

Tworzymy przestrzeń piękną,
funkcjonalną i przyjazną człowiekowi

Archicom
ECHO GROUP



Sprawozdanie Zarządu z działalności

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

www.archicom.pl

Spis treści

1. Sprawozdanie Zarządu

3

1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom	3	1.13 Czynniki i zdarzenia mające największy wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2026 roku	27
1.2 Strategia Grupy Archicom	5	1.14 Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	28
1.3 Model biznesowy	5	1.15 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom	29
1.4 Struktura i opis akcji Archicom	6	1.16 Informacje o dywidendzie	34
1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące	7	1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej	34
1.6 Informacje o Grupie Kapitałowej	7	1.18 Umowy gwarancji i poręczeń udzielonych i otrzymanych	35
1.7 Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2026 r.	11	1.19 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	39
1.8 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	12	1.20 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	40
1.9 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom	12	1.21 Umowy z firmą audytorską	40
1.10 Segmenty Grupy Archicom	15		
1.11 Portfel nieruchomości	21		
1.12 Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2026 roku – zakupy nieruchomości	27		

2. Oświadczenie Zarządu

42

1. Sprawozdanie Zarządu

1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom

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

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000555355. Spółce nadano numer statystyczny REGON 020371028.

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

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

Zarząd Archicom S.A.

W skład Zarządu Emitenta na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego raportu do publikacji wchodzi:



Dawid Wrona
Prezes Zarządu



Justyna Kawa
Członkini Zarządu



Rafał Zboch
Członek Zarządu

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.

Rada Nadzorcza Archicom S.A.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego raportu do publikacji wchodzi:

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku w składzie Rady Nadzorczej Spółki zaszły następujące zmiany:

- 25 maja 2026r. Pan Konrad Płochocki złożył rezygnację z funkcji II Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz z członkostwa w Radzie Nadzorczej, w tym również z funkcji Przewodniczącego Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Emitenta, ze skutkiem na dzień 15 czerwca 2026r. W złożonej rezygnacji jako powody rezygnacji zostało wskazane: inne obowiązki zawodowe oraz dobiegający końca okres zasiadania w Radzie Nadzorczej jako niezależny jej członek, w rozumieniu Zalecenia KE 2025/162/WE, załącznik II, pkt. 1 (h).
- 26 maja 2026 r. w związku ze złożoną rezygnacją pismem z dnia 25 maja 2026 r., akcjonariusz Spółki tj. spółka pod firmą Echo Investment S.A z siedzibą w Kielcach zażądała umieszczenia w porządku

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

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

- dnia 16 czerwca 2026r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Panią Margaret Dezse do składu Rady Nadzorczej Emitenta na wspólną pięcioletnią kadencję. Pani Margaret Dezse jest członkiem Rady Nadzorczej spełniającym kryteria niezależności określone w art. 129 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz o nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017r. (Dz.U. 2025, poz. 1891 ze zm.).
- dnia 17 czerwca 2026r. Pani Margaret Dezse została powierzona funkcja II Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej oraz Przewodniczącej Komitetu Audytu.

1.2 Strategia Grupy Archicom

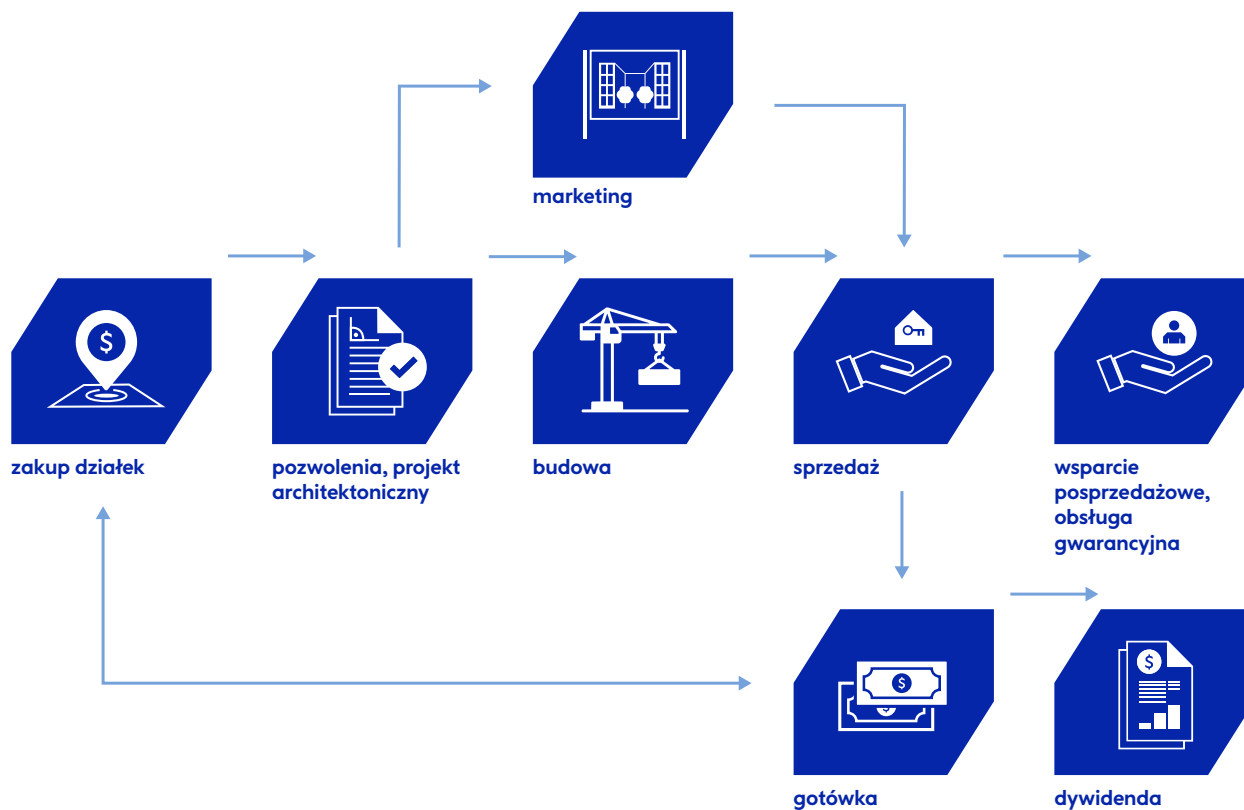
Strategia Grupy Archicom zakłada:



1.3 Model biznesowy

Model biznesowy Grupy Archicom polega na samodzielnym prowadzeniu kompleksowych projektów na rynku nieruchomości mieszkaniowych w największych aglomeracjach Polski. Grupa jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu gruntu, przez uzyskiwanie niezbędnych decyzji administracyjnych, nadzór nad budową, aż do sprzedaży mieszkań i obsługi posprzedażowej (5 lat rękojmi).

Grupa zbudowała kompetencje w zakresie pozyskiwania gruntów, opracowania koncepcji projektów, realizacji inwestycji w ramach własnych struktur zarządzających realizacją pakietową (tj. samodzielna realizacja inwestycji deweloperskiej jako generalny wykonawca – przy wykorzystaniu podwykonawców) lub w zależności od typu inwestycji i poziomu jej skomplikowania, poprzez zatrudnienie zewnętrznego generalnego wykonawcy.



1.4 Struktura i opis akcji Archicom

Na dzień bilansowy oraz na dzień przekazania niniejszego raportu do publikacji kapitał zakładowy Spółki Archicom S.A. wynosi 584.960.430,00 zł i dzieli się na

58.496.043 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym:

Seria	Rodzaj	Liczba akcji
seria A, C i D	zwykłe na okaziciela	46 181 109
seria B1*	imienne uprzywilejowane co do głosu	6 207 502
seria E	imienne zwykłe	6 107 432

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

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

Tabela poniżej prezentuje strukturę właścicielską kapitału podstawowego wg stanu na dzień zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego do publikacji

Akcyonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Echo Investment S.A., w tym:	42 936 601	73,40%	49 144 103	75,95%
bezpośrednio	16 754 702	28,64%	16 754 702	25,89%
pośrednio poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o.	26 181 899	44,76%	32 389 401	50,06%
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	5 130 644	8,77%	5 130 644	7,93%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	10 428 798	17,83%	10 428 798	16,12%
Razem	58 496 043	100%	64 703 545	100%

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

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

1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące

Według najlepszej wiedzy Spółki, niżej wymienione osoby, spośród wszystkich osób sprawujących w Archicom S.A. funkcje zarządcze lub nadzorcze, są akcjonariuszami Spółki.

Stan posiadania akcji Archicom S.A. przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień zatwierdzenia raportu do publikacji oraz wskazanie zmian w stanie posiadania

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

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

1 lipca 2026 r. Pan Dawid Wrona - prezes zarządu Spółki, objął 18.000 warrantów subskrypcyjnych w ramach realizacji obowiązującego w Spółce długoterminowego programu motywacyjnego na lata 2025-2029 przeznaczo-

nego 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.

1.6 Informacje o Grupie Kapitałowej

Podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową jest Polska.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

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

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

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

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

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

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

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

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
Spółki Zależne		
Archicom Residential sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Stabłowice sp. z o.o.*	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.*	Wrocław	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio
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
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

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
Archicom Loft 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
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

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
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
Spółki Współzależne		
Projekt Browarna sp. z o.o.	Wrocław	55% bezpośrednio
Spółki Stowarzyszone		
Echo Group sp. z o.o. (dawniej: Service Hub sp. z o.o.)	Kielce	49% bezpośrednio
Echo Group Accounting sp. z o.o. (dawniej: Service Hub Resi sp. z o.o.)	Wrocław	49% pośrednio
Service Hub Commercial – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k.	Kielce	48,51% pośrednio

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

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

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. miały miejsce transakcje nabycia i sprzedaży udziałów opisane w nocie 6.6. w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za I półrocze 2026 r.

1 stycznia 2026 r. 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 r. nastąpiło połączenie spółek Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o. i Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o. jako spółek przejmowanych ze

spółką Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. jako spółką przejmującą.

30 marca 2026 roku Archicom S.A. 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.

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

1.7 Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2026 r.

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

20 stycznia 2026 r. Spółka zawarła ze spółką Echo Investment S.A. aneks do umowy o współpracy strategicznej. Na mocy aneksu okres obowiązywania Umowy został wydłużony o kolejne 12 miesięcy tj. do dnia 21 stycznia 2027 roku. Wszelkie pozostałe istotne warunki

Umowy przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym Nr 5/2024 z dnia 21 lutego 2024 r. pozostały bez zmian.

Po dniu bilansowym zawarty został kolejny aneks do umowy o współpracy strategicznej, co zostało szerzej opisane w punkcie 1.8 niniejszego raportu.

Uchwała ZWZA w sprawie wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2025

16 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, zgodnie z rekomendacją Zarządu oraz po uprzednim, pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, postanowiło przeznaczyć wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki zysk netto za rok obrotowy 2025 w wysokości 229.935.282,95 zł

na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki w kwocie 105.292.877,40 zł, tj. 1,80 zł na jedną akcję.

Szczegółowy opis dotyczący podziału zysku za rok obrotowy 2025 znajduje się w punkcie 1.16 niniejszego raportu.

1.8 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

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

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

1.9 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom

Rynek mieszkaniowy w Polsce¹

W drugim kwartale 2026 roku polski rynek deweloperski wszedł w fazę oczekiwanej stabilizacji. Utrzymujące się solidne fundamenty makroekonomiczne, w tym przede wszystkim stabilne otoczenie stóp procentowych, pozwoliły na zachowanie dobrych wyników operacyjnych pomimo zewnętrznej niepewności geopolitycznej. W analizowanym okresie wolumen sprzedaży w siedmiu kluczowych aglomeracjach wyniósł 11,8 tys. lokali. Choć oznacza to naturalną korektę o 8,4% w ujęciu kwartalnym po wysoce aktywnym początku roku, wynik ten stanowi solidny wzrost o 12,7% rok do roku, co potwierdza długoterminową odporność i chłonność rynku.

W odpowiedzi na doskonałe wyniki pierwszego kwartału, branża deweloperska wykazała się dużą elastycznością operacyjną, skokowo odbudowując rynkową ofertę. Wprowadzenie do sprzedaży 13,1 tys. nowych lokali (wzrost o 27,6% kw/kw) świadczy o wysokiej skuteczności sektora w uruchamianiu nowych projektów. Łączna pula mieszkań w ofercie wzrosła do bezpiecznego poziomu 70,3 tys. zjawisko to jest pożądane, gdyż pozwala na lepsze dopasowanie struktury podaży do preferencji nabywców i zabezpiecza potencjał sprzedażowy na kolejne okresy.

Struktura popytu i podaży wykazuje zdrowe zróżnicowanie regionalne, co sprzyja dywersyfikacji ryzyka. Rynek krakowski wyróżnił się utrzymującą się tendencją wzrostową, odnotowując wyższą sprzedaż o 13,6% kw/kw. Wzrost puli mieszkań z pozwoleniem na użytkowanie o 19,2% (stanowiących już niemal 33% oferty w Poznaniu i Katowicach) tworzy atrakcyjny produkt dla klientów poszukujących szybkiej finalizacji transakcji, co wspiera sprawną monetyzację zakończonych projektów inwestycyjnych. Ostudzenie dynamiki w Warszawie i Łodzi umożliwia wyrównanie dysproporcji podaży i spokojne planowanie kolejnych etapów inwestycyjnych. W Katowicach obserwowana luka podażyowa stwarza dogodne warunki do wprowadzania nowych inwestycji z wyższą przewidywalnością marż.

W obszarze polityki cenowej (przy rozpiętości ofertowej od 11,3 tys. zł/m² w Łodzi do ok. 20 tys. zł/m² w Warszawie) rynek dąży do optymalnej równowagi. Zwiększenie luki między cenami ofertowymi a transakcyjnymi – widoczne m.in. w Łodzi (+7% r/r) – stanowi bufor bezpieczeństwa. Dowodzi to elastyczności polityki sprzedażowej deweloperów, którzy poprzez umiejętne zarządzanie polityką rabatową są w stanie stymulować popyt i optymalizować tempo absorpcji.

¹Na podstawie raportu: *Rynek mieszkaniowy w Polsce II kwartał 2026; JLL*

Bieżąca sytuacja rynkowa jest przez ekspertów interpretowana jako naturalny, zdrowy proces równoważenia rynku po okresie wzmożonej aktywności. Sektor dysponuje odpowiednim poziomem podaży, by w pełni

zaspokoić stabilny, długoterminowy popyt, co stwarza solidne fundamenty pod zrównoważony rozwój i realizację zakładanych celów finansowych w kolejnych kwartałach.

Osiągnięcia Archicom w segmencie mieszkań na sprzedaż

Grupa Archicom w I półroczu 2026 r. zajmowała piąte miejsce pod względem sprzedaży w rankingu największych deweloperów w Polsce notowanych na GPW.

W I półroczu 2026 r. Archicom zawarł 1 235 umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży lokali,

w porównaniu do 998 umów zawartych w analogicznym okresie 2025 r.

Liczba lokali przekazanych klientom w I półroczu wyniosła 983, w porównaniu do 360 lokali przekazanych w I półroczu 2025 r.

Zestawienie lokali sprzedanych umowami deweloperskimi i umowami przedwstępnymi za pierwsze półrocze 2026 r. w podziale na miasta:

Miasto	1.01-30.06.2026
Warszawa	284
Poznań	270
Łódź	264
Wrocław	257
Kraków	114
Katowice	46
Mieszkania i lokale usługowe razem	1 235

Największym zagrożeniem rynku mieszkaniowego, prócz czynników zewnętrznych, jest obecnie niepewność regulacyjna i planistyczna, a także ograniczona podaż gruntów. Przewagą konkurencyjną Archicom jest w tym zakresie stale dostosowywany do aktualnego otoczenia rynkowego harmonogram realizacji przedsięwzięć, o zróżnicowanym charakterze, zabezpieczający w przy-

szłości budowę łącznie prawie 8.099 lokali, z czego 731 w Krakowie, 1.422 w Łodzi, 1.936 w Poznaniu, 1.614 w Warszawie oraz 2.396 we Wrocławiu.

Priorytetem Archicom jest utrzymanie stabilności operacyjnej poprzez stały monitoring prac rządu i opracowywanie strategii odpornych na ewentualne zawirowania prawne.

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa rozpoczęła się w I półroczu 2026 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowana data zakończenia
Lea Spot/ Kraków / ul. Juliusza Lea	10 700	254	III kw. 2027
Zenit V / Łódź / ul. Widzewska	9 500	188	IV kw. 2027
Apartamenty Gutenberga / Warszawa / ul. Towarowa 22	18 200	170	I kw. 2028
Modern Mokotów IV /Warszawa / ul. Domaniewska	15 200	266	IV kw. 2027
Zenit VII / Łódź / ul. Widzewska	13 300	238	IV kw. 2027
Wieża Jeżyce IV / Poznań / ul. Janickiego	11 600	199	IV kw. 2027
Browarna 2 / Wrocław / ul. Browarna	9 100	166	II kw. 2028
Razem	87 600	1 481	

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa zakończyła się w I półroczu 2026 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Data zakończenia
Flow I / Łódź/ ul. Hasa	7 000	192	I kw. 2026
Południk 17 K1 / Wrocław / ul. Karkonoska	15 000	285	I kw. 2026
Południk 17 K2 / Wrocław / ul. Karkonoska	9 600	187	I kw. 2026
Wieża Jeżyce V / Poznań / ul. Janickiego	12 500	274	II kw. 2026
Razem	44 100	938	

1.10 Segmenty Grupy Archicom

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z wyniku

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

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

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

1.11 Portfel nieruchomości

Mieszkania

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Poziom sprzedaży – pozycja zawiera lokale co do których zawarto umowy deweloperskie lub umowy przedwstępne.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów utrzymania zapasów, kosztów odsetkowych oraz aktywowanych kosztów finansowych, marketingu oraz całościowych kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem inwestycyjnym, które Spółka szacuje na ok. 6% podanej wartości budżetu.

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

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

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]
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. Mieszczńska	1 900	24	38%	31,9	27,5	30%	III kw. 2022	I kw. 2028
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 200	345	67%	276,6	211,5	84%	I kw. 2024	III kw. 2026
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	71%	130,5	99,9	84%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	66%	68,7	58,5	37%	III kw. 2024	III kw. 2027
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	62%	223,2	166,7	58%	I kw. 2025	III kw. 2027
Browary Wrocławskie BR1BR2 ul. Rychalska	6 600	133	75%	93,0	57,1	44%	III kw. 2025	II kw. 2027
Górska 1 ul. Góralska	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
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 D ul. Towarowa 22	7 900	71	0%	346,9	163,0	25%	III kw. 2026	IV kw. 2028

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 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
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 - Radomierzycka 1 ul. Radomierzycka	5 600	103	0%	63,1	43,3	17%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 2 ul. Radomierzycka	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 - Radomierzycka 3 ul. Radomierzycka	5 900	112	0%	65,6	46,8	15%	III kw. 2027	I kw. 2029
Iwiny - Radomierzycka 4 ul. Radomierzycka	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

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]
Iwiny - Radomierzyska 5 ul. Radomierzyska	7 300	138	0%	80,7	58,2	22%	II kw. 2028	I kw. 2030
Razem	441 200	7 910		6 558	4 441			

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

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

Bank ziemi

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]
Projekt Wrocław 1	10 000	3 900
Projekt Wrocław 2	2 600	3 800
Razem	12 600	7 700

Projekt biurowy

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

NOI – (net operating income) – dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych, które Spółka szacuje na ok. 7% podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera kosztów sprzedaży projektu.

Projekty biurowe

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
mOffice ul. Postępu/ Domaniewska, Warszawa	40 600	39%	1,4	n/a	n/a	22,4	n/a	Budynki przeznaczone do wyburzenia
Taurus ul. Janusza Kurtyki, Warszawa	20 900	58%	1,3	n/a	n/a	4,8	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia

Grunty przy ul. Postępu, ul. Domaniewskiej i ul. Janusza Kurtyki zostały nabyte w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowały się na nim funkcjonujące budynki biurowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia

na budowę inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z postanowieniami umowy o współpracy strategicznej z Echo Investment, Archicom zamierza skoncentrować się jedynie na działalności na rynku projektów mieszkaniowych.

Centra handlowe

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

NOI – (net operating income) – dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu.

Projekty handlowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Pasaż Opieńskiego Poznań, ul. Opieńskiego	13 500	93%	0,9	n/a	n/a	30,1	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia

Grunt przy ul. Opieńskiego został nabyty w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowało się na nim funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem

pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Szerzy opis nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w nocie 6.9 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

1.12 Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2026 roku – zakupy nieruchomości

5 lutego 2026 r. spółka zależna od spółki Archicom S.A. zawarła umowę zakupu prawa własności nieruchomości położonej w Krakowie, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, o potencjale około 9.000 mkw powierzchni użytkowej.

19 lutego 2026 r. spółka zależna od spółki Archicom S.A. zawarła umowę zakupu prawa własności nieruchomości położonej w Poznaniu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, o potencjale około 21.400 mkw powierzchni użytkowej.

24 marca 2026 r. spółka zależna od spółki Archicom S.A. zawarła umowę zakupu prawa własności nieruchomości położonej w Krakowie, przeznaczonej na polepszenie układu drogowego.

27 maja 2026 r. spółka zależna od spółki Archicom SA

zawarła umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o potencjale około 15.000 mkw powierzchni użytkowej

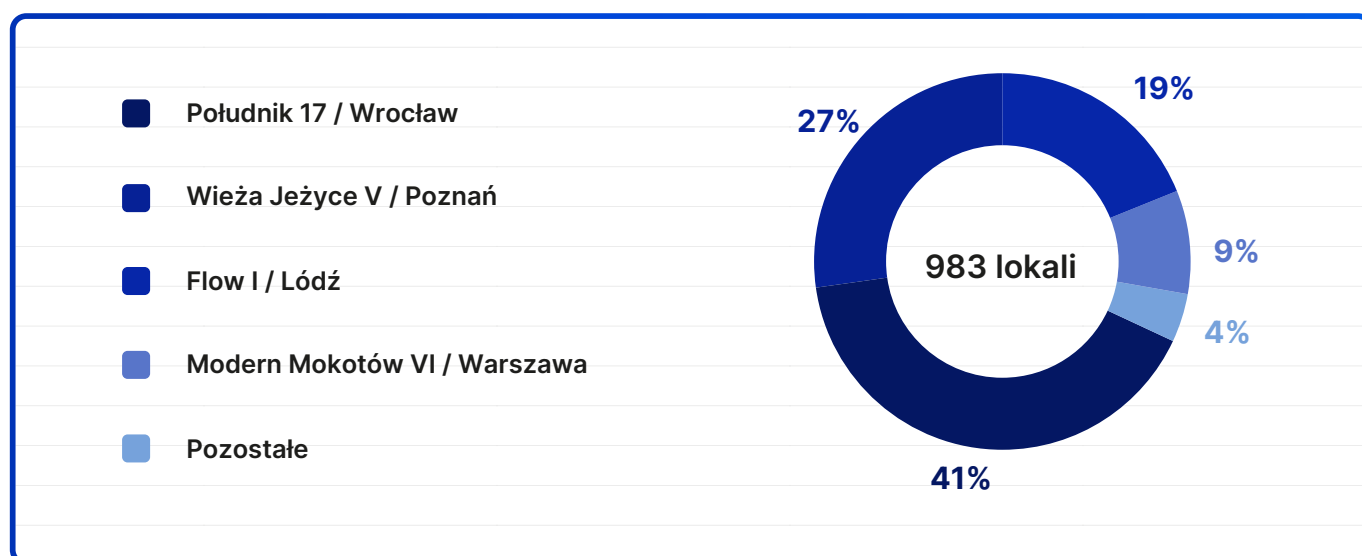
Na dzień 30.06.2026 r. Archicom miał zabezpieczone umowami przedwstępnymi łącznie ok. 273.700 mkw powierzchni użytkowej.

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

1.13 Czynniki i zdarzenia mające największy wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2026 roku

W I półroczu 2026 roku rozpoznano przychód z 983 mieszkań i lokali użytkowych w porównaniu do 360 mieszkań i lokali użytkowych w pierwszym półroczu 2025 roku.

Udział poszczególnych projektów w całkowitej liczbie lokali, od których rozpoznano przychód



1.14 Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

- Wydanie kupującym mieszkań Archicom, w tym, w trzecim kwartale 2026 roku, głównie w projektach:
 - Flow w Łodzi
 - Wieża Jeżyce w Poznaniu
 - Apartamenty M7 w Warszawie
 - Flare Apartamenty Grzybowska w Warszawie
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.
- Wycena przyjętego długoterminowego programu motywacyjnego dla osób o kluczowym znaczeniu dla Spółki.
- Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy.

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

Pozytywne:

- Stabilizacja stóp procentowych i odbudowa popytu efektywnego: w II kwartale 2026 r. stopa referencyjna NBP utrzymała się na stabilnym poziomie 3,75% (po marcowej obniżce). Rynek ostatecznie zaadoptował brak nowych programów dopłat rządowych. Popyt opiera się obecnie na komercyjnej ofercie banków, a stabilny koszt pieniądza trwale odbudował zdolność kredytową Polaków. Powrócił zdrowy, stabilny popyt, co jest szczególnie widoczne na rynkach we Wrocławiu oraz niezmiennie w Warszawie.
- Utrzymuje się silny trend lokowania kapitału w dużych ośrodkach miejskich przez klientów z mniejszych miejscowości. Traktują oni nieruchomości jako produkt inwestycyjny, mieszkania na start dla dzieci (np. na czas studiów) lub typowy second home. Popyt napędzany z wewnątrz kraju (migracje wewnętrzne) jest obecnie istotnym i stabilnym motorem rynku, znacznie przewyższającym wpływ migracji zagranicznych.

- Utrzymująca się dynamika wzrostu wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw w I połowie 2026 r. przy inflacji pozostającej w ryzach celu NBP sprawia, że konsumenci dysponują coraz większą realną siłą nabywczą. Przekłada się to na mniejszą wrażliwość cenową w segmencie podwyższonego standardu i premium.

Negatywne:

- Notowany w I połowie 2026 r. wzrost bezrobocia (przekroczenie poziomu 6%, a w czerwcu spadek do poziomu 5,8%) oraz niski wskaźnik ufności konsumenckiej lokalnie opóźniają decyzje o zakupie pierwszego mieszkania.
- Liczba gotowych, niesprzedanych lokali na rynku pozostaje wysoka. Atrakcyjne stopy procentowe zaktywizowały również podaż z „drugiej ręki”. Konieczność konkurencji z gotową ofertą innych deweloperów oraz rynkiem wtórnym (mieszkania dostępne od zaraz) uderza w projekty o długim terminie realizacji i wymusza stosowanie zachęt (np. harmonogramy 10/90), co obciąża rentowność netto.

- Choć ogólne dane wolumenowe BIK i ZBP za I połowę 2026 roku wyglądają optymistycznie, obraz rynku jest zaburzony przez wysoki udział operacji refinansowych (stanowiących około 1/3 udzielanych kredytów). Popyt ze strony nowych kredytobiorców utrzymuje się na stabilnym poziomie, ale nie wykazuje gwałtownego ożywienia.
- Wzrost płacy minimalnej od 1 stycznia 2026 r. trwale przełożył się na koszty ochrony, sprzątnia, utrzymania placów budowy oraz siły roboczej. Firmy generalnego wykonawstwa w II kwartale w pełni zaimplementowały te podwyżki w nowych ofertach przetargowych, co wywiera presję na marże brutto nowych projektów.
- Proces wdrażania Planów Ogólnych Gmin znajduje się w decydującej, ale spowolnionej fazie. Brak uchwalonych dokumentów w wielu miastach powoduje wstrzymywanie wydawania nowych decyzji o warunkach zabudowy (WZ), co już teraz utrudnia uzupełnianie banku ziemi i w perspektywie kolejnych kwartałów ograniczy podaż nowej oferty rynkowej.

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

Opisane poniżej czynniki ryzyka zostały przedstawione zgodnie z najlepszą wiedzą, na podstawie informacji dostępnych na moment tworzenia opisu. Działalność Grupy ma charakter ciągły oraz zmienny w zależności od specyfiki i indywidualnego charakteru realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, tak, więc i czynniki ryzyka mogą ulegać zmianie. Rozdział przedstawia

kluczowe czynniki ryzyka identyfikowane przez Grupę, w tym takie na które Grupa nie ma wpływu. Zarówno kolejność poszczególnych grup, jak i poszczególnych czynników w ramach grup nie została zaprezentowana w porządku prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ważności wpływu na prowadzoną działalność.

Ryzyko sytuacji makroekonomicznej

Działalność deweloperska jest ściśle powiązana z siłą nabywczą oraz zdolnością kredytową nabywców, a co za tym idzie z sytuacją makroekonomiczną. Sytuacja ekonomiczna kraju w stopniu znaczącym wpływa na poziom popytu na nieruchomości. Czynniki takie jak zmiany PKB, wzrost wysokości stóp procentowych, 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 Grupy.

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

Grupa nie prowadzi działalności inwestycyjnej na tere-

nach Ukrainy, Białorusi ani Rosji i nie jest bezpośrednio narażona na skutki działań wojennych ani sankcji gospodarczych.

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

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

Ryzyko wzrostów cen oraz braku podaży gruntu

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

scowym 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 opóźniania lub wstrzymania projektów inwestycyjnych

oraz zmiany założeń planów inwestycyjnych wraz ze wszystkimi negatywnymi konsekwencjami dla Grupy.

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

Ryzyko realizacji inwestycji deweloperskich

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty obarczone są wieloma ryzykami, w szczególności: nieuzyskaniem pozwoleń na budowę co powoduje nieoptymalne inwestycje na gruntach zgodnie z założonymi planami organizacji, opóźnieniami w zakończeniu budowy, kosztami 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, nieprzewidzianymi trudnościami technicznymi itp.) oraz brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na użytkowanie budynków. Wystą-

pienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu danej inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach uniemożliwić zakończenie inwestycji. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki.

Działania Spółki: Spółka działa w oparciu o profesjonalną organizację procesu inwestycyjnego od wyboru i zakupu gruntu, przez etapy projektowania, realizacji, sprzedaży i rękojmi. Optymalne ułożenie poszczególnych etapów, profesjonalne mechanizmy raportowania, doskonale przygotowane kadry zarządcze i wykonawcze oraz precyzyjne obliczenia w powiązaniu z wieloletnim

doświadczeniem Grupy na rynku pozwalają na znaczące ograniczenie ryzyk, a w razie potrzeby na realizację działań korygujących z wyprzedzeniem.

Spółka prowadzi stały monitoring kosztów budowy, w szczególności cen materiałów budowlanych oraz

kosztów wykonawstwa. W Grupie przeprowadzana jest bieżąca analiza rentowności projektów deweloperskich, w tym aktualizacja cen produktów oparta o przesłanki rynkowe z uwzględnieniem zmian poziomów oraz struktury kosztów.

Ryzyko stopy procentowej

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

Banki, w przypadku negatywnej oceny lub prognoz warunków makroekonomicznych lub sytuacji materialnej potencjalnych kredytobiorców, mogą ograniczyć zakres

prowadzonej akcji kredytowej lub wprowadzić większe wymagania wobec klientów, co w konsekwencji może wpłynąć na zmniejszenie prowadzonej przez nie akcji kredytowej. Na skalę udzielanych kredytów przez banki mają również istotny wpływ regulacje oraz rekomendacje wydawane przez Komisję Nadzoru Finansowego. Wysokie stopy procentowe dotyczą inwestorów oraz klientów indywidualnych, którzy zmagają się z pogorszeniem zdolności kredytowej oraz wyższymi kosztami kredytów hipotecznych.

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

Ryzyko walutowe

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

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

Ryzyko kredytowe

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

Działania Spółki: Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców,

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

Ryzyko płynnościowe, zakłóceń przepływów pieniężnych

Inwestycje na rynku nieruchomości są realizowane za pośrednictwem spółek celowych. Grupa finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym realizującym daną inwestycję. Spłata pożyczek uzależniona jest od kondycji finansowej

pożyczkobiorców (a zatem poszczególnych spółek celowych), która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu realizacji konkretnych przedsięwzięć. Opóźnienia poszczególnych projektów mogą wpływać na opóźnienia lub

skrajnie brak możliwości spłaty udzielonych pożyczek, co może istotnie wpłynąć na pogorszenie płynności finansowej Grupy.

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

Na dzień 30 czerwca 2026 r. spółka Archicom S.A. wykazuje ujemny kapitał obrotowy netto (lukę płynności) w wysokości 660.975 tys. zł, wynikający z przewagi zobowiązań krótkoterminowych nad aktywami obrotowymi. Sytuacja ta jest konsekwencją przyjętego modelu finansowania działalności, w którym znacząca część aktywów Spółki ma charakter długoterminowy i obejmuje głównie należności oraz pożyczki udzielone podmiotom

z Grupy w kwocie 2.169.352 tys. zł. Środki pozyskane w ramach bieżącego finansowania kredytowego zostały w znacznej części przeznaczone na finansowanie spółek celowych realizujących projekty deweloperskie, w szczególności na udzielanie pożyczek przeznaczonych na zakup gruntów pod przyszłe inwestycje. W rezultacie część zadłużenia prezentowana jest jako zobowiązania krótkoterminowe, podczas gdy odpowiadające mu aktywa mają charakter długoterminowy.

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

Zarząd ocenia, że posiadane aktywa finansowe, wysoki poziom kapitałów własnych wynoszący 1 276 948 tys. zł, przepływy generowane przez podmioty zależne oraz możliwość refinansowania istniejącego zadłużenia zapewniają Spółce zdolność do terminowego regulowania zobowiązań i nie stwarzają zagrożenia dla kontynuacji działalności.

Ryzyko regulacyjne

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces wprowadzania intensywnych zmian w systemie prawa polskiego, a także rozwój prawodawstwa UE. Duża liczba zmian w systemie prawnym może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży budowlanej wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym i administracyjnym (prawo budowlane, przepisy planistyczne, prawo konsumenckie itp.).

Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji może spowodować bezpośrednio istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków) czy też konieczność wprowadzenia zmian

treści umów z nabywcami lokali. Ponadto, w przypadku nowych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne, ich wprowadzenie może stworzyć niepewność co do obowiązującego stanu prawnego i spowodować czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami wprowadzonych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych na podstawie przepisów, które następnie sądy lub organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy).

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

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

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

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

Ryzyko związane z ograniczeniem dostępu do finansowania

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

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

Ryzyko koncentracji akcjonariatu

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

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

Ryzyko konfliktu interesów

Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie pomiędzy niektórymi członkami Zarządu, Rady Nadzorczej oraz właścicielami akcji i udziałów w podmiotach będących właścicielami Grupy Archicom, występują powiązania osobowe i organizacyjne. Członkami organów Spółek wchodzących w skład Grupy Archicom mogą być jed-

nocześnie 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 podej-

mowanych 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.

1.16 Informacje o dywidendzie

Dywidenda z zysku za 2025 rok

Dnia 16 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2025r. postanawiając zysk netto Spółki w wysokości 229.935.282,95 PLN wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki podzielić w następujący sposób:

- zysk w kwocie 105.292.877,40 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki tj. w kwocie 1,80 PLN na jedną akcję
- zysk w kwocie 124.642.405,55 zł przeznaczyć na

kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 20/05/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 30 maja 2018 r., zmienioną uchwałą 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 roku.

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

1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej

Obligacje

Obligacje Grupy Archicom wyemitowane przez Archicom S.A. na 30 czerwca 2026 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
M8/2023	PL0221800116	mBank S.A.	210 000	08.02.2027	WIBOR 3M + marża 3,40%
M9/2024	PL0221800124	mBank S.A.	168 000	01.06.2027	WIBOR 3M + marża 3,25%
M10/2024	PL0221800132	mBank S.A.	190 000	19.06.2028	WIBOR 3M + marża 3,10%
M11/2025	PLARHCM00172	mBank S.A.	120 000	14.03.2029	WIBOR 3M + marża 2,55%
Razem			688 000		

Linie kredytowe

Linie kredytowe grupy Archicom na 30 czerwca 2026 r.

Bank	Spółka	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Archicom S.A.*	240 000	239 610	WIBOR 1M + marża	30.09.2027
Razem PLN		240 000	239 610		

* kredyt w rachunku bieżącym - środki na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności grupy kapitałowej Archicom Spółki Akcyjnej.

1.18 Umowy gwarancji i poręczeń udzielonych i otrzymanych

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

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

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

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

W zakresie gwarancji i poręczeń wystawionych w celu zabezpieczenia wywiązania się z zobowiązań sprzedającego odnoszących się do sprzedanych budynków biurowych lub zabezpieczenia wystawionej gwarancji bankowej związanej ze sprzedanymi budynkami biurowymi - wszelkie zobowiązania Emitenta jako sprzedającego wynikające z podpisanych umów sprzedaży budynków biurowych zostały przeanalizowane z punktu widzenia obowiązku ich wyceny w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i odpowiednie zobowiązania i rezerwy z tego tytułu zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Zestawienie umów gwarancji i poręczeń

	30.06.2026	31.12.2025
Gwarancje otrzymane	17 229	16 815
Gwarancje udzielone	161 436	40 883
Poręczenia udzielone	43 187	72 695

Gwarancje otrzymane przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 30 czerwca 2026 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	5 516	do 27.08.2027	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 celową Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z zapłaty należności dotyczących płatności zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości na podstawie aktu notarialnego Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku oraz Umową Gwarancji Czynszu (Rental Guarantee Agreement), zawartej dnia 27 maja 2020 roku wraz z późniejszymi zmianami.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1 363	do 9.07.2027	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	do 9.06.2027	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku z zawartą umową najmu. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu zawartej w dniu 20 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami dotyczącej najmu powierzchni biurowych w budynku Midpoint 71 we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 9.
PKO BP S.A.	Galeria Nova - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. SKA i Archicom Poznań sp. z o.o.	Miasto Poznań reprezentowane przez dyrektora Zarządu Dróg Miejskich	1 721	do 31.12.2026	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku z zawartą umową nr IRI.4711.20.2022, na „Budowę i przebudowę układu drogowego ulic: oznaczonej w mpzp „Jeżyce – Północ” – część F w Poznaniu, symbolem 1 KD-L (ul. Barańczaka), ul. Janickiego oraz ul. Dąbrowskiego”.
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Archicom S.A. na rzecz Archicom Łódź 1 Sp. z o.o.	Miasto Łódź	1 000	do 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 Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 01.02.2024 roku.
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Archicom Łódź 1 Sp. z o.o.	Miasto Łódź	4 000	do 31.01.2027	Gwarancja ubezpieczeniowa wystawiona przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia 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 Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 01.02.2024 roku.
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Archicom S.A. na rzecz Archicom Perth Sp. z o.o.	Zakład Wielobranżowy „LE-SAN” Leszek Klonowski	17	do 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.
PKO BP S.A.	Archicom Kraków sp. z o.o.	Gmina Miejska Kraków	253	do 21.06.2027	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku z zawartym porozumieniem z dnia 22 kwietnia 2026 roku do Umowy nr 405/U/ZDMK/2024 z dnia 23 lipca 2024 r. o zastępstwo inwestycyjne realizacji inwestycji drogowej w związku z realizacją inwestycji niedrogowych.

Gwarancje otrzymane przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 30 czerwca 2026 r.(cd.)

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Archicom Potton Sp. z o.o.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Spółka jawna	2 500	do 29.03.2036	Gwarant w nawiązaniu do §19 b Umowy Najmu z dnia 17.02.2021 r. złożył oświadczenie pt. Oświadczenie gwarancyjne spółki macierzystej dnia 22.03.2021 r. w którym oświadczył, że zabezpiecza (w pełni, nieodwołalnie i bezwarunkowo) należyte wywiązanie się przez Wynajmującego (obecnie: Archicom Potton Sp. z o.o.) z obowiązku zapłaty kary umownej przewidzianej w § 19a Umowy Najmu w kwocie 2 500 000 PLN.
Gwarancje razem			17 229		

Gwarancje wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 30 czerwca 2026 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (przed połączeniem: Archicom Nieruchomości 5 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 5 Sp. z o.o. z zobowiązań sprzedającego dotyczących umowy gwarancji najmu. Kwota gwarancji to 3.738 tys. EUR.
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (przed połączeniem: Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.)	Sandomiria Bokwa & Bokwa spółka jawna	Sandomiria Bokwa & Bokwa spółka jawna	15 376	22.06.2030	Umowa gwarancji czynszowej zawarta w celu ustanowienia gwarancji na łączną kwotę czynszu i opłat eksploatacyjnych związanych z niewynajętymi powierzchniami budynku City 2.
Archicom S.A.	Projekt Echo 137 sp. z o.o.	Project Towarowa 22 sp. z o.o.	10 000	do 8.12.2029 lub gdy upłynął termin, w którym Zobowiązania Gwarantowane zostały ważne, skutecznie i bezwarunkowo spłacone w całości lub rozliczone w całość	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 ZAM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Globalworth Holdings Cyprus Limited	120 000	do 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.
Gwarancje razem			161 436		

Poręczenia wystawione przez spółki z grupy Archicom 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 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Realizacja Inwestycji - sp.k.	City One Park Sp. z o.o.	1 485	31.03.2029	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 9 sp. z o.o.	Górażdże Beton sp. z o.o.	5 194	31.12.2026	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (przed połączeniem: Archicom Nieruchomości 14 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 1.10.2035	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 3.04.2030 lub z chwilą zapłaty II transzy	Udzielenie poręczenia należytego wykonania przez Archicom Senja 2 zobowiązań objętego porozumieniem z kupującym Monting Real Estate (partycypacja w kosztach renowacji ul. Chłodnej).
Poręczenia razem			43 187		

1.19 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie Członków Zarządu

	W spółce dominującej		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych	Razem (tys. zł)
	Wynagrodzenie (tys. zł)	Inne świadczenia (tys. zł)	Wynagrodzenie (tys. zł)	
za okres od 1.01 do 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

*do dnia złożenia rezygnacji

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej

	W spółce dominującej		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych		Razem (tys. zł)
	Wynagrodzenie (tys. zł)	Inne świadczenia (tys. zł)	Wynagrodzenie (tys. zł)	Inne świadczenia (tys. zł)	
za okres od 1.01 do 30.06.2026					
Konrad Płochocki	42	-	-	-	42
Jacek Owczarek	42	-	-	-	42
Nicklas Lindberg	30	-	-	-	30
Maciej Drozd	21	-	-	-	21
Bence Sass	6	-	-	-	6
Balazs Gal	6	-	-	-	6
Razem	147	-	-	-	147

1.20 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi w przypadku, gdy nie były zawarte na warunkach rynkowych

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczek i udzielonych gwarancjach o równowartości co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Informacja na temat kwot i rodzajów pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość

W okresie objętym sprawozdaniem nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia, które miałyby wpływ na pozycje sprawozdania finansowego, poza zdarzeniami opisanymi w innych częściach niniejszego raportu.

Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

Działalność Grupy w dużej mierze powiązana jest z działalnością sektora budowlano – montażowego i poddana jest cykliczności analogicznej jak ta, która dotyczy tego sektora. W związku z tym obserwuje się coroczny wzrost aktywności w okresie wiosna – jesień i jej spadek zimą. Ze względu na specyficzny dla deweloperów sposób rozliczania wyników, te zmiany aktywności uwidaczniają się głównie w zmianach tempa przyrostu pozycji Produkcja w toku.

Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

W okresie sprawozdawczym Grupy Archicom nie wystąpiły żadne istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

Informacja dotycząca czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na sporządzone sprawozdanie

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Wpływ wyników na realizację prognoz finansowych

Grupa Archicom nie publikowała prognoz wyników finansowych.

1.21 Umowy z firmą audytorską

Informacje dot. umowy z firmą audytorską

Audytorem dokonującym badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2026 oraz 2027 jest PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp. k.

Decyzję o wyborze lub zmianie firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki podejmuje Rada Nadzorcza Spółki, po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu.

Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdania finansowe

	1.01-30.06.2026	1.01-31.12.2025
Badanie rocznych sprawozdań finansowych Archicom S.A. oraz 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 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 rocznych sprawozdań finansowych spółek zależnych od

Archicom S.A. przeprowadzonych przez inne podmioty uprawnione do badania sprawozdań finansowych. Wynagrodzenie tych podmiotów za 2025 rok wyniosło 368 tys. zł, a w 2026 roku na podstawie podpisanych umów wynosi 58 tys.

2. Oświadczenie Zarządu

Zarząd Archicom S.A. informuje, że wedle najlepszej wiedzy Członków Zarządu skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A. oraz skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Archicom wraz z danymi porównywalnymi, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki Archicom S.A. i Grupy Kapitałowej Archicom.

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

Zarząd Archicom S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonu-

jący badania skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego oraz przeglądu skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2026 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym skróconym półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym oraz wydania raportu z przeglądu skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej, kluczowego biegłego rewidenta oraz okresami karencji. Emitent posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

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

Kontakt:

ADRES: ul. Powstańców Śląskich 9
53-332 Wrocław

TELEFON: 71 78 58 111

EMAIL: archicom@archicom.pl

WWW: www.archicom.pl