powiązana jest z działalnością sektora budowlano – montażowego i poddana jest cykliczności analogicznej jak ta, która dotyczy tego sektora. W związku z tym obserwuje się coroczny wzrost aktywności w okresie wiosna – jesień i jej spadek zimą. Ze względu na specyficzny dla deweloperów sposób

rozliczania wyników, te zmiany aktywności uwidaczniają się głównie w zmianach tempa przyrostu pozycji Produkcja w toku.

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

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

Ryzyko sytuacji makroekonomicznej

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

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

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

spodarczych.

Grupa monitoruje również rozwój konfliktu w regionie Bliskiego Wschodu. Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie identyfikuje bezpośredniej ekspozycji operacyjnej na ten region, jednak ewentualna dalsza eskalacja może pośrednio wpływać na otoczenie makroekonomiczne, w szczególności poprzez ceny energii i materiałów, inflację, koszt finansowania oraz nastroje konsumentów.

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

Ryzyko wzrostów cen oraz braku podaży gruntu

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

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

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

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

Ryzyko realizacji inwestycji deweloperskich

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty obarczone są wieloma ryzykami, w szczególności: nieuzyskaniem pozwoleń na budowę co powoduje nieoptymalne inwestycje na gruntach zgodnie z założonymi planami organizacji, opóźnieniami w zakończeniu budowy, kosztami przewyższa-

jącymi 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, nieprzewidywanymi trudnościami technicznymi itp.) oraz brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na użytkowanie budynków. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu danej inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach uniemożliwić zakończenie inwestycji. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki.

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

Spółka prowadzi stały monitoring kosztów budowy, w szczególności cen materiałów budowlanych oraz kosztów wykonawstwa. W Grupie przeprowadzana jest bieżąca analiza rentowności projektów deweloperskich, w tym aktualizacja cen produktów oparta o przesłanki rynkowe z uwzględnieniem zmian poziomów oraz struktury kosztów.

Ryzyko stopy procentowej

Realizowane przez Grupę projekty deweloperskie finansowane są w znacznej części z zewnętrznych źródeł finansowania, głównie 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 związku z tym spadek zainteresowania projektami deweloperskimi.

Banki, w przypadku negatywnej oceny lub prognoz warunków makroekonomicznych lub sytuacji materialnej potencjalnych kredytobiorców, mogą ograniczyć zakres prowadzonej akcji kredytowej lub wprowadzić większe wymagania wobec klientów, co w konsekwencji może wpłynąć na zmniejszenie prowadzonej przez nie akcji

kredytowej. Na skalę udzielanych kredytów przez banki mają również istotny wpływ regulacje oraz rekomendacje wydawane przez Komisję Nadzoru Finansowego. Wysokie stopy procentowe dotyczą inwestorów oraz klientów indywidualnych, którzy zmagają się z pogorszeniem zdolności kredytowej oraz wyższymi kosztami kredytów hipotecznych.

Działania Spółki: W celu zarządzania potencjalnym ryzykiem zmian stopy procentowej Grupa prowadzi cykliczną analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów. Analizowane są wypowiedzi m.in. Prezesa NBP, Członków RPP oraz zachowania banków centralnych w innych krajach Unii Europejskiej.

Ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. W związku z tym, że Grupa uzyskuje część przychodów z tytułu najmu w EUR, ma otwartą ekspozycję na ryzyko walutowe.

Działania Spółki: W celu zarządzania potencjalnym ryzykiem Grupa prowadzi cykliczną analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w zależności od wahań kursu EUR do PLN.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe dotyczy środków pieniężnych, udzielonych pożyczek oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także klientów i najemców Grupy – jako nierozliczone należności.

Działania Spółki: Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, a w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek. Zdaniem Zarządu, wobec przedstawionej charakterystyki działalności, ryzyko niewykonania zawartych zobowiązań umownych jest niewielkie.

Ryzyko płynnościowe, zakłóceń przepływów pieniężnych

Inwestycje na rynku nieruchomości są realizowane za pośrednictwem spółek celowych. Grupa finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym realizującym daną inwestycję. Spłata pożyczek uzależniona jest od kondycji finansowej pożyczkobiorców (a zatem poszczególnych spółek celowych), która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją 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.

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

Na dzień 30 czerwca 2026 r. spółka Archicom S.A. wykazuje ujemny kapitał obrotowy netto (lukę płynności) w wysokości 660.975 tys. zł, wynikający z przewagi zobowiązań krótkoterminowych nad aktywami obrotowymi. Sytuacja ta jest konsekwencją przyjętego modelu finansowania działalności, w którym znacząca część aktywów Spółki ma charakter długoterminowy i obejmuje głównie należności oraz pożyczki udzielone podmiotom z Grupy w kwocie 2.169.352 tys. zł. Środki pozyskane w ramach bieżącego finansowania kredytowego zostały w znacznej części przeznaczone na finansowanie spółek celowych realizujących projekty deweloperskie, w szczególności na udzielanie pożyczek przeznaczonych na zakup gruntów pod przyszłe inwestycje. W rezultacie część zadłużenia prezentowana jest jako zobowiązania krótkoterminowe, podczas gdy odpowiadające mu aktywa mają charakter długoterminowy.

Wartość zapasów prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, których sprzedaż planowana jest w ciągu najbliższych 12 miesięcy wynosi 1.375.453 tys. zł. Środki uzyskane z tego tytułu umożliwią wcześniejszą spłatę pożyczek oraz wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet dywidendy.

Zarząd ocenia, że posiadane aktywa finansowe, wysoki poziom kapitałów własnych wynoszący 1.276.948 tys. zł, przepływy generowane przez podmioty zależne oraz możliwość refinansowania istniejącego zadłużenia zapewniają Spółce zdolność do terminowego regulowania zobowiązań i nie stwarzają zagrożenia dla kontynuacji działalności.

Ryzyko regulacyjne

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces

wprowadzania intensywnych zmian w systemie prawa polskiego, a także rozwój prawodawstwa UE. Duża liczba zmian w systemie prawnym może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży budowlanej wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym i administracyjnym (prawo budowlane, przepisy planistyczne, prawo konsumenckie itp.).

Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji może spowodować bezpośrednie istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków) czy też konieczność wprowadzenia zmian treści umów z nabywcami lokali. Ponadto, w przypadku nowych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne, ich wprowadzenie może stworzyć niepewność co do obowiązującego stanu prawnego i spowodować czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami wprowadzonych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych na podstawie przepisów, które następnie sądy lub organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy).

Materializacja wyżej opisanego ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Działania Spółki: Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Prawny, który monitoruje potencjalne zmiany legislacyjne oraz ich wpływ na prowadzoną działalność. Ponadto Spółka korzysta ze współpracy z podmiotami zewnętrznymi, zarówno kancelariami prawnymi jak i stowarzyszeniami branżowymi, celem udziału w kształtowaniu przepisów dotyczących branży deweloperskiej, budowania świadomości skutków planowanych i wdrażanych zmian oraz wczesnego reagowania na zmiany otoczenia prawnego.

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posia-

danymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane z ograniczeniem dostępu do finansowania

Spółka wykorzystuje różne formy finansowania takie jak: obligacje, środki własne, kredyty. Spółka jest w stanie pozyskać finansowanie, w wolumenach i koszcie adekwatnym do wielkości zgodnych z potrzebami, choć w przypadku materializacji szeregu ryzyk zewnętrznych możliwości te mogą ulec ograniczeniu. W związku z tym w odniesieniu do finansowania zewnętrznego, nie można wykluczyć problemów związanych z wywiązaniem się z tych zobowiązań, a tym samym wpływu ww. czynników na wyniki działalności Spółki.

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

Ryzyko koncentracji akcjonariatu

Najwięksi akcjonariusze Spółki: Echo Investment S.A., bezpośrednio i pośrednio poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o., posiadają kontrolny pakiet akcji w kapitale zakładowym Spółki dominującej, dający bezwzględną większość głosów na walnym zgromadzeniu. Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę, że największy akcjonariusz ma decydujący wpływ na działalność Grupy, a tym sa-

mym istnieje potencjalne ryzyko, że interesy inwestorów mniejszościowych mogą być nie zawsze spójne z interesami największego akcjonariusza. Ryzyko pozostaje w znacznej mierze poza sferą wpływu Grupy, niemniej organy Spółki analizują decyzje akcjonariuszy w odniesieniu do Grupy, rekomendują kierunki decyzji strategicznych oraz w ramach przypisanych im uprawnień dokładają należytej staranności w celu zapewnienia równego traktowania wszystkich akcjonariuszy.

Ryzyko konfliktu interesów

Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie pomiędzy niektórymi członkami Zarządu, Rady Nadzorczej oraz właścicielami akcji i udziałów w podmiotach będących właścicielami Grupy Archicom, występują powiązania

osobowe i organizacyjne. Członkami organów Spółek wchodzących w skład Grupy Archicom mogą być jednocześnie osoby pełniące istotne funkcje w podmiocie będącym właścicielem jej akcji oraz jej rynkowym konkurentem. Może to powodować potencjalne ryzyko wzajemnego wpływania na decyzje oraz konfliktu interesów.

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

7. Zatwierdzenie do publikacji

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku (wraz z danymi porównaw-

czymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 14 września 2026 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
14.09.2026	Dawid Wrona	Prezes Zarządu	
14.09.2026	Justyna Kawa	Członek Zarządu	
14.09.2026	Rafał Zboch	Członek Zarządu	

Kontakt:

ADRES: ul. Powstańców Śląskich 9
53-332 Wrocław

TELEFON: 71 78 58 111

EMAIL: archicom@archicom.pl

WWW: www.archicom.pl