

Tworzymy przestrzeń piękną,
funkcjonalną i przyjazną człowiekowi

Archicom
ECHO GROUP



Skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

SPÓŁKI ARCHICOM S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2026 ROKU

www.archicom.pl

Spis treści

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
2. Jednostkowe sprawozdanie z wyniku	6
3. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	11
6. Dodatkowe informacje do skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	13
6.1 Informacje ogólne	13
6.2 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości	18
6.3 Zmiany standardów lub interpretacji	28
6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym	32
6.5 Segmenty operacyjne	33
6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	33
6.7 Inwestycje w jednostkach zależnych	33
6.8 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	37
6.9 Wartości niematerialne	40
6.10 Rzeczowe aktywa trwałe	41
6.11 Nieruchomości inwestycyjne	43
6.12 Aktywa oraz zobowiązania finansowe	43
6.13 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony	52
6.14 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	55
6.15 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56
6.16 Kapitał własny	57
6.17 Aktywa i zobowiązania w leasingu	59
6.18 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	62
6.19 Świadczenia pracownicze i pozostałe rezerwy	63
6.20 Rozliczenia międzyokresowe	65
6.21 Przychody i koszty operacyjne	65
6.22 Przychody i koszty finansowe	66
6.23 Podatek dochodowy	67
6.24 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	68
6.25 Przepływy pieniężne	69
6.26 Transakcje z podmiotami powiązanymi	70
6.27 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe	72
6.28 Zarządzanie kapitałem	75
6.29 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	75
6.30 Pozostałe informacje	76
6.31 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A.	78
7. Zatwierdzenie do publikacji	84

Spółka z tradycjami

6 109

lokali w budowie
na poziomie jednostek
zależnych (bezpośrednio
i pośrednio) Spółki

983

przekazanych lokali
na poziomie jednostek
zależnych (bezpośrednio
i pośrednio) Spółki

441 200

PUM w przygotowaniu
na poziomie jednostek
zależnych (bezpośrednio
i pośrednio) Spółki

122,2

**mln zł przychodów ze
sprzedaży za okres 6
miesięcy 2026 roku**

131,3

**mln zł zysku netto
za okres 6 miesięcy
2026 roku**

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	nota	30.06.2026	31.12.2025
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	6.9	22 762	22 741
Rzeczowe aktywa trwałe	6.10	33 792	40 008
Nieruchomości inwestycyjne	6.11	5 527	6 051
Inwestycje w jednostkach zależnych	6.7	566 117	561 096
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	6.8	3 988	3 658
Należności i pożyczki	6.12	2 169 352	2 033 741
Należności leasingowe	6.17	8 729	5 868
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.20	2 351	2 215
Aktywa trwałe razem		2 812 618	2 675 378
Aktywa obrotowe			
Zapasy		67	67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.14	153 281	82 730
Pożyczki	6.12	1 728	1 050
Należności leasingowe	6.17	3 275	1 960
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.20	1 172	841
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.15	5 055	5 898
Aktywa obrotowe razem		164 578	92 546
Aktywa razem		2 977 196	2 767 924

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

	nota	30.06.2026	31.12.2025
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.16	584 960	584 960
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		971 247	971 247
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę		125 151	509
Pozostałe kapitały		(535 756)	(535 756)
Zyski zatrzymane:		131 346	229 935
- zysk (strata) netto		131 346	229 935
Kapitał własny		1 276 948	1 250 895
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.12	815 048	1 153 599
Zobowiązania leasingowe	6.17	28 321	30 323
Pozostałe zobowiązania	6.18	1 754	3 193
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.13	29 500	23 089
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6.19	60	66
Pozostałe rezerwy długoterminowe	6.19	12	-
Zobowiązania długoterminowe		874 695	1 210 270
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.18	128 413	27 257
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 601	3 091
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.12	656 500	243 725
Zobowiązania leasingowe	6.17	11 235	10 882
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6.19	12 037	19 288
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	6.19	428	949
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.20	14 339	1 567
Zobowiązania krótkoterminowe		825 553	306 759
Zobowiązania razem		1 700 248	1 517 029
Pasywa razem		2 977 196	2 767 924

2. Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	nota	1.01- 30.06.2026	1.01- 30.06.2025	1.04- 30.06.2026*	1.04- 30.06.2025*
Przychody ze sprzedaży		122 223	104 328	56 077	59 426
Przychody ze sprzedaży usług		122 223	104 328	56 077	59 426
Koszt własny sprzedaży		41 510	25 193	26 074	14 830
Koszt sprzedanych usług		41 510	25 193	26 074	14 830
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		80 713	79 135	30 003	44 596
Koszty sprzedaży		5 879	6 630	3 347	3 177
Koszty ogólnego zarządu		42 448	46 585	16 790	20 533
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej		72 092	59 991	36 685	29 595
Przychody z tytułu dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy		82 289	149 953	82 289	145 953
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość pożyczek udzielonych		(520)	(21 091)	5 148	(22 663)
Pozostałe przychody operacyjne	6.21	11 540	7 178	6 123	3 890
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostki zależne		5 799	(7 040)	(684)	(7 040)
Koszty różnic kursowych z tyt. wyceny pożyczek udzielonych		-	144	-	(278)
Pozostałe koszty operacyjne	6.21	9 934	5 882	5 710	4 188
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		(11)	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		193 641	208 885	133 717	166 711
Przychody finansowe	6.22	560	1 160	99	416
w tym przychody z tytułu odsetek		259	261	152	135
Koszty finansowe	6.22	53 114	47 411	28 016	21 905
w tym koszty z tytułu odsetek		50 443	45 373	26 542	20 836
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	6.8	417	542	243	352
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		141 504	163 176	106 043	145 574
Podatek dochodowy		10 158	7 929	3 661	5 684
Zysk (strata) netto		131 346	155 247	102 382	139 890

* dane niepodlegające badaniu

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

Wyszczególnienie	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	2,25	2,65
- rozwodniony	2,25	2,65
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	2,25	2,65
- rozwodniony	2,25	2,65

3. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025	1.04-30.06.2026*	1.04-30.06.2025*
Zysk (strata) netto	131 346	155 247	102 382	139 890
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody	131 346	155 247	102 382	139 890

* dane niepodlegające badaniu

4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	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	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1.01.2026 roku	584 960	971 247	509	(535 756)	229 935	1 250 895
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.06.2026 roku						
Dywidenda (z zysku 2025 roku)	-	-	-	-	(105 293)	(105 293)
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	-	(229 935)	(105 293)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.06.2026 roku	-	-	-	-	131 346	131 346
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	131 346	131 346
Saldo na dzień 30.06.2026 roku	584 960	971 247	125 151	(535 756)	131 346	1 276 948

Kapitał zapasowy Spółki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej wynosi na dzień 30.06.2026 roku 971.247 tys. złotych.
Minimalna wartość kapitału zapasowego na pokrycie strat, zgodnie z art. 396 kodeksu spółek handlowych (Dz.U.2022.0.1467) wynosi 194.987 tys. złotych

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

	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	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1.01.2025 roku	584 960	971 247	192	(556 652)	114 968	1 114 715
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.06.2025 roku						
Dywidenda (z zysku 2024 roku)	-	-	-	-	(114 652)	(114 652)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	316	-	(316)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	316	-	(114 968)	(114 652)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.06.2025 roku	-	-	-	-	155 247	155 247
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	155 247	155 247
Saldo na dzień 30.06.2025 roku	584 960	971 247	508	(556 652)	155 247	1 155 310

5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	141 504	163 176
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	4 096	3 973
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	523	526
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	280	477
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	647	21 461
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji w jednostki zależne	(5 799)	7 040
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	144	(7)
(Zysk) strata ze zbycia inwestycji w jednostki zależne	11	-
(Zysk) strata z tytułu różnic kursowych	399	(78)
Koszty odsetek	51 246	46 425
Przychody z odsetek	(72 340)	(60 237)
Przychody z dywidend	(82 289)	(149 953)
Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(417)	(542)
Inne korekty	-	(147)
Korekty razem	(103 499)	(131 062)
Zmiana stanu należności	13 380	88 728
Zmiana stanu zobowiązań	(12 416)	(21 825)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	11 796	345
Zmiany w kapitale obrotowym	12 760	67 248
Zapłacony podatek dochodowy	(4 237)	(10 554)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	46 528	88 808

Jednostkowe 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	(917)	(789)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(608)	(1 727)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	55	42
Wydatki na nabycie / objęcie akcji i udziałów jednostek zależnych i współzależnych	(5)	(513)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	364 317	282 924
Pożyczki udzielone	(452 017)	(368 458)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych	868	-
Wpływy z tytułu subleasingu	1 088	367
Otrzymane odsetki od pożyczek	21 332	30 189
Otrzymane odsetki pozostałe	248	246
Otrzymane dywidendy	-	4 000
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(65 639)	(53 719)
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	144 046	329 093
Spłaty kredytów i pożyczek	(84 189)	(361 407)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(4 710)	(3 511)
Odsetki i prowizje zapłacone	(36 879)	(44 483)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	18 268	(23 082)
Przepływy środków pieniężnych netto razem	(843)	12 007
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	5 898	226
w tym zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	(1)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	5 055	12 234
w tym: środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	226	1 672

6. Dodatkowe informacje do skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

6.1 Informacje ogólne

Spółka Archicom S.A. (dalej „Spółka”) została utworzona 5 lipca 2006 roku (jako Archicom Projekt 5 sp. z o.o.). Następnie, po przekształceniu i zmianach nazwy, 25 maja 2015 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę nazwy Spółki na Archicom S.A. Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia niniejszego skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego 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 mieści się przy ul. Powstańców Śląskich 9 we Wrocławiu, 53-332 Wrocław, Polska.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku w składzie Zarządu Spółki 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.

Zgodnie z umową Spółka została zawiązana na czas nieokreślony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.

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 węgierska spółka Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie pan Tibor Veres.

- 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 roku. Informacje dotyczące wykształcenia, kwalifikacji oraz przebiegu pracy zawodowej Pana Dawida Wrony zostały opublikowane w raporcie bieżącym Nr 29/2022 z dnia 18 listopada 2022 roku.

W skład Zarządu Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 14 września 2026 roku wchodził:



Dawid Wrona
Prezes Zarządu



Justyna Kawa
Członkini Zarządu



Rafał Zboch
Członek Zarządu

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 14 września 2026 roku wchodził:

Nicklas Lindberg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Owczarek	I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Margaret Dezse	II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
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 Spółki zaszły następujące zmiany:

- 25 maja 2026 roku 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 Spółki, ze skutkiem na dzień 15 czerwca 2026 roku. W złożonej rezygnacji jako powody rezygnacji zostały 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 roku w związku ze złożoną rezygnacją pismem z dnia 25 maja 2026 roku akcjonariusz Spółki tj. spółka pod firmą Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach zażądała umieszczenia w porządku obrad punktu dotyczącego powołania nowego członka Rady Nadzorczej Spółki, zgłaszając jednocześnie kandydaturę Pani Margaret Dezse oraz załączając jej CV.
- Dnia 16 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Panią Margaret Dezse do składu Rady Nadzorczej Spółki 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 roku (Dz. U. 2025, poz. 1891 ze zm.).

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

Skład Grupy Kapitałowej

Spółka na dzień 30 czerwca 2026 roku była jednostką dominującą dla następujących spółek zależnych:

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
Bartoszewice 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
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

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
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
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

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
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
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

*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.

Dodatkowo Archicom S.A. posiada udziały w spółkach współzależnych i stowarzyszonych:

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
Spółki Współzależne i Stowarzyszone		
Projekt Browarna sp. z o.o.	Wrocław	55% bezpośrednio
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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym miały miejsce transakcje nabycia i sprzedaży udziałów. Informacje szczegółowe o zmianach, aktualnych wartościach udziałów i akcji w jednostkach zależnych, jak również informacje o wartościach założonych odpisów aktualizujących, przedstawiono w punkcie 6.6 i 6.7. Informacje na temat spółek wycenianych metodą praw własności przedstawiono w punkcie 6.8 sprawozdania.

1 stycznia 2026 roku otwarto likwidację spółek: Archicom Bowen sp. z o.o., Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o., Archicom RW sp. z o.o., Archicom Investment sp. z o.o., Strzegomska Nowa sp. z o.o.

30 stycznia 2026 roku 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.

1 kwietnia 2026 roku 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 Archicom S.A. utraciła współkontrolę nad spółką i jej jednostkami zależnymi, zachowując jednak znaczący wpływ na te jednostki.

4 września 2026 roku 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.

Niniejsze skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 14 września 2026 roku. (patrz pkt 7).

6.2 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

Skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki Archicom S.A. (dalej: sprawozdanie finansowe) obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską. Skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawnione są w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji ni-

niejszego 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. złotych).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazuje lukę płynności w wysokości 660 975 tys. złotych co zostało szerzej opisane w punkcie 6.31 niniejszego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego, dotyczącego ryzyka płynnościowego oraz zakłóceń przepływów pieniężnych. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej oraz udziałów w jednostkach współzależnych wycenianych metodą praw własności.

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako Jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej Archicom (dalej: Grupa Kapitałowa) niniejsze skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku oraz ze skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Archicom za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku. Te skonsolidowane sprawozdania finansowe są dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem www.archicom.pl w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminów przekazania raportów skonsolidowanych Grupy Kapitałowej Archicom.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Spółka prezentuje odrębnie „Sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Sprawozdaniem z pozostałych całkowitych dochodów”.

„Sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

Spółka w okresie sprawozdawczym nie dokonała korekt błędów ani zmian polityki rachunkowości.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki 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 sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w punkcie 6.9 i 6.10 sprawozdania.

Kluczowe aktywa trwałe obejmują: prawa do użytkowania powierzchni biurowych. Okres amortyzacji ustalono do marca 2030 roku, zgodnie z obowiązującą umową najmu biura MidPoint oraz znak towarowy, dla którego planowana data zakończenia umorzenia to 2053 rok.

Na dzień nabycia znaku towarowego Spółka określiła oczekiwany okres ekonomicznej użyteczności na poziomie 40 lat, co, w ocenie Zarządu było najlepszym możliwym szacunkiem do przeprowadzenia. W oce-

nie Zarządu na dzień 30 czerwca 2026 r. nie nastąpiły zmiany faktów i okoliczności, które wskazywałyby na konieczność aktualizacji dokonanego osądu w tym zakresie.

Ryzyko utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych

Za jednostki zależne w sprawozdaniu finansowym Spółki, uznaje się te jednostki, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę.

Spółka na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy dokonuje oceny, czy wystąpiły przesłanki do przeprowadzenia testów na utratę wartości inwestycji w jednostkach zależnych i w przypadku stwierdzenia przesłanek przeprowadza testy na utratę wartości.

Ocena przesłanek w zakresie utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych bazuje na porównaniu wartości bilansowej inwestycji Spółki w udziały danej spółki celowej z wartością aktywów netto tej spółki z uwzględnieniem przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z projektu deweloperskiego realizowanego przez tę spółkę celową.

Zarząd przeprowadził analizę stopnia realizacji budżetów inwestycji deweloperskich realizowanych przez poszczególne spółki (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 dzień 30.06.2026 r. nie stwierdzono przesłanek do przeprowadzenia testów na utratę wartości w odniesieniu do żadnej z kluczowych spółek zależnych, które realizują projekty deweloperskie (w budowie) lub dla których budżety na kolejne lata zakładają realizację projektów deweloperskich, a spółka jest już właścicielem gruntu. Brak stwierdzenia przesłanek do przeprowadzenia testów na utratę wartości wynika przede wszystkim z faktu, że spółki te realizują/będą realizowały projekty inwestycji mieszkaniowych w odniesieniu do których jest planowane osiągnięcie dodatniego wyniku na sprzedaży, a prawdopodobieństwo jego osiągnięcia jest oceniane przez kierownictwo Spółki jako wysokie.

Dodatkowo w odniesieniu do inwestycji w budowie i w przygotowaniu zakładany średni poziom marży, obliczanej jako stosunek zysku do sumy kosztów, przekracza 37%. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo realizacji założeń budżetowych dotyczących momentu rozpoczęcia budowy poszczególnych inwestycji oraz poziomu wygenerowanej marży jako wysokie, z uwagi na to, że oparte są na bieżących danych rynkowych oraz aktualnej oceny sytuacji prawno-administracyjnej gruntów, a także analizie ryzyk dotyczących poszczególnych projektów.

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 Górul. 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. Skargiul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	81%	190,2	139,6	55%	I kw. 2025	I kw. 2027
Łódź								

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

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]
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
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. Mieszkańska	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

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

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]
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 [% sprzedanych 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

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

Zestawienie projektów w przygotowaniu	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy [PnU]
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
Opieńskiego Etap III* ul. Opieńskiego	15 500	280	0%	159,9	115,1	9%	I kw. 2028	IV kw. 2029
Warszawa								
Towarowa22 Dul. 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 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

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

Zestawienie projektów w przygotowaniu	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy [PnU]
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 - Radomierzka 1 ul. Radomierzka	5 600	103	0%	63,1	43,3	17%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Iwiny - Radomierzka 2 ul. Radomierzka	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
Iwiny - Radomierzka 3 ul. Radomierzka	5 900	112	0%	65,6	46,8	15%	III kw. 2027	I kw. 2029
Iwiny - Radomierzka 4 ul. Radomierzka	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 - Radomierzka 5 ul. Radomierzka	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.)

W badanym okresie dokonano odpisów wartości udziałów w jednostkach zależnych, w których wartość aktywów netto była niższa w stosunku do wartości udziałów w Spółce.

Kwoty dokonanych odpisów w pierwszym półroczu 2026 roku zostały przedstawione w punkcie 6.7 niniejszego sprawozdania.

Utrata wartości aktywów finansowych

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe

Spółka 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. Spółka 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 Spółka 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.

Należności z tytułu udzielonych pożyczek

Spółka kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczą-

ce udzielonych pożyczek jako różnicę między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać. Spółka 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.

Spółka stosuje trzystopniowy model utraty wartości dla należności z tytułu udzielonych pożyczek:

- Stopień 1 – salda, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od początkowego ujęcia. Oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy (tj. całkowita oczekiwana strata kredytowa pomnożona jest przez prawdopodobieństwo, że strata wystąpi w ciągu następnych 12 miesięcy);
- Stopień 2 – obejmuje salda, dla których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, ale brak jest obiektywnych przesłanek utraty wartości; oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania przez cały umowny okres życia danego aktywa;
- Stopień 3 – obejmuje salda z obiektywną przesłanką utraty wartości.

Spółka udziela pożyczek przede wszystkim jednostkom zależnym, które realizują projekty deweloperskie na różnym etapie zaawansowania. Na dzień bilansowy przeprowadzana jest analiza sald należności z tytułu udzielonych pożyczek:

- dotyczących spółek, w ramach których realizowane są inwestycje deweloperskie na różnym etapie zaawansowania. W odniesieniu do tych spółek przeprowadzana jest analiza aktualnych budżetów poszczególnych projektów i w sytuacji, w której budżet projektu zakłada:
 - osiągnięcie zysku, pożyczki takie klasyfikowane są do Stopnia 1 modelu utraty wartości, z uwagi na to, że ryzyko kredytowe nie wzrosło od momentu udzielenia pożyczki;

- poniesienie straty (podczas gdy na moment udzielenia pożyczki zakładany był zysk), pożyczki takie klasyfikowane są do Stopnia 2 modelu utraty wartości, z uwagi na to, że ryzyko kredytowe wzrosło od momentu udzielenia pożyczki;
- dotyczące spółek, w ramach których realizowane uprzednio inwestycje deweloperskie się zakończyły i na ten moment spółka nie realizuje (ani nie ma zakładanej realizacji) żadnego nowego projektu

deweloperskiego. Salda należności z tytułu takich pożyczek klasyfikowane są do Stopnia 3 modelu utraty wartości, ponieważ występuje obiektywna przesłanka utraty wartości.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. oraz na dzień 31 grudnia 2025 r. wartości udzielonych pożyczek w podziale na poszczególne stopnie modelu utraty wartości oraz przypisany do nich odpis z tytułu utraty wartości kształtowały się następująco:

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3	Razem
Stan na 30.06.2026				
Należności z tytułu udzielonych pożyczek - wartość brutto	2 005 896	156 476	14 671	2 177 043
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(2 818)	(1 802)	(3 517)	(8 137)
Należności z tytułu udzielonych pożyczek - wartość netto	2 003 078	154 674	11 154	2 168 906
Stan na 31.12.2025				
Należności z tytułu udzielonych pożyczek - wartość brutto	1 548 102	474 889	15 592	2 038 583
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(1 454)	(3 009)	(3 153)	(7 616)
Należności z tytułu udzielonych pożyczek - wartość netto	1 546 648	471 880	12 439	2 030 967

W celu kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych (ECL) Spółka wykorzystuje m.in. następujące parametry:

- rating kontrahenta - rating określany przy użyciu wewnętrznej metodyki Spółki, w oparciu o bazy danych Refinitiv Eikon;
- krzywa skumulowanych parametrów 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 możliwości niewykonania zobowiązania

wiązania w zadanym sektorze dla danego ratingu. Z uwagi na brak tej miary dla PLN, przyjęto krzywą dla EUR;

- wartość parametru LGD (strata z tytułu niewykonania zobowiązania wyrażona w procencie kwoty wymaganej), wynika z przeprowadzonej indywidualnej analizy posiadanych przez poszczególne spółki aktywów (głównie grunty i nieruchomości mieszkaniowe na różnym etapie zaawansowania budowy), które nie stanowią zabezpieczenia innych zobowiązań tych spółek lub Grupy Kapitałowej Archicom. W przypadku braku informacji o posiadanych przez pożyczkobiorcę aktywach mogących stanowić źródło spłaty udzielonej pożyczki, Spółka przyjmuje wartość parametru LGD równą 100%.

Parametry przyjęte przez Spółkę do kalkulacji oczekiwanych

strat kredytowych na dzień bilansowy:

Pożyczki zaklasyfikowane do Stopnia 1	Rating	Stopień 1	
		PD	LGD
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	BBB-	1,05%	11,21%
Pożyczki udzielone jednostkom wycenianym metodą praw własności	BBB-	1,05%	100,0%
		0,83%	55,51%
		0,96%	100,0%

Pożyczki zaklasyfikowane do Stopnia 2	Rating	Stopień 2	
		PD	LGD
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	BBB-	2,55%	11,97%
		4,58%	23,68%
		2,55%	19,59%
		2,55%	6,82%
		7,36%	11,68%
		2,55%	11,96%
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym	B+	9,15%	100,0%

Pożyczki zaklasyfikowane do Stopnia 3	Rating	Stopień 3	
		PD	LGD
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	BBB-	2,58%	100,0%
		4,58%	100,0%
		7,36%	92,73%

Z uwagi na specyfikę spółek zależnych (spółki przypisane konkretnym projektom deweloperskim) dla należności z tyt. udzielonych pożyczek klasyfikowanych do stopnia 3 modelu utraty wartości przeprowadzana jest indywidualna analiza posiadanych aktywów netto przez te Spółki i na tej podstawie kalkulowany jest odpis z tytułu utraty wartości.

Spółka udziela pożyczek głównie podmiotom powiązanym o wiarygodnej zdolności kredytowej. Na bazie przeprowadzonych analiz nie identyfikuje się istotnego wpływu czynników przyszłych, w tym makroekonomicznych, na odzyskiwalność udzielonych pożyczek.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Kluczowymi niefinansowymi aktywami trwałymi, które nie są wyceniane do wartości godziwej, w sprawozdaniu finansowym Spółki są:

- nabyty znak towarowy „Archicom” o wartości 18.723 tys. zł na dzień 30 czerwca 2026 r.,
- inwestycje w jednostki zależne o wartości 566.117 tys. zł na dzień 30 czerwca 2026 r.

W odniesieniu do znaku towarowego Archicom Zarząd nie stwierdził przesłanek do przeprowadzenia testu na utratę wartości z uwagi na to, że przychody Archicom S.A. z tytułu udostępnienia znaku towarowego spółkom celowym osiągnęły poziom 30.562 tys. zł, który znacznie przewyższa koszty z tego tytułu. Znak towarowy Archicom jest wykorzystywany przy promocji wysokomarżowych projektów oraz do budowy silnej marki Grupy o zasięgu ogólnopolskim.

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, 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 zatwierdzonych przez Zarząd Spółki. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że Spółka osiągnie dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

6.3 Zmiany standardów lub interpretacji

W niniejszym skróconym półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Spółkę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na osądach i szacunkach były takie same jak te opisane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2025.

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2026 roku oraz ich wpływ na jednostkowe sprawozdanie Archicom S.A.

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym 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 MSSF9 i MSSF 7 mające na celu: doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych; wy-

jaśnienie 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; aktualizacje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

- **Roczne zmiany do MSSF.**

„Roczne zmiany MSSF” wprowadzają zmiany standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”; MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnienie informacji”; MSSF 9 „Instrumenty finansowe”; MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie 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 roku 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). Obecnie 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”. Zmiany te obejmują doprecyzowanie stosowania kryterium „własnego użytku”; dozwoleństwo 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 roku nie miały istotnego wpływu na skrócone półroczne sprawozdanie finansowe Spółki.

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

Do dnia sporządzenia niniejszego 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.

Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu 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 roku Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Standard ma zastąpić MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub straty, 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.

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

W maju 2024 roku Rada wydała nowy standard rachunkowości MSSF19, który mogą przyjąć określone jednostki zależne stosujące standardy rachunkowości MSSF w celu poprawy efektywności ujawnień w sprawozdaniach finansowych jednostek. Nowy standard wprowadza uproszczone i ograniczone wymogi w zakresie ujmowania 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, MSSF19 wymaga, aby najwyższa lub pośrednia jednostka dominująca w stosunku do tej jednostki, sporządzała publicznie dostępne skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z 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 po tej dacie. Na dzień sporządzania niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

W sierpniu 2025 roku 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 roku a majem 2024 roku. 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 uwzględni wszystkie aktualizacje standardów MSSF, które będą obowiązywać od 1 stycznia 2027 roku, czyli daty wejścia w życie MSSF 19. Na dzień sporządzania niniejszego półrocznego jednostkowego 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 roku zmiany, które wyjaśniają, w jaki sposób spółki powinny przeliczać sprawozdania finansowe z waluty nie hiperinflacyjnej 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 od 1 stycznia 2027 roku. Spółka może zdecydować o ich wcześniejszym zastosowaniu. Na dzień sporządzania niniejszego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

W maju 2026 roku 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 z wiązanych 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 prawo 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 wykonane.

Opublikowany standard będzie obowiązywał dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2029 roku lub po tej dacie. Dopuszcza się jego wcześniejsze zastosowanie. Na dzień sporządzenia niniejszego półrocznego jednostkowego 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. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 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 Spółka oczekuje, że zastosowanie przedmiotowych zmian nie będzie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ Spółka nie stosuje wyjątku od metody praw własności, którego dotyczą wprowadzone doprecyzowania.

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

Spółka zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje. Spółka jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie powyższych standardów i interpretacji będzie wpływać na sprawozdanie finansowe oraz na stosowane przez Spółkę polityki rachunkowości.

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

Na podstawie przeprowadzonych dotychczas prac Spółka 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. Spółka analizuje również wpływ nowych wymogów na prezentację stosowanych mierników wyników oraz procesy raportowania finansowego.

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. Spółka na bieżąco monitoruje zmiany obowiązujących przepisów i analizuje potencjalny wpływ na jej 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 r. 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 (risk-free-rate). KS NGR wskazał więc końcowy moment konwersji na koniec 2027 r.

Na posiedzeniach 21 listopada 2024 roku oraz 6 grudnia 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.

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

2 czerwca 2025 roku rozpoczęto oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR oraz indeksów z rodziny Indeksów Składanych POLSTR. Administratorem POLSTR jest GPW Benchmark S.A.

21 listopada 2025 roku Ministerstwo Finansów prze-

prowadziło 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 wskaźnik 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 roku 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 roku, natomiast od 1 stycznia 2027 roku 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 roku 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 roku nowe produkty finansowe powinny być oparte na alternatywnych wskaźnikach referencyjnych, przede wszystkim POLSTR.

Spółka posiada zobowiązania finansowe (zaprezentowane w punkcie 6.12) oraz aktywa finansowe (zaprezentowane w punkcie 6.12) oprocentowane za pomocą stawki WIBOR.

W związku z publikacją indeksu POLSTR Spółka oszacowała wartość tych aktywów i zobowiązań finansowych na dzień bilansowy przy zastosowaniu odpowiednich stawek POLSTR i porównała do wartości bilansowych zaprezentowanych w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Różnica w wartościach nie ma istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie, ale będzie podlegała weryfikacji przez Spółkę na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

	WIBOR	POLSTR	Różnica
Pożyczki udzielone*	2 058 636	2 054 594	(4 042)
Pożyczki otrzymane	548 717	547 913	(804)
Wyemitowane obligacje	683 221	681 637	(1 584)

* Saldo nie uwzględnia kwoty odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

Zawarcie aneksu do umowy o współpracy strategicznej ze spółką 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 roku 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 105.292.877,40zł tj. 1,80 zł na jedną akcję.

Szczegółowy opis dotyczący podziału zysku za rok obrotowy 2025 znajduje się w punkcie 6.24 niniejszego sprawozdania.

Udzielenie pożyczek

Pożyczki udzielone przez Archicom S.A. w pierwszym półroczu 2026 roku na podstawie nowych umów zawartych tylko w 2026 roku (tys. PLN).

Pożyczkodawca	Waluta	Kwota całkowita z umów	Kwota wypłaconej pożyczki/transz	Kwota spłaconej pożyczki	Saldo na dzień 30.06.2026
Archicom S.A.	PLN	500 400	287 078	64 739	222 339

6.5 Segmenty operacyjne

Na podstawie przeprowadzonej analizy struktury organizacyjnej Spółki, jej systemu sprawozdawczości wewnętrznej oraz modelu zarządzania przyjęto, że działalność Spółki stanowi jeden segment operacyjny i sprawozdawczy.

Dane finansowe przygotowywane dla celów sprawozdawczości zarządczej oparte są na tych samych zasadach rachunkowości, jakie stosuje się przy sporządza-

niu sprawozdań finansowych. Zarząd Spółki jako organ odpowiedzialny za alokację zasobów oraz za wyniki finansowe Spółki dokonuje regularnych przeglądów raportów finansowych wewnętrznych w procesie podejmowania głównych decyzji operacyjnych. Miarą wyników segmentu analizowaną przez Zarząd Spółki jest wynik finansowy netto.

6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

17 marca 2026 roku Spółka zawarła z osobami fizycznymi umowę kupna udziałów, na mocy której nabyła 100% udziałów w spółce RPGZ 11 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie za kwotę 5 tys. złotych.

30 marca 2026 roku Spółka przeniosła, 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 Spółka utraciła kontrolę nad jednostką.

16 czerwca 2026 roku Spółka nabyła 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 wynosiła 5 tys. złotych.

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wraz ze stopniem kontroli przedstawiono w informacjach ogólnych niniejszego sprawozdania finansowego.

6.7 Inwestycje w jednostkach zależnych

Archicom S.A. na dzień bilansowy posiada bezpośrednio udziały lub akcje w cenie nabycia w niżej wymienionych spółkach:

Tabela nr 1 – Inwestycje w jednostkach zależnych

Nazwa Spółki	30.06.2026		31.12.2025	
	Wartość udziałów/ akcji/wkładów	Wartość odpisu	Wartość udziałów/ akcji/wkładów	Wartość odpisu
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	115 493	-	115 493	-
Projekt Echo - 137 sp. z o.o.	100 031	-	100 031	-
Archicom Perth sp. z o.o.	97 005	-	97 005	-
Galeria Nova - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K. A	65 016	-	65 016	-
Archicom Fin sp. z o.o.	43 867	-	43 867	-
Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	42 592	25 975	42 592	26 317

Tabela nr 1 – Inwestycje w jednostkach zależnych (cd.)

Nazwa Spółki	30.06.2026		31.12.2025	
	Wartościu udziałów/ akcji/wkładów	Wartość odpisu	Wartość udziałów/ akcji/wkładów	Wartość odpisu
Projekt Echo - 143 sp. z o.o.	30 220	-	30 220	-
Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp.k.	25 886	-	25 886	-
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	21 051	20 664	21 051	20 664
Archicom ZAM sp. z o.o.	-	-	20 009	19 217
Archicom sp. z o.o. Śląsk sp. k.	17 523	-	17 523	-
Archicom Jagodno sp. z o.o. - sp.k.	10 192	9 528	10 192	9 528
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	8 280	-	8 280	-
Archicom Wrocław 3 sp. z o.o.	7 386	-	7 386	-
Archicom Investment sp. z o.o. w likwidacji	7 090	4 891	7 090	4 891
Strzegomska Nowa sp. z o.o. w likwidacji	6 941	-	6 941	-
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	6 492	5 911	6 492	5 311
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	6 483	-	6 483	6 483
Archicom Residential sp. z o.o.	5 021	2 019	5 021	2 019
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	4 929	-	4 929	-
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	4 785	4 112	4 785	4 112
Archicom Gosford Investments sp. z o.o.	4 505	-	4 505	-
AD Management Sp. z o.o.	2 189	-	2 189	-
Archicom Projekt 139 sp. z o.o.	2 006	1 459	2 006	1 295
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	2 003	-	2 003	-
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	1 652	-	1 652	-
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	1 207	1 207	1 207	1 150
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o. w likwidacji	880	435	880	407
Archicom Projekt 136 sp. z o.o.	681	613	681	613
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	548	-	548	-
Archicom Gdańsk sp. z o.o.	500	209	500	205
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	463	279	463	129
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	360	360	360	334
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	340	340	340	340
Archicom Sales Services sp. z o.o.	147	-	147	-
Archicom sp. z o.o.	123	123	123	123

Tabela nr 1 – Inwestycje w jednostkach zależnych (cd.)

Nazwa Spółki	30.06.2026		31.12.2025	
	Wartościu udziałów/ akcji/wkładów	Wartość odpisu	Wartość udziałów/ akcji/wkładów	Wartość odpisu
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o.	100	100	100	100
Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.	94	83	94	76
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	75	-	57	-
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	55	55	55	55
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.	51	51	51	51
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	36	-	36	-
Archicom Projekt 127 sp. z o.o.	31	31	31	31
12 - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K. A	25	-	25	-
Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	15	-	15	-
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	14	14	14	14
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	14	-	14	-
Archicom Poznań sp. z o.o.	10	-	10	-
Archicom Wrocław sp. z o.o.	10	-	10	-
Archicom Warszawa sp. z o.o.	10	-	10	-
Archicom Advisory sp. z o.o.	10	-	10	-
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	10	-	10	-
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	-	-	9	9
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	-	-	9	9
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom RW sp. z o.o. w likwidacji	9	-	9	-
Mioga Investment sp. z o.o.	6	-	6	-
Archicom Warszawa 3 sp. z o.o.	5	-	5	-
Himawari Investment sp. z o.o.	5	-	5	-

Nazwa Spółki	30.06.2026		31.12.2025	
	Wartościu udziałów/ akcji/wkładów	Wartość odpisu	Wartość udziałów/ akcji/wkładów	Wartość odpisu
Archicom Services sp. z o.o.	5	-	5	-
Archicom Potton sp. z o.o.	5	-	5	-
Archicom Wrocław 4 sp. z o.o.	5	-	5	-
Archicom Kraków 2 sp. z o.o. (dawniej: EASS5003 sp. z o.o.)	5	-	5	-
Keshi sp. z o.o.	5	-	5	-
Archicom Property Solutions sp. z o.o. (dawniej: Rentierresidence sp. z o.o.)	5	5	5	5
Archicom Kraków sp. z o.o.	5	-	5	-
EASS5000 sp. z o.o.	5	5	5	5
Archicom Poznań 2 sp. z o.o. (dawniej: RPGZ 16 sp. z o.o.)	5	-	5	-
RPGZ 11 sp. z o.o.	5	5	-	-
RPGZ 2 sp. z o.o.	5	2	-	-
EASS5001 sp. z o.o.	5	2	-	-
Suma	644 595	78 478	664 589	103 493
Suma netto	566 117		561 096	

Tabela nr 2 – Zmiany wartości inwestycji w jednostkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych	1.01-30.06.2026	1.01-31.12.2025
Stan na początek okresu	561 096	541 177
Zwiększenia, w tym:		
- nabycie	15	31 547
- podwyższenie kapitału	18	19 200
- odwrócenie odpisu	6 844	1 245
Zmniejszenia, w tym:		
- sprzedaż/likwidacja	(793)	(508)
- odpis aktualizujący wartość	(1 045)	(31 565)
- inne	(18)	-
Stan na koniec okresu	566 117	561 096

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany w wartościach odpisów aktualizujących inwestycje w jednostkach zależnych. Z uwagi na nieistotność kwoty dokonanych odpisów Spółka nie prezentuje dodatkowych ujawnień w tym zakresie wymaganym przez MSR 36.

W okresie porównawczym na wartość założonych odpisów składały się między innymi odpisy na udziałach w spółkach: Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. w wysokości 26.317 tys., Archicom Marina 3 sp. z o.o. w wysokości 20.664 tys. złotych oraz Archicom ZAM sp. z o.o. o wartości 19.217 tys. złotych.

6.8 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach

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

	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	(87)	-	(87)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	417	-	(417)
Stan na 30.06.2026	3 988	-	3 988
Stan na 01.01.2025	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 udziały stanowiące 1% kapitału zakładowego spółki współkontrolowanej Echo Group sp. z o.o. (dawniej: Service Hub sp. z o.o.). W wyniku transakcji Archicom S.A. 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 30 czerwca 2026 roku oraz za okres 01.01 – 30.06.2026 roku:

Sprawozdanie z sytuacji finansowej wspólnych przedsięwzięć

	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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej wspólnych przedsięwzięć (cd.)

	Grupa Kapitałowa Echo Group sp. z o.o. (dawniej Service Hub sp. z o.o.)	Projekt Browarna sp. z o.o.
Pozostałe	395	325
Aktywa trwałe razem	11 085	6 994
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 % Archicom S.A.	49,00%	55,00%

Sprawozdanie z sytuacji finansowej wspólnych przedsięwzięć (cd.)

	Grupa Kapitałowa Echo Group sp. z o.o. (dawniej Service Hub sp. z o.o.)	Projekt Browarna sp. z o.o.
Udział Archicom S.A. w aktywach netto	3 988	(2 663)
Eliminacja transakcji pomiędzy Grupą Archicom a jednostkami wycenianymi metodą praw własności	-	(10 652)
Łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	-	(13 315)
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności	3 988	-

Sprawozdanie z wyniku wspólnych przedsięwzięć

	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	24 825	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 % Archicom S.A.	49%	55%
Udział Archicom S.A. w zysku (stracie) netto	417	(822)
Udział Archicom S.A. w całkowitych dochodach	417	(822)

6.9 Wartości niematerialne

Tabela nr 3 – Wartości niematerialne

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne nieoddane do użytkowania	Razem
Stan na 30.06.2026					
Wartość bilansowa brutto	27 567	1 530	1 281	3 190	33 568
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(8 844)	(915)	(1 047)	-	(10 806)
Wartość bilansowa netto	18 723	615	234	3 190	22 762
Stan na 31.12.2025					
Wartość bilansowa brutto	27 567	1 530	1 281	2 646	33 024
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(8 498)	(842)	(943)	-	(10 283)
Wartość bilansowa netto	19 069	688	338	2 646	22 741

Tabela nr 4 – Zmiany wartości niematerialnych

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne nieoddane do użytkowania	Razem
za okres od 1.01.2026 do 30.06.2026					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2026	19 069	688	338	2 646	22 741
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	544	544
Amortyzacja (-)	(346)	(73)	(104)	-	(523)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2026	18 723	615	234	3 190	22 762
za okres od 1.01.2025 do 31.12.2025					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2025	19 761	239	129	1 842	21 971
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	1 862	1 862
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	712	346	(1 058)	-

Tabela nr 4 – Zmiany wartości niematerialnych (cd.)

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne nieoddane do użytkowania	Razem
Amortyzacja (-)	(692)	(263)	(137)	-	(1 092)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025	19 069	688	338	2 646	22 741

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest znak towarowy, którego wartość bilansowa na dzień 30.06.2026 r. wynosiła 18.723 tys. złotych (2025 rok: 19.069 tys. złotych). W ocenie Zarządu nie nastąpiły okoliczności wskazujące na utratę przydatności znaku towarowego prezentowanego w ramach bilansu sprawozdania finansowego Spółki, przesłanki wskazujące na utratę jego wartości lub konieczność aktualizacji sz-

cunku co do przewidywanego okresu wykorzystywania znaku towarowego.

Amortyzacja wartości niematerialnych została zaprezentowana w jednostkowym sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycjach:

Tabela nr 5 - Amortyzacja wartości niematerialnych ujęta w sprawozdaniu z wyniku

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Koszt własny sprzedaży	347	412
Koszty ogólnego zarządu	176	114
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	523	526

6.10 Rzeczowe aktywa trwałe

Tabela nr 6 – Rzeczowe aktywa trwałe

	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	37 447	943	10 204	5 024	3 927	57 545
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(17 460)	(290)	(3 696)	(2 307)	-	(23 753)
Wartość bilansowa netto	19 987	653	6 508	2 717	3 927	33 792
Stan na 31.12.2025						
Wartość bilansowa brutto	40 078	901	10 282	6 251	3 540	61 052

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(15 042)	(228)	(2 712)	(3 062)	-	(21 044)
Wartość bilansowa netto	25 036	673	7 570	3 189	3 540	40 008

Tabela nr 7 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

	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	25 036	673	7 570	3 189	3 540	40 008
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	260	-	565	825
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(177)	(200)	-	(377)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia)	(2 631)	42	199	-	(178)	(2 568)
Amortyzacja (-)	(2 418)	(62)	(1 344)	(272)	-	(4 096)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2026	19 987	653	6 508	2 717	3 927	33 792
za okres od 1.01.2025 do 31.12.2025						
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2025	29 081	743	2 591	2 889	3 230	38 534
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	6 058	-	2 217	8 275
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(21)	(226)	(1)	-	(248)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia)	1 434	79	1 010	1 058	(1 907)	1 674
Amortyzacja (-)	(5 479)	(128)	(1 863)	(757)	-	(8 227)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025	25 036	673	7 570	3 189	3 540	40 008

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została za-
prezentowana w jednostkowym sprawozdaniu z wyniku
w następujących pozycjach:

Tabela nr 8 - Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych ujęta w sprawozdaniu z wyniku

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Koszt własny sprzedaży	115	113
Koszty ogólnego zarządu	3 913	3 860
Koszty sprzedaży	68	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	4 096	3 973

Na dzień 30.06.2026 r. rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w pkt 6.12.

6.11 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjną na dzień bilansowy stanowiło aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1 wyceniane w wartości godziwej. W okre-

sie porównawczym, w związku z subleasingiem części powierzchni nastąpiła reklasyfikacja aktywa do należności leasingowych.

Tabela nr 9 - Zmiany nieruchomości inwestycyjnych

	1.01-30.06.2026	1.01-31.12.2025
Wartość bilansowa na początek okresu	6 051	8 314
Przeszacowanie do wartości godziwej, bez uwzględnienia otrzymanej gwarancji najmu	(280)	(1 519)
Przeszacowanie do wartości godziwej w części przypadającej na otrzymaną gwarancję najmu	(244)	(744)
Wartość bilansowa na koniec okresu	5 527	6 051

6.12 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Spółka kwalifikuje aktywa i zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI),
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI).

Tabela nr 10 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	Poza MSSF 9	Razem
	AC		
Stan na 30.06.2026			
Aktywa trwałe:			
Należności i pożyczki	2 169 352	-	2 169 352
Należności leasingowe	-	8 729	8 729
Aktywa obrotowe:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	141 406	11 875	153 281
Pożyczki	1 728	-	1 728
Należności leasingowe	-	3 275	3 275
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 055	-	5 055
Kategoria aktywów finansowych razem	2 317 541	23 879	2 341 420
Stan na 31.12.2025			
Aktywa trwałe:			
Należności i pożyczki	2 033 741	-	2 033 741
Należności leasingowe	-	5 868	5 868
Aktywa obrotowe:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	65 022	17 708	82 730
Pożyczki	1 050	-	1 050
Należności leasingowe	-	1 960	1 960
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 898	-	5 898
Kategoria aktywów finansowych razem	2 105 711	25 536	2 131 247

Tabela nr 11 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	Poza MSSF 9	Razem
	AC		
Stan na 30.06.2026			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	815 048	-	815 048

Tabela nr 11 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF9 (cd.)

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	Poza MSSF 9	Razem
	AC		
Zobowiązania leasingowe	-	28 321	28 321
Pozostałe zobowiązania	1 754	-	1 754
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	117 202	11 211	128 413
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	656 500	-	656 500
Zobowiązania leasingowe	-	11 235	11 235
Kategoria zobowiązań finansowych razem	1 590 504	50 767	1 641 271
Stan na 31.12.2025			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 153 599	-	1 153 599
Zobowiązania leasingowe	-	30 323	30 323
Pozostałe zobowiązania	3 193	-	3 193
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16 243	11 014	27 257
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	243 725	-	243 725
Zobowiązania leasingowe	-	10 882	10 882
Kategoria zobowiązań finansowych razem	1 416 760	52 219	1 468 979

Należności i pożyczki

Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Spółka, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje

należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w punkcie 6.14 sprawozdania.

Tabela nr 12 – Należności i pożyczki

	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe:		
Należności	2 174	3 824
Pożyczki	2 167 178	2 029 917
Należności i pożyczki długoterminowe razem	2 169 352	2 033 741
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	153 281	82 730
Pożyczki	1 728	1 050
Należności i pożyczki krótkoterminowe	155 009	83 780
Należności i pożyczki, w tym:	2 324 361	2 117 521
Należności	155 455	86 554
Pożyczki	2 168 906	2 030 967

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. W tabeli nr 18 przedstawiona jest wartość godziwa pożyczek. Udzielone pożyczki wykazane w okresie sprawozdawczym w aktywach obrotowych

miały wynikający z umów terminy spłaty krótszy niż 1 rok. Od dnia 30.06.2026 r. do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Spółka nie odnotowała istotnej zmiany wartości bilansowej pożyczek udzielonych.

Tabela nr 13 – Charakterystyka zestawienia pożyczek udzielonych

	Waluta	Wartość bilansowa	Oprocentowanie	Umowny termin spłaty
		w PLN		
Stan na 30.06.2026				
Pożyczki udzielone w Grupie Kapitałowej Archicom	PLN	2 033 561	WIBOR 3M + marża 3,5%	2027-2030 r.
Pożyczki udzielone jednostkom stowarzyszonym	PLN	2 138	WIBOR 3M + marża 3,5%	2029 r.
Pożyczki udzielone jednostkom współkontrolowanym	PLN	117 863	stałe 8%	2030 r.
Pożyczki udzielone jednostkom stowarzyszonym	PLN	3 894	WIBOR 3M + marża 2,82%	2030 r.
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym	PLN	11 450	WIBOR3M + marża 3,5%	2026 - 2030 r.
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2026		2 168 906		

Tabela nr 13 – Charakterystyka zestawienia pożyczek udzielonych (cd.)

	Waluta	Wartość bilansowa	Oprocentowanie	Umowny termin spłaty
		w PLN		
Stan na 31.12.2025				
Pożyczki udzielone w Grupie Kapitałowej Archicom	PLN	1 908 595	WIBOR 3M + marża 3,5%	2027-2029 r.
Pożyczki udzielone jednostkom współkontrolowanym	PLN	996	WIBOR 3M + marża 3,5%	2029 r.
Pożyczki udzielone jednostkom współkontrolowanym	PLN	114 333	stałe 8%	2030 r.
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym	PLN	7 043	WIBOR 3M + marża 3,5%	2026 - 2028 r.
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2025		2 030 967		

Na dzień bilansowy Spółka posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek zarówno od jednostek zależnych, współkontrolowanych, stowarzyszonych jak również od jednostek niepowiązanych. Zmiana wartości bilansowej

pożyczek, w tym odpisów aktualizujących ich wartość, przedstawia się następująco:

Tabela nr 14 – Zmiany pożyczek udzielonych

	1.01-30.06.2026	1.01-31.12.2025
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	2 038 583	1 520 907
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	452 017	1 080 235
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	72 092	120 660
Spłata kapitału pożyczek (-)	(364 317)	(615 878)
Spłata odsetek od pożyczek (-)	(21 332)	(67 295)
Inne zmiany	-	(46)
Wartość brutto na koniec okresu	2 177 043	2 038 583
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	(7 616)	(6 787)
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	(521)	(1 862)
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie	-	1 033
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(8 137)	(7 616)
Wartość bilansowa na koniec okresu	2 168 906	2 030 967

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

W okresie sprawozdawczym oraz po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Spółka terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

Umowy przewidują obowiązki spełnienia standardowych w tego typu zobowiązaniach warunków, liczonych na danych skonsolidowanych dla Grupy kapitałowej Archicom, 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, zdefiniowanych w umowie kredytowej:

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

Spółka nie udzieliła poręczenia kredytów, pożyczek, gwarancji o równowartości co najmniej 10% kapitałów własnych.

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 15 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku bieżącym	239 610	239 540	-	-
Pożyczki	38 809	-	509 908	475 793
Dłużne papiery wartościowe	378 081	4 185	305 140	677 806
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	656 500	243 725	815 048	1 153 599

Spółka ma otwartą linię kredytową w rachunku bieżącym w PKO BP. Na dzień 30.06.2026 r. kwota limitu kredytu wynosi 240 mln zł, a termin udostępnienia środków z kredytu został określony w umowie, wraz z późniejszymi aneksami do dnia 30 września 2027 roku. Kredyt w rachunku bieżącym przeznaczony jest na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności Archicom S.A. Spółka nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do

zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Spółka z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 16 – Charakterystyka zestawienia kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

			Wartość bilansowa	Zobowiązanie	
	Oprocentowanie	Termin wymagalności	w PLN	krótko-terminowe	długo-terminowe
Stan na 30.06.2026					
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	WIBOR 3M + marża	08.02.2027	210 391	210 391	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	WIBOR 3M + marża	01.06.2027	166 987	166 987	-
Obligacje 4 letnie	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	187 108	391	186 717
Obligacje 4 letnie	WIBOR 3M + marża	14.03.2029	118 735	312	118 423
Pożyczki zaciągnięte w Grupie Kapitałowej Archicom	WIBOR 3M + 3,5%	2027-2030 r.	548 717	38 809	509 908
Kredyt bankowy	WIBOR 1M + marża	30.09.2027*	239 610	239 610	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 30.06.2026			1 471 548	656 500	815 048
Stan na 31.12.2025					
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	WIBOR 3M + marża	08.02.2027 r.	209 971	2 390	207 581
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	WIBOR 3M + marża	01.06.2027 r.	166 590	1 016	165 574
Obligacje 4 letnie	WIBOR 3M + marża	19.06.2028 r.	186 758	437	186 321
Obligacje 4 letnie	WIBOR 3M + marża	14.03.2029 r.	118 672	342	118 330
Pożyczki zaciągnięte w Grupie Kapitałowej Archicom	WIBOR 3M + 3,5%	2027-2029 r.	475 793	-	475 793
Kredyt bankowy	WIBOR 1M+ marża	30.09.2027*	239 540	239 540	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2025			1 397 324	243 725	1 153 599

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

Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Tabela nr 17 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ	
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt w rachunku bieżącym*	Hipoteki do sumy 360.000.000 zł ustanowione na nieruchomościach spółek z Grupy Archicom

* Kredyt w rachunku bieżącym o przyznanym limicie 240 mln zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 239.610 tys. zł

Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

wa i zobowiązania finansowe ujmowane w sprawozdaniu finansowym w zamortyzowanym koszcie:

Tabela nr 18 – Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

Klasa instrumentu finansowego	30.06.2026		31.12.2025	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	2 176 459	2 168 906	2 053 348	2 030 967
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	155 455	155 455	86 554	86 554
Należności leasingowe	12 004	12 004	7 828	7 828
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 055	5 055	5 898	5 898
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku bieżącym	239 610	239 610	239 540	239 540
Pożyczki	546 873	548 717	473 692	475 793
Dłużne papiery wartościowe	696 077	683 221	696 402	681 991
Zobowiązania leasingowe	39 556	39 556	41 205	41 205
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	130 167	130 167	32 017	32 017

Spółka ustala wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w taki sposób, aby w jak największym stopniu uwzględnić czynniki pochodzące z rynku. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania,

do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,

- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nie-obserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Tabela nr 19 – Wartość godziwa według poziomów

Klasa instrumentu finansowego	30.06.2026		31.12.2025	
	Wartość godziwa		Wartość godziwa	
	Poziom 1	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 3
Aktywa:				
Pożyczki	-	2 176 459	-	2 053 348
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	155 455	-	86 554
Należności leasingowe	-	12 004	-	7 828
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 055	-	5 898	-
Zobowiązania:				
Kredyt w rachunku bieżącym	239 610	-	239 540	-
Pożyczki	-	546 873	-	473 692
Dłużne papiery wartościowe	696 077	-	696 402	-
Zobowiązania leasingowe	-	39 556	-	41 205
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	130 167	-	32 017

Wycenę aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (w tym na poziomie 3) przeprowadza Dział Finansowy, a w przypadkach, które wymagają specjalistycznej wiedzy, podmiot zewnętrzny. Technika wyceny jest dobierana do indywidualnych cech wycenianego instrumentu, przy czym maksymalizuje się wykorzystanie informacji pochodzących z rynku. Zespół podlega bezpośrednio Dyrektorowi Finansowemu.

Informacje na temat warunków prowadzenia działalności i sytuacji gospodarczej zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2026 roku.

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

- Pożyczki udzielone i otrzymane

Wartość godziwą pożyczek otrzymanych o zmiennym oprocentowaniu ustala się w oparciu o risk free rate odpowiedni dla okresu zapadalności

pożyczek, skorygowany o ryzyko kredytowe pożyczkobiorcy mierzone marżą na wyemitowanych obligacjach Archicom S.A.

Wartość godziwą pożyczek udzielonych o zmiennym oprocentowaniu ustala się w oparciu o risk free rate odpowiedni dla okresu zapadalności oraz ryzyko kredytowe dla pożyczkobiorcy. Spółka w tym przypadku przyjmuje marże obligacji Archicom S.A.

- Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Spółka nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług, ponieważ ich wartość bilansowa uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

- Wyemitowane obligacje

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

6.13 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Tabela nr 20 – Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Stan na początek okresu:	1.01.2026	1.01.2025
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 089	9 941
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(23 089)	(9 941)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(6 411)	(13 148)
Stan na koniec okresu:	30.06.2026	31.12.2025
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 500	23 089
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	(29 500)	(23 089)

Tabela nr 21 – Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.06.2026			
Aktywa:			
Rzeczowe aktywa trwałe	753	90	843
Inwestycje w jednostki zależne	3 651	(3 651)	-
Pozostałe aktywa	345	-	345
Zobowiązania:			
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	676	(106)	570
Pozostałe rezerwy	1 605	(868)	737
Zobowiązania z tytułu leasingu	7 829	(314)	7 515
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 239	2 497	4 736
Inne zobowiązania	459	2 378	2 837
Inne:			
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	5 665	1 583	7 248
Strata podatkowa	-	365	365
Pozostałe	187	(187)	-

Tabela nr 21 – Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (cd.)

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Kompensata	(23 409)	(1 787)	(25 196)
Razem	-	-	-
Stan na 31.12.2025			
Aktywa:			
Rzeczowe aktywa trwałe	491	262	753
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	3 651	3 651
Pozostałe aktywa	506	(161)	345
Zobowiązania:			
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	607	69	676
Pozostałe rezerwy	2 230	(625)	1 605
Zobowiązania leasingowe	7 966	(137)	7 829
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6 719	(4 480)	2 239
Inne zobowiązania	446	13	459
Inne:			
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	3 937	1 728	5 665
Pozostałe	5	182	187
Kompensata	(22 907)	(502)	(23 409)
Razem	-	-	-

Tabela nr 22 – Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.06.2026			
Aktywa:			
Wartości niematerialne	2 923	(66)	2 857
Rzeczowe aktywa trwałe	5 008	(1 058)	3 950
Nieruchomości inwestycyjne	1 150	(100)	1 050
Należności leasingowe	1 487	794	2 281
Należności i pożyczki, w tym:	32 507	9 644	42 151

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
- dodatnie różnice kursowe	351	-	351
- odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	32 156	9 644	41 800
Rezerwa na przychody z tyt. korzystania ze znaku towarowego oraz pozostałe	2 837	(931)	1 906
Zobowiązania:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne w tym:	586	(85)	501
- wycena wyemitowanych obligacji	586	(85)	501
Kompensata	(23 409)	(1 787)	(25 196)
Razem	23 089	6 411	29 500
Stan na 31.12.2025			
Aktywa:			
Wartości niematerialne	3 054	(131)	2 923
Rzeczowe aktywa trwałe	4 656	352	5 008
Nieruchomości inwestycyjne	1 580	(430)	1 150
Należności leasingowe	1 480	7	1 487
Należności i pożyczki, w tym:	21 979	10 528	32 507
- dodatnie różnice kursowe	348	3	351
- odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	21 631	10 525	32 156
Rezerwa na przychody z tyt. korzystania ze znaku towarowego oraz pozostałe	82	2 755	2 837
Zobowiązania:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne w tym:	17	569	586
- wycena wyemitowanych obligacji	17	569	586
Kompensata	(22 907)	(502)	(23 409)
Razem	9 941	13 148	23 089

6.14 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane przez Spółkę przedstawiają się następująco:

Tabela nr 23 – Należności długoterminowe

	30.06.2026	31.12.2025
Kaucje wpłacone z innych tytułów	986	997
Pozostałe należności	1 188	2 827
Należności długoterminowe	2 174	3 824

Pozostałe należności na dzień 30.06.2026 roku dotyczą wyceny udzielonych gwarancji i poręczeń spółkom z Grupy Archicom.

Tabela nr 24 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30.06.2026	31.12.2025
Należności z tytułu dostaw i usług	58 931	66 686
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(369)	(1 825)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	58 562	64 861
Należności z tytułu dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy od jednostek zależnych	82 289	-
Inne należności	10 351	15 993
Pozostałe należności finansowe netto	92 640	15 993
Należności finansowe	151 202	80 854
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	1 551	1 344
Przedpłaty i zaliczki	28	32
Należności ze sprzedaży udziałów i akcji	500	500
Należności niefinansowe	2 079	1 876
Należności krótkoterminowe razem	153 281	82 730

Spółka dokonała odpisów aktualizujących wartość krótkoterminowych należności finansowych w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku.

Tabela nr 25 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	1.01-30.06.2026	1.01-31.12.2025
Stan na początek okresu	1 825	537
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	104	2 051
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(1 560)	(763)
Stan na koniec okresu	369	1 825

Dalsza analiza należności, w tym analiza wieku należności zaległych nieobjętych odpisem aktualizującym, została przedstawiona poniżej.

Tabela nr 26 – Analiza wiekowania zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem aktualizacyjnym

	30.06.2026	31.12.2025
	Należności z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu dostaw i usług
Należności krótkoterminowe zaległe:		
do 1 miesiąca	327	1 589
1 do 6 miesięcy	43	31
Zaległe należności finansowe	370	1 620

Spółka zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela pożyczek oraz należności.

Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umów MSSF15 zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy.

Dla udzielonych pożyczek Spółka uznaje, że mają one niskie ryzyko kredytowe, jeżeli nie są przeterminowane na dzień oceny, pożyczkobiorca potwierdził saldo wiarygodności oraz sytuacja finansowa pożyczkobiorcy i wynik oczekiwany na realizowanych projektach pozwala na spłatę pożyczki i klasyfikuje je do Stopnia 1.

Dla zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji (pełniących definicję gwarancji finansowych) Spółka przyjmuje, że ryzyko kredytowe jest niskie, jeżeli sytuacja finansowa spółek, którym zostało udzielone poręczenie i gwarancję, oceniona na podstawie dostępnych sprawozdań finansowych i prognoz, nie budzi obaw. Ocenie podlegają budżety poszczególnych projektów inwestycyjnych, prawdopodobieństwo materializacji określonych w gwarancjach ryzyk (dla ryzyk pozostających pod kontrolą Spółki lub spółek zależnych) oraz standing finansowy podmiotów zewnętrznych. Szczegółowe zestawienie udzielonych poręczeń i gwarancji wykazano w punkcie 6.27 sprawozdania.

Zmiany warunków prowadzenia działalności i sytuacji gospodarczej mają wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy po koszcie zamortyzowanym.

6.15 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tabela nr 27 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.06.2026	31.12.2025
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	4 826	5 637
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	3	65
Inne	226	196
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	5 055	5 898

Na dzień 30.06.2026 r. ograniczeniom w dysponowaniu podlegały środki pieniężne zgromadzone na rachunku split payment w wysokości 226 tys. zł. Spółka dla celów

sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

6.16 Kapitał własny

Na dzień 30.06.2026 r. oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji kapitał podsta-

wowy Spółki wynosi 584.960.430,00 zł i dzieli się na 58.496.043 akcje o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Tabela nr 28 – Kapitał podstawowy na 30.06.2026 oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

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

Tabela nr 29 – Struktura akcji i kapitału podstawowego na 30.06.2026 oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

Liczba akcji		Seria
19 462 841	zwykłe na okaziciela	A
6 207 502	imienne uprzywilejowane co do głosu	B1*
3 892 568	zwykłe na okaziciela	C1
4 671 081	zwykłe na okaziciela	C2
5 605 298	zwykłe na okaziciela	C3
6 726 357	zwykłe na okaziciela	C4
1 930 396	zwykłe na okaziciela	C5

Liczba akcji		Seria
3 892 568	zwykle na okaziciela	D
6 107 432	imienne zwykle	E
58 496 043		

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

Na dzień zatwierdzenia raportu finansowego 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.

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. według stanu na dzień 30.06.2026 roku i na dzień zatwierdzenia raportu finansowego.

Od publikacji ostatniego sprawozdania finansowego w strukturze akcjonariatu nie zaszły żadne zmiany

Tabela nr 30 - Struktura akcjonariatu na dzień 30.06.2026 roku i na dzień podpisania sprawozdania finansowego:

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	73,4%	49 144 103	75,95%
bezpośrednio	16 754 702	28,64%	16 754 702	25,89%
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	100,0%	64 703 545	100,0%

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień w zakresie zmian w stanie posiadania akcji i głosów pośród 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 roku.

Akcje Archicom S.A. będące w posiadaniu Zarządu i Rady Nadzorczej

Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące wg stanu na dzień zatwierdzenia raportu 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 roku Pan Dawid Wrona – Prezes Zarządu Spółki, objął 18.000 warrantów subskrypcyjnych w ramach realizacji obowiązującego w Spółce długoterminowego programu motywacyjnego na lata 2025 – 2029

przeznaczonego 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.

6.17 Aktywa i zobowiązania w leasingu

Leasing wg MSSF 16

Tabela nr 31 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania wg stanu na 30.06.2026

	Prawo użytkowania powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
AKTYWA			
Aktywa trwale razem, w tym:	29 056	5 989	35 045
Rzeczowe aktywa trwale	14 800	5 989	20 789
Należności leasingowe	8 729	-	8 729
Nieruchomości inwestycyjne	5 527	-	5 527
Aktywa obrotowe razem, w tym:	3 275	-	3 275
Należności leasingowe	3 275	-	3 275
Aktywa razem	32 331	5 989	38 320

Tabela nr 31 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania wg stanu na 30.06.2026 (cd.)

	Prawo użytkowania powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
PASYWA			
Zobowiązania długoterminowe	24 603	3 718	28 321
Zobowiązania krótkoterminowe	8 858	2 377	11 235
Pasywa razem	33 461	6 095	39 556

Tabela nr 32 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania wg stanu na 31.12.2025

	Prawo użytkowania powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
AKTYWA			
Aktywa trwałe razem, w tym:	31 249	7 030	38 279
Rzeczowe aktywa trwałe	19 330	7 030	26 360
Należności leasingowe	5 868	-	5 868
Nieruchomości inwestycyjne	6 051	-	6 051
Aktywa obrotowe razem, w tym:	1 960	-	1 960
Należności leasingowe	1 960	-	1 960
Aktywa razem	33 209	7 030	40 239
PASYWA			
Zobowiązania długoterminowe	25 847	4 476	30 323
Zobowiązania krótkoterminowe	8 251	2 631	10 882
Pasywa razem	34 098	7 107	41 205

Tabela nr 33 – Zmiany aktywów i zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Prawo użytkowania powierzchni biurowej			Pozostałe umowy	Razem
	Rzeczowe aktywa trwałe	Należności leasingowe	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe	
Stan na 1 stycznia 2026 r.	19 330	7 828	6 051	7 030	40 239
Zwiększenia	-	1 521	-	260	1 781
Reklasyfikacje	(2 673)	3 470	-	149	946
Naliczone odsetki	-	245	-	-	245

Tabela nr 33 – Zmiany aktywów i zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania (cd.)

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Prawo użytkowania powierzchni biurowej			Pozostałe umowy	Razem
	Rzeczowe aktywa trwałe	Należności leasingowe	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe	
Zmniejszenia	-	(1 333)	-	(177)	(1 510)
Amortyzacja	(1 813)	-	-	(1 273)	(3 086)
Wycena	(44)	273	(524)	-	(295)
Stan na 30 czerwca 2026 r.	14 800	12 004	5 527	5 989	38 320
Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania	Prawo użytkowania powierzchni biurowej			Pozostałe umowy	Razem
	Rzeczowe aktywa trwałe	Należności leasingowe	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe	
Stan na 1 stycznia 2026 r.	34 098			7 107	41 205
Naliczone odsetki	951			233	1 184
Splata zobowiązań	(4 425)			(1 477)	(5 902)
Zwiększenia	1 521			232	1 753
Zmniejszenia	-			-	-
Wycena	1 316			-	1 316
Stan na 30 czerwca 2026 r.	33 461			6 095	39 556

Tabela nr 34 – Terminy wymagalności niezdykontowanych opłat z tytułu leasingu finansowego (Spółka jako leasingobiorca):

	30.06.2026	31.12.2025
Terminy wymagalności niezdykontowanych opłat z tytułu leasingu finansowego (Spółka jako leasingobiorca):		
Płatne w okresie do 1 roku	11 604	11 246
Płatne w okresie od 1 roku do 2 lat	11 254	10 648
Płatne w okresie od 2 roku do 3 lat	10 726	10 349
Płatne w okresie od 3 roku do 4 lat	7 124	9 047
Płatne w okresie od 4 roku do 5 lat	2 599	3 393
Płatne w okresie powyżej 5 lat	685	1 682
Razem	43 992	46 365
Dyskonto	(4 436)	(5 160)
Razem wartość bilansowa	39 556	41 205

Tabela nr 35 – Terminy wymagalności niezdyskontowanych opłat z tytułu leasingu finansowego (Spółka jako leasingodawca):

	30.06.2026	31.12.2025
Terminy wymagalności niezdyskontowanych opłat z tytułu leasingu finansowego (Spółka jako leasingodawca):		
Płatne w okresie do 1 roku	3 367	2 013
Płatne w okresie od 1 roku do 2 lat	3 573	2 143
Płatne w okresie od 2 roku do 3 lat	3 587	2 143
Płatne w okresie od 3 roku do 4 lat	2 482	2 143
Płatne w okresie od 4 roku do 5 lat	234	239
Razem	13 243	8 681
Dyskonto	(1 239)	(853)
Razem wartość bilansowa	12 004	7 828

6.18 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Tabela nr 36 – Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	30.06.2026	31.12.2025
Kaucje otrzymane	566	366
Inne zobowiązania finansowe	1 188	2 827
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	1 754	3 193

Inne zobowiązania finansowe stanowią zobowiązania długoterminowe z tytułu wyceny udzielonych gwarancji finansowych (umowy gwarancji i poręczeń dla spółek z Grupy Kapitałowej Archicom).

Tabela nr 37 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	11 654	15 821
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	175	175
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	11 211	11 014
Zobowiązanie do wypłaty dywidendy	105 293	-
Inne zobowiązania finansowe	80	247
Zobowiązania krótkoterminowe razem	128 413	27 257

Zobowiązania z tytułu dywidendy zostały opisane szerzej w punkcie 6.24 sprawozdania.

6.19 Świadczenia pracownicze i pozostałe rezerwy

Tabela nr 38 – Koszty świadczeń pracowniczych

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Koszty wynagrodzeń	32 066	35 331
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	7 789	6 803
Koszty świadczeń pracowniczych razem	39 855	42 134

Tabela nr 39 – Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	30.06.2026	31.12.2025
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3 058	4 420
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	2 566	3 725
Rezerwa krótkoterminowa na wynagrodzenia	-	154
Rezerwy na premie	3 474	7 500
Rozliczenia międzyokresowe bierne na niewykorzystane urlopy	2 939	3 489
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	12 037	19 288
Długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na odprawy emerytalne	60	66
Długoterminowe świadczenia pracownicze	60	66
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	12 097	19 354

Tabela nr 40 – Zmiana wartości innych długoterminowych świadczeń pracowniczych

	Rezerwy na długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 1.01 do 30.06.2026				
Stan na początek okresu	-	66	-	66
Zmiany ujęte w wyniku:				
Ponowna wycena zobowiązania	-	4	-	4
Zmiany bez wpływu na wynik:				
Wypłacone świadczenia (-)	-	(10)	-	(10)
Wartość bieżąca rezerw na dzień 30.06.2026	-	60	-	60
za okres od 1.01 do 31.12.2025				
Stan na początek okresu	-	139	-	139
Zmiany ujęte w wyniku:				
Ponowna wycena zobowiązania	-	(52)	-	(52)
Zmiany bez wpływu na wynik:				
Wypłacone świadczenia (-)	-	(21)	-	(21)
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2025	-	66	-	66

Tabela nr 41 – Pozostałe rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Inne rezerwy	428	949	12	-
Pozostałe rezerwy razem	428	949	12	-

Tabela nr 42 – Zmiana stanu pozostałych rezerw

	Rezerwy w okresie	Razem
za okres od 1.01 do 30.06.2026		
Stan na początek okresu	949	949
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	440	440
Wykorzystanie rezerw (-)	(949)	(949)
Stan rezerw na dzień 30.06.2026 roku	440	440

Tabela nr 42 – Zmiana stanu pozostałych rezerw (cd.)

	Rezerwy w okresie	Razem
za okres od 1.01 do 30.06.2025		
Stan na początek okresu	1 577	1 577
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	676	676
Wykorzystanie rezerw (-)	(1 577)	(1 577)
Stan rezerw na dzień 30.06.2025 roku	676	676

6.20 Rozliczenia międzyokresowe

Tabela nr 43 – Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Rozliczenia międzyokresowe czynne				
Inne koszty opłacone z góry	1 172	841	2 351	2 215
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 172	841	2 351	2 215
Rozliczenia międzyokresowe bierne				
Inne rozliczenia	14 339	1 567	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	14 339	1 567	-	-

Zwiększenie wartości krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych jest związane głównie ze wzrostem rezerwy na koszty działalności deweloperskiej rozpoznanej na dzień bilansowy.

6.21 Przychody i koszty operacyjne

Tabela nr 44 – Pozostałe przychody operacyjne

	1.01- 30.06.2026	1.01- 30.06.2025	1.04- 30.06.2026*	1.04- 30.06.2025*
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	7	-	1
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności	1 560	537	60	-
Refaktury, w tym:	8 609	4 399	5 381	3 415

	1.01- 30.06.2026	1.01- 30.06.2025	1.04- 30.06.2026*	1.04- 30.06.2025*
- refaktury z tytułu doradztwa strategicznego	1 741	1 247	1 220	596
- refaktury z tytułu usług informatycznych	156	65	128	38
- refaktury z tytułu usług marketingowych	6 399	1 193	3 936	959
- refaktury z tytułu ubezpieczeń, mediów i innych usług	313	1 894	97	1 822
Inne przychody operacyjne	1 371	2 235	682	474
Pozostałe przychody operacyjne razem	11 540	7 178	6 123	3 890

* dane niepodlegające badaniu

Tabela nr 45 – Pozostałe koszty operacyjne

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.04- 30.06.2026*	01.04- 30.06.2025*
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	144	-	144	-
Odpisy aktualizujące wartość należności	104	133	(339)	133
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej	280	477	169	344
Koszty zaniechanych inwestycji mieszkaniowych	60	-	60	-
Refaktury, w tym:	8 609	4 399	5 381	3 415
- refaktury z tytułu doradztwa strategicznego	1 741	1 247	1 220	596
- refaktury z tytułu usług informatycznych	156	65	128	38
- refaktury z tytułu usług marketingowych	6 399	1 193	3 936	959
- refaktury z tytułu ubezpieczeń, mediów i innych usług	313	1 894	97	1 822
Inne koszty operacyjne	737	873	295	468
Pozostałe koszty operacyjne razem	9 934	5 882	5 710	4 360

* dane niepodlegające badaniu

6.22 Przychody i koszty finansowe

Tabela nr 46 – Przychody finansowe

	1.01- 30.06.2026	1.01- 30.06.2025	1.04- 30.06.2026*	1.04- 30.06.2025*
Odsetki od lokat i leasingu	259	258	152	135
Pozostałe odsetki	-	3	-	-
Przychody związane z pozyskaniem finansowania	300	626	(53)	621

Tabela nr 46 – Przychody finansowe (cd.)

	1.01- 30.06.2026	1.01- 30.06.2025	1.04- 30.06.2026*	1.04- 30.06.2025*
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	217	-	(396)
Inne przychody finansowe	1	56	-	56
Przychody finansowe razem	560	1 160	99	416

* dane niepodlegające badaniu

Tabela nr 47 – Koszty finansowe

	1.01- 30.06.2026	1.01- 30.06.2025	1.04- 30.06.2026*	1.04- 30.06.2025*
Odsetki od zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	49 224	44 085	25 969	20 209
Pozostałe odsetki	36	27	29	18
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	1 183	1 261	545	609
Zyski i straty z tytułu różnic kursowych	401	-	35	-
Koszty związane z pozyskaniem finansowania	2 269	1 997	1 437	1 064
Inne koszty finansowe	1	41	1	5
Koszty finansowe razem	53 114	47 411	28 016	21 905

* dane niepodlegające badaniu

6.23 Podatek dochodowy

Tabela nr 48 – Wpływ podatku dochodowego na wynik

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Podatek bieżący		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	3 747	3 308
Podatek bieżący razem	3 747	3 308
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	6 411	4 621
Podatek odroczony razem	6 411	4 621
Podatek dochodowy razem	10 158	7 929

Tabela nr 49 – Zastosowana stawka podatkowa

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Wynik przed opodatkowaniem	141 504	163 176
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy według stawki krajowej Spółki	26 886	31 003
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	26 886	31 003
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu		
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	(17 298)	(29 041)
Kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	570	5 976
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	-	(9)
Uzgodnienia podatku razem	(16 728)	(23 074)
Podatek dochodowy	10 158	7 929
Efektywna stawka podatkowa	7,18%	4,86%

6.24 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Tabela nr 50 – Zysk na jedną akcję

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	58 496 043	58 496 043
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)	58 496 043	58 496 043
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	131 346	155 247
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,25	2,65
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,25	2,65
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	131 346	155 247
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,25	2,65
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,25	2,65

Kierownictwo dokonało oceny wpływu przyjęcia długoterminowego programu motywacyjnego dla osób o kluczowym znaczeniu dla Spółki (LTI), opisanego szerzej

w punkcie 6.27 rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego 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 nabywania 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 Zgromadzenie 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 rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2025, w następujący sposób:

- zysk w kwocie 105.292.877,40 złotych przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 1,80 złotych na 1 akcję;
- zysk w kwocie 124.642.405,55 złotych 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 roku, 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.

6.25 Przepływy pieniężne

Spółka dla celów sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finan-

sowej. Wpływ na różnicę w wartości środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych mają:

Tabela 51 – Sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych – środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	5 055	12 234
Korekty:		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	-	(1)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	5 055	12 233

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania wynoszą 226 tys. zł. Są to środki na rachunku split payment.

6.26 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane ze Spółką obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki należące do grupy kapitałowej Archicom wykazane w tabeli nr 1 niniejszego sprawozdania oraz pozostałe podmioty powiązane, które kontroluje na najwyższym poziomie pan Tibor Veres, w tym w szczególności podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą wyższego szczebla - Echo Investment S.A.

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiąza-

nych w okresie objętym sprawozdaniem Spółka 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.

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza członków Zarządu i Rady Nadzorczej spółki. Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki przedstawiono w punkcie nr 6.30. Spółka

nie otrzymała ani nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Tabela nr 52 – Przychody (z wyłączeniem przychodów finansowych) oraz należności (z wyłączeniem należności z tytułu udzielonych pożyczek).

	Przychody (z wyłączeniem przychodów finansowych)		Należności	
	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025
Sprzedaż do / należności od:				
Echo Investment S.A.	1 287	6 308	2 271	7 235
Jednostek zależnych	205 851	245 282	148 325	76 774
Jednostek wycenianych metodą praw własności	2 010	599	6 442	3 324
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	5	5
Pozostałych podmiotów powiązanych	2 686	6 669	842	2 548
Razem	211 834	258 858	157 885	89 886

Tabela nr 53 – Zakup i zobowiązania (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu pożyczek otrzymanych)

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	1.01-30.06.2026	1.01-30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025
Zakup od / zobowiązania do:				
Echo Investment S.A.	8 514	6 471	33 284	4 687
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	-	-	47 127	-
Jednostek zależnych	5 028	1 156	9 073	5 895
Jednostek wycenianych metodą praw własności	16 415	8 958	11 778	4 641
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 653	1 855	363	500
Razem	31 610	18 440	101 625	15 723

Tabela nr 54 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

	1.01-30.06.2026	30.06.2026	1.01-30.06.2026	1.01-31.12.2025	31.12.2025	1.01-30.06.2025
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody z odsetek	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody z odsetek
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom zależnym	441 247	2 033 561	67 954	1 065 138	1 908 595	54 050
Jednostkom wycenianym metodą praw własności	5 020	123 895	3 767	7 400	115 329	3 601
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	2 340
Razem	446 267	2 157 456	71 721	1 072 538	2 023 924	59 991

Tabela nr 55 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

	1.01-30.06.2026	30.06.2026	1.01-30.06.2026	1.01-31.12.2025	31.12.2025	1.01-30.06.2025
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Koszty	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody z odsetek
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostek zależnych	143 200	548 717	17 016	751 660	475 793	10 526
Razem	143 200	548 717	17 016	751 660	475 793	10 526

Tabela nr 56 – Zobowiązania wobec jednostek zależnych z tytułu udzielonych poręczeń i gwarancji

	30.06.2026	31.12.2025
Poręczenie spłaty zobowiązań	43 187	72 695
Gwarancje udzielone	26 060	25 800
Razem	69 247	98 495

6.27 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Tabela nr 57 – Zestawienie umów gwarancji finansowych

	30.06.2026	31.12.2025
Poręczenie spłaty zobowiązań	43 187	72 695
Gwarancje udzielone	146 060	25 800
Gwarancje otrzymane	3 239	3 168
Razem	192 486	101 663

Spółka udziela jednostkom zależnym poręczeń stanowiących zabezpieczenie wynagrodzenia należnego dostawcom z tytułu realizowanych na rzecz jednostek usług w ramach podpisanych kontraktów budowlanych. Poręczenia dotyczą również wywiązania się z podpisanej umowy sprzedaży budynku biurowego.

Gwarancje wystawione przez Archicom S.A. dotyczą: zabezpieczenia wywiązania się ze zobowiązań sprzedającego związanego ze sprzedażą budynku biurowe-

go City One, zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z podpisanej umowy zakupu prawa do użytkowania wieczystego gruntu oraz zabezpieczenia dotyczącego sprzedaży spółki zależnej.

Spółka nie posiada istotnych zobowiązań warunkowych. Poniżej zaprezentowano zestawienie wystawionych przez Spółkę i otrzymanych gwarancji oraz udzielonych poręczeń.

Tabela nr 58 – Gwarancje wystawione przez Archicom S.A. na 30 czerwca 2026 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom ZAM sp. z o.o.	Globalworth Holdings Cyprus Limited	120 000	31.12.2031	Zobowiązanie gwarancyjne w którym Archicom S.A. zobowiązuje się do zaspokojenia ewentualnych wierzycieli spółki Archicom ZAM oraz prowadzenie działań ograniczających dochodzenie roszczeń
Archicom S.A.	Projekt Echo 137 sp. z o.o.	Project Towarowa 22 sp. z o.o.	10 000	08.12.2029	Gwarancja na zabezpieczenie wykonania zobowiązań w związku z podpisaniem umowy na zakup prawa użytkowania wieczystego gruntu. Archicom S.A. zobowiązany będzie do należytej i terminowej zapłaty kwot w ramach korekty ceny wobec Projekt Towarowa 22 sp. z o.o. zgodnie z postanowieniami umowy przenoszącej
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	16 060	27.11.2027	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o. z zobowiązań sprzedającego dotyczących umowy gwarancji najmu. Kwota gwarancji to 3.738 tys. EUR
Gwarancje razem			146 060		

Tabela nr 59 – Gwarancje otrzymane przez Archicom S.A. na 30 czerwca 2026 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość w tys. PLN	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1 363	09.07.2027	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. z zobowiązania wynikającego z umowy najmu nr 2/20/N/CF1 zawartej w dniu 30 stycznia 2020 roku dotyczącej najmu powierzchni usługowo-biurowych w budynku City One we Wrocławiu przy ul. Traugutta 45, w której prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości aktem notarialnym Rep. A2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	MIDPOINT 71 Sp. z o.o.	859	09.06.2027	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku z zawartą umową najmu. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu zawartej w dniu 20 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami dotyczącej najmu powierzchni biurowych w budynku Midpoint71 we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 9.
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Archicom S.A. na rzecz Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	Miasto Łódź	1 000	31.01.2027	Gwarancja ubezpieczeniowa wystawiona przez Generali Towarzystwo Ubezpieczeniowe S.A. w związku z podpisaniem porozumienia z dnia 01.02.2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź 1 Sp. z o.o. ze zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 01.02.2024 roku.

Tabela nr 59 – Gwarancje otrzymane przez Archicom S.A. na 30 czerwca 2026 r. (cd.)

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość w tys. PLN	Termin ważności	Tytułem
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Archicom S.A. na rzecz Archicom Perth sp. z o.o.	Zakład Wielobranżowy "LESAN" Leszek Klonowski	17	20.12.2028	Gwarancja ubezpieczeniowa w związku z podpisaniem porozumienia z dnia 24.10.2025 roku dotyczącego inwestycji Modern Mokotów. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Perth sp. z o.o. ze zobowiązania wynikającego z tego porozumienia
Gwarancje razem			3 239		

Tabela nr 60 – Poręczenia wystawione przez Archicom S.A. na 30 czerwca 2026 r.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Wrocław sp. z o.o.	Budvar Centrum sp. z o.o.	2 065	31.08.2026	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - sp.k.	City One Park sp. z o.o.	1 485	31.03.2029	Zabezpieczenie zobowiązania względem CITY ONE PARK wynikającego z Kontraktu Budowlanego CFB i Infrastruktury -> dotyczy sprzedaży budynku City Forum bud B (City One)
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Góraźdże Beton sp. z o.o.	5 194	31.12.2026	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Konsorcjum Stali S.A.	4 566	31.12.2027	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	Keller - Polska sp. z o.o.	5 276	30.06.2027	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Sandomiria Bokwa & Bokwa spółka jawna	15 376	zobowiązania z umowy sprzedaży do 23.06.2030 zobowiązania z umowy gwarancji czynszowej do 01.10.2035	Zabezpieczenie należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy Sprzedaży oraz Umowy Gwarancji Czynszowej w związku ze sprzedażą budynku City 2
Archicom S.A.	Archicom Senja 2 sp. z o.o.	Monting Real Estate sp. z o.o.	9 225	do 03.04.2030 lub z chwilą zapłaty II transzy	Udzielenie poręczenia należytego wykonania przez Archicom Senja 2 zobowiązania objętego porozumieniem z kupującym Monting Real Estate (partycypacja w kosztach renowacji ul. Chłodnej)
Poręczenia razem			43 187		

6.28 Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla udziałowców i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Spółki. Na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych Spółka oblicza wskaźnik Długu netto (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych pomniejszonych o środki pieniężne) do kapitału własnego. Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Spółka oblicza wskaźnik Długu netto do EBITDA.

Spółka 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). Monitorowanie wskaźników zadłużenia odbywa się na poziomie grupy kapitałowej, natomiast dla danych jednostkowych spółki w okresie objętym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

Tabela nr 61 – Kalkulacja wskaźnika długu do EBITDA

Wskaźnik zadłużenia	30.06.2026	31.12.2025
A. Zobowiązania finansowe	1 511 104	1 438 529
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 055	5 898
Dług netto (A-B)	1 506 049	1 432 631
Kapitał własny ogółem	1 276 948	1 250 895
Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne	117,94%	114,53%
	1.01-30.06.2026	1.01-31.12.2025
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	141 504	253 830
D. Przychody finansowe	154 941	305 519
E. Koszty finansowe	47 895	125 412
F. Amortyzacja	4 619	9 319
EBITDA (C-D+E+F)	39 077	83 042
Wskaźnik Dług netto / EBITDA	38,54	17,25

6.29 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie aneksu do umowy o współpracy strategicznej

4 września 2026 roku 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 komercyj-

nych, 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.

6.30 Pozostałe informacje

Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Zarządu Spółki wyniosła:

Tabela nr 62 – Wynagrodzenia Członków Zarządu

	Wynagrodzenie Inne świadczenia		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych	Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	
1.01 - 30.06.2026				
Waldemar Olbryk*	256	462	624	1 342
Dawid Wrona	385	19	872	1 276
Rafał Zboch	286	38	690	1 014
Justyna Kawa	191	18	444	653
Razem	1 118	537	2 630	4 285
1.01 - 31.12.2025				
Waldemar Olbryk	1 389	166	689	2 244
Agata Skowrońska-Domańska*	298	42	989	1 329
Rafał Zboch	424	107	798	1 329
Dawid Wrona	469	36	776	1 281
Justyna Kawa	138	9	259	406
Razem	2 718	360	3 511	6 589

*do dnia złożenia rezygnacji

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Rady Nadzorczej Spółki wyniosła:

Tabela nr 63 – Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej

	Wynagrodzenie	Razem
1.01 - 30.06.2026		
Konrad Płochocki	42	42
Nicklas Lindberg	30	30
Maciej Drozd	21	21
Bence Sass	6	6
Balazs Gal	6	6
Jacek Owczarek	42	42
Razem	147	147
1.01 - 31.12.2025		
Niklas Lindberg	55	55
Maciej Drozd	39	39
Jacek Owczarek	43	43
Balazs Gal	6	6
Konrad Płochocki	84	84
Marek Gabryjelski	41	41
Kocsis Peter	6	6
Sass Bence	12	12
Razem	286	286

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2026 rok oraz rocznego sprawozdania finansowego Spółki za

2025 rok jest PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp. k.

Tabela nr 64 – Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdania finansowe

	2026	2025
Badanie rocznego sprawozdania finansowego Archicom S.A. oraz Skonsolidowanego Sprawozdania Grupy Archicom	790	737
Badanie śródrocznego sprawozdania finansowego Archicom S.A.	118	124
Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Archicom	209	181
Pozostałe usługi	32	30
Razem	1 149	1 072

Pozostałe usługi świadczone przez audytora w 2026 roku oraz w 2025 roku dotyczą usługi atestacyjnej w zakresie sprawozdania o wynagrodzeniach za 2025 rok oraz za 2024 rok – usługi wykonywane są po dniu bilansowym.

Grupa poniosła także koszt badań jednostkowych rocz-

nych sprawozdań finansowych spółek zależnych od Archicom S.A. przeprowadzonych przez inne podmioty uprawnione do badania sprawozdań finansowych. Wynagrodzenie tych podmiotów w 2025 roku wyniosło 368 tys. złotych, a w 2026 roku na podstawie podpisanych umów wynosi 58 tys. złotych.

6.31 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A.

Opisane poniżej czynniki ryzyka zostały przedstawione przez Spółkę zgodnie z jej najlepszą wiedzą, na podstawie informacji dostępnych na moment tworzenia opisu. Działalność Spółki 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 wpły-

wu. 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.

Z uwagi na działalność holdingową oraz pożyczkową Spółki, zidentyfikowane ryzyka dla Grupy Archicom są tożsame dla Archicom S.A.:

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, podaż 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 Spółki.

Działania Spółki: Spółka na bieżąco monitoruje sytuację makroekonomiczną kraju w oparciu o zasoby wewnątrz

ne, z uwzględnieniem raportów zewnętrznych doradców i firm badających rynek. Zarząd Spółki uwzględnia ryzyko zmian sytuacji ekonomicznej w opracowywaniu planów oraz w bieżącej aktywności rynkowej, dopasowując swoje działania do zmiennego otoczenia.

Spółka nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terenach Ukrainy, Białorusi ani Rosji i nie jest bezpośrednio narażona na skutki działań wojennych ani sankcji gospodarczych.

Spółka monitoruje również rozwój konfliktu w regionie Bliskiego Wschodu. Na dzień sporządzania sprawozdania Spółka nie identyfikuje bezpośredniej ekspozycji

operacyjnej na ten region, jednak ewentualna dalsza ekspansja może pośrednio wpływać na otoczenie makroekonomiczne, w szczególności poprzez ceny energii i materiałów, inflację, koszty finansowania oraz nastroje konsumentów.

W ramach funkcjonujących procedur zarządzania płyn-

nością Spółka regularnie monitoruje stan środków pieniężnych na poziomie Grupy, optymalizując działania pod kątem zapewnienia stabilności działania. Modelowane i analizowane są także scenariusze kryzysowe o różnym stopniu nasilenia – pozwalając ocenić odporność Spółki, przygotować się na sytuację kryzysową oraz dostosować bieżące działania.

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 postępowań administracyjnych i prawnych

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

wszystkimi negatywnymi konsekwencjami dla Grupy.

Działania Spółki: Spółka 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 przewyższającymi wielkość 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 któregoś 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 rękoma. 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 zarządzenia potencjalnym ryzykiem zmian stopy procentowej Spółka 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 regulacyjne

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomości 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 bądź organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy).

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

działalności Spółki.

Działania Spółki: Spółka 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 czy wdrażanych zmian oraz wczesnego reagowania na zmiany otoczenia prawnego.

Ryzyko walutowe

Większość transakcji w Spółce 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 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 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. Spółka 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 Spółki.

Działania Spółki: Spółka prowadzi monitoring ryzyka utraty płynności oraz jej zachwiania zarówno w krótkim, średnim jak i długim okresie. W tym celu Spółka prognozuje przepływy z działalności operacyjnej, koszty zarówno zawartych jak i przyszłych kontraktów oraz przepływy z działalności finansowej. Dla skutecznego zarządzania ryzykiem utraty płynności Spółka 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 roku Spółka wykazuje ujemny kapitał obrotowy netto (lukę płynności) w wysokości 660975 tys. złotych, 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 Gru-

py w kwocie 2126352 tys. złotych. Środki pozyskane w ramach bieżącego finansowania kredytowego zostały w znacznej części przeznaczone na finansowanie spółek celowych realizujących projekty deweloperskiej, 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 umożliwiają spłatę pożyczek oraz wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet dywidendy.

Zarząd ocenia, że posiadane aktywa finansowe, wysoki poziom kapitałów własnych wynoszący 1276948 tys. złotych, 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 koncentracji akcjonariatu

Najwięksi akcjonariusze Spółki: Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment sp. z o.o. posiadają kontrolny pakiet akcji w kapitale zakładowym Spółki, dający bezwzględną większość głosów na walnym zgromadzeniu. Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę, że największy akcjonariusz ma decydujący wpływ na działalność Spółki, a tym samym istnieje potencjalne ryzyko, że interesy inwestorów mniejszościowych mogą być nie zawsze

spójne z interesami największego akcjonariusza. Ryzyko pozostaje w znacznej mierze poza sferą wpływu Spółki, niemniej organy zarządzające analizują decyzje akcjonariuszy w odniesieniu do Grupy, rekomendując kierunki decyzji strategicznych oraz w ramach przypisanych im uprawnień dokładają należytej staranności w celu zapewnienia równego traktowania wszystkich akcjonariuszy.

Ryzyko konfliktu interesów

Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie pomiędzy niektórymi członkami Zarządu, Rady Nadzorczej oraz właścicielami akcji i udziałów w podmiotach będących właścicielami akcji Spółki, występują powiązania osobowe i organizacyjne. Członkami organów Emitenta 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.

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepi-

sów, 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 Spółki.

7. Zatwierdzenie do publikacji

Skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku (wraz z danymi porównawczymi)

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	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego półrocznego sprawozdania finansowego Spółki

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
14.09.2026	Marcin Dufrat		

Kontakt:

ADRES: ul. Powstańców Śląskich 9
53-332 Wrocław

TELEFON: 71 78 58 111

EMAIL: archicom@archicom.pl

WWW: www.archicom.pl