Tworzymy przestrzeń piękną,
funkcjonalną i przyjazną człowiekowi



Skonsolidowany raport kwartalny

GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A.
ZA III KWARTAŁY 2026 ROKU



www.archicom.pl

Spis treści

1. Sprawozdanie Zarządu 3

1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom 3
1.2 Strategia Grupy Archicom 4
1.3 Model biznesowy 5
1.4 Struktura i opis akcji Archicom 5
1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące 6
1.6 Najważniejsze zdarzenia w pierwszych trzech kwartałach 2026 roku 7
1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej 8
1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom 9
1.9 Segmenty Grupy Archicom 12
1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi 20
1.11 Portfel nieruchomości 21
1.12 Główne inwestycje w pierwszych trzech kwartałach 2026 roku – zakupy nieruchomości 27
1.13 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszych trzech kwartałach 2026 roku 28
1.14 Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 28
1.15 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom 30
1.16 Informacje o dywidendzie 35
1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej 36
1.18 Umowy gwarancji oraz zobowiązania warunkowe 37
1.19 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa 40

2. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe 42

2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej 42
2.2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku 44
2.3 Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów 45
2.4 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym 46
2.5 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych 48

Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 50

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom 73

2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom 73
2.7 Grupa Archicom 81

3. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A. 85

3.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej 85
3.2 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku 87
3.3 Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję 88
3.4 jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów 88
3.5 Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym 89
3.6 Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych 91
Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego 93

4. Zatwierdzenie do publikacji 96

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. Miejscem rejestracji Spółki jest Wrocław, ul. Powstańców Śląskich 9, Polska.

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

Zarząd Archicom S.A.

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



Dawid Wrona
Prezes Zarządu



Justyna Kawa
Członkini Zarządu



Rafał Zboch
Członek Zarządu

W okresie od przekazania ostatniego sprawozdania finansowego w składzie zarządu Emitenta nie zaszły żadne zmiany.

Rada Nadzorcza Archicom S.A.

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

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

W okresie od przekazania ostatniego sprawozdania finansowego w składzie Rady Nadzorczej Emitenta nie zaszły żadne zmiany.

1.2 Strategia Grupy Archicom

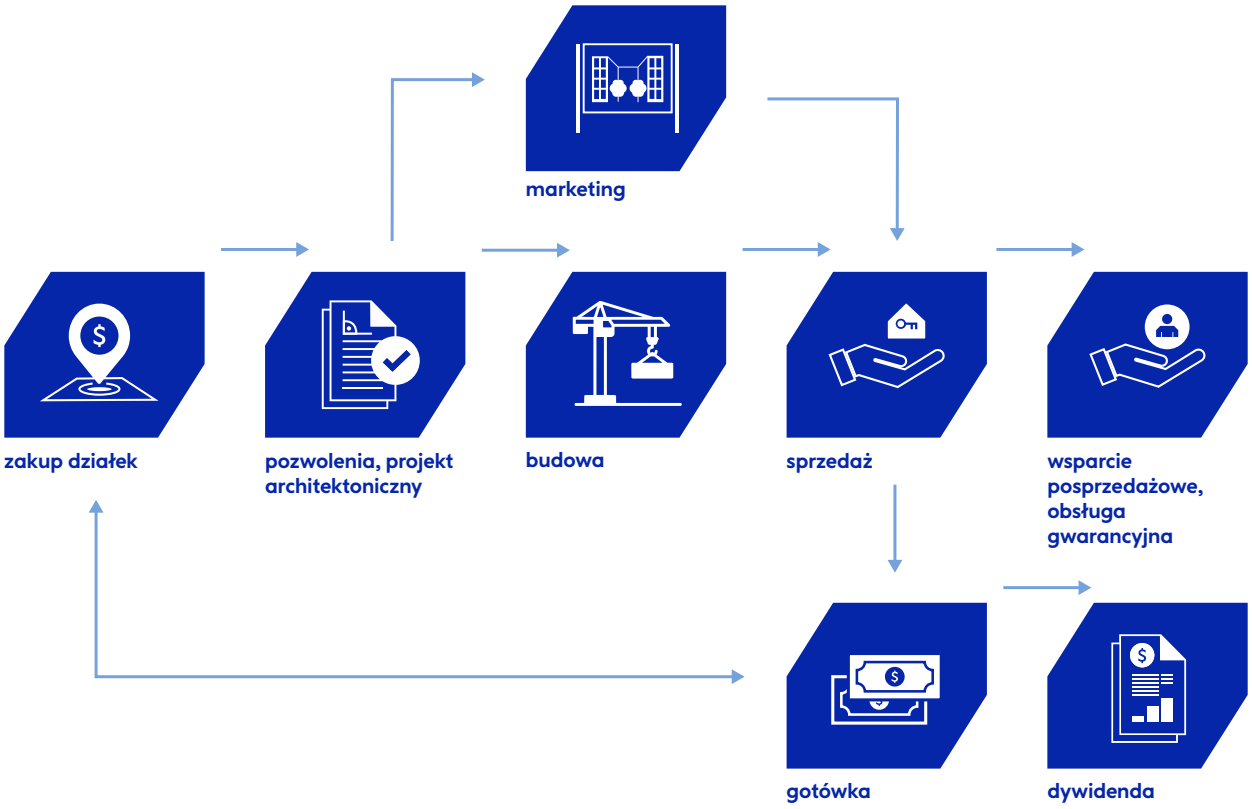
Strategia Grupy Archicom zakłada:



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 raportu kwartalnego do publikacji oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego

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

Akcjonariusze	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.

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

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.

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 Najważniejsze zdarzenia w pierwszych trzech kwartałach 2026 roku

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

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

4 września 2026 roku Spółka zawarła ze spółką Echo Investment S.A. aneks do umowy o współpracy strategicznej. Na mocy aneksu zakres usług konsultingowych, doradczych oraz innych usług strategicznych świadczonych przez Echo Investment S.A. na rzecz Archicom S.A. uległ zmianie. Informacje o zawarciu przedmiotowego aneksu i zakresie zmian zostały przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym Nr 18/2026 z dnia 4 września 2026 roku.

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.

Nowy program emisji obligacji

23 września 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie ustanowienia nowego programu emisji obligacji na okaziciela, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej obligacji do kwoty 800.000 tys. zł i emitowania przez Archicom S.A. poszczególnych serii obligacji w ramach tego programu oraz przy jednoczesnym zaprzestaniu nowych emisji obligacji w ramach dotychczasowego programu emisji obligacji. W związku z nowym programem emisji obligacji została podpisana umowa programowa z IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, która ma pełnić funkcję Organizatora, Dealera, Agenta Technicznego, Agenta Kalkulacyjnego oraz Agenta Emisji w stosunku do obligacji jakie będą emitowane w ramach nowego programu emisji obligacji.

Założenia nowego programu emisji obligacji zostały przedstawione przez Spółkę w raporcie bieżącym 19/2026 z dnia 23 września 2026 roku.

1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Wcześniejszy całkowity wykup obligacji serii M8/2023 i M9/2024 (opcja call)

9 października 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o skorzystaniu z prawa do wcześniejszego całkowitego wykupu obligacji serii M8/2023 z datą wcześniejszego wykupu na dzień 9 listopada 2026 roku oraz serii M9/2024 z datą wcześniejszego wykupu na dzień 1 grudnia 2026 roku tj. w dniu płatności odsetek.

Wcześniejszy wykup tych obligacji nastąpi na zasadach określonych w warunkach ich emisji i będzie realizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem regulacji KDPW.

Spółka zamierza złożyć wniosek do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o zawieszenie obrotu w/w obligacjami.

Informacja w tym zakresie znalazła się w raporcie bieżącym nr 22/2026 opublikowanym dnia 9 października 2026 roku.

Emisja obligacji w ramach nowego program emisji obligacji

15 października 2026 roku Zarząd Archicom S. A., w nawiązaniu do podjętej uchwały o zamiarze emisji obligacji serii 1 IA/2026, wyemitował obligacje serii 1 IA/2026 o łącznej wartości nominalnej 385.000 tys. zł.

Emisja dotyczy niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela, wyemitowanych w ramach umowy programowej zawartej dnia 23 września 2026 roku z IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie.

Informacja o warunkach emisji tej serii obligacji została opublikowana przez Spółkę w raporcie bieżącym nr 23/2026 z dnia 15 października 2026 roku.

Zaliczka na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2026

21 października 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowej wypłacie zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2026 w łącznej kwocie 95.348.550,09 PLN, tj. w kwocie 1,63 PLN na 1 akcję Spółki.

Zaliczką zostanie objętych 58.496.043 akcje Spółki.

Zaliczka zostanie wypłacona w dniu 30 listopada 2026 roku i zostaną do niej uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki tj. na dzień 23 listopada 2026 roku.

Jako warunki wypłaty zaliczki wskazano uzyskanie zgody Rady Nadzorczej w terminie do dnia wypłaty zalicz-

ki, przy czym przedmiotowa zgoda została udzielona uchwałą Rady Nadzorczej podjętą w dniu 29 października 2026 roku.

O podjęciu przez Zarząd Archicom S.A. uchwały w przedmiocie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok 2026 oraz o uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Archicom S.A. na jej wypłatę Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 24/2026 z dnia 21 października 2026 roku i nr 25/2026 z dnia 29 października 2026 roku.

1.8 Segment mieszkaniowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom

Rynek mieszkaniowy w Polsce[1]

W trzecim kwartale 2026 roku polski rynek deweloperski wszedł w fazę ponownego ożywienia sprzedaży po tradycyjnie spokojniejszym okresie letnim. Mimo utrzymującej się niepewności makroekonomicznej i geopolitycznej, wolumen sprzedaży w siedmiu kluczowych aglomeracjach wzrósł do poziomu 12,5 tys. lokali. Oznacza to wzrost o 5,7% w ujęciu kwartalnym oraz solidną zwyżkę o 10,9% rok do roku, powracając do wysokiej aktywności notowanej na początku roku. Katalizatorem popytu okazały się m.in. obawy nabywców przed potencjalnym wzrostem stóp procentowych kredytów hipotecznych i spadkiem zdolności kredytowej, co przyspieszyło decyzje zakupowe, a także skuteczne kampanie rabatowe prowadzone przez część deweloperów.

W odpowiedzi na popyt branża deweloperska utrzymała dużą dyscyplinę operacyjną, dopasowując skalę uruchomień do bieżących możliwości absorpcyjnych rynku. Wprowadzenie do sprzedaży 12,8 tys. nowych lokali (delikatna korekta o 2,5% kw/kw, lecz aż 30,8% wzrostu r/r) sprawiło, że nowa podaż ukształtowała się na poziomie bardzo bliskim wolumenowi zrealizowanej sprzedaży. Łączna pula mieszkań w ofercie utrzymała się na wysokim poziomie 70,2 tys. lokali (wliczając lokale zarezerwowane). Jednocześnie liczba ukończonych, niesprzedanych mieszkań wzrosła do 17,2 tys. jednostek, stanowiąc blisko jedną czwartą całej oferty, co tworzy szeroki bufor gotowego produktu dla klientów poszukujących natychmiastowego odbioru kluczy.

Struktura popytu i podaży wykazała wyraźne zróżnicowanie regionalne, co sprzyjało stopniowej poprawie równowagi rynkowej. Najsilniejsze kwartalne odbicie sprzedaży odnotowano w Łodzi i Poznaniu (wzrosty po 15% kw/kw) oraz w Katowicach (10% kw/kw), podczas gdy w Krakowie po doskonałym poprzednim kwartale dynamika sprzedaży ustabilizowała się na poziomie 1,4% kw/kw. Co istotne, nowa podaż przewyższyła sprzedaż jedynie we Wrocławiu i Trójmieście, natomiast w Łodzi oraz Krakowie deweloperzy wprowadzili zauważalnie mniej mieszkań niż sprzedali, co pozwoliło na pożądaną redukcję oferty. W Warszawie, Poznaniu i Katowicach nowa podaż pozostała w pełnej równowadze ze sprzedażą. W efekcie Warszawa i Trójmiasto utrzymały status rynków zrównoważonych, Wrocław, Kraków i Poznań pozostały w strefie umiarkowanej nadpodaży, a w Łodzi i Katowicach relacja popytu do podaży uległa zauważalnej poprawie, mimo wciąż wymagającego nawisu podażowego.

W obszarze polityki cenowej rynek wykazał daleko idącą stabilizację (zmiany kwartalne nie przekroczyły 3%), przy rozpiętości stawek ofertowych od ok. 11,6 tys. zł/m² w Łodzi do 19,9 tys. zł/m² w Warszawie. W ujęciu rocznym ceny wzrosły najbardziej w Warszawie (+6,8% r/r) i Poznaniu (+6,0% r/r), podczas gdy w Katowicach zanotowano lekki spadek (-0,4% r/r). Kluczowym trendem było rozszerzenie oferty w niższych segmentach cenowych z myślą o klientach posiłkujących się kredytem – ceny lokali nowo wprowadzonych spadły kw/kw aż w 4 z 7 miast, najmocniej w Trójmieście (-11,7% kw/kw) i we Wrocławiu (-10,4% kw/kw). Z kolei pogłębiający się w ujęciu rocznym dystans między cenami ofertowymi a transakcyjnymi (w III kwartale średnie ceny sprzedanych lokali spadły m.in. w Krakowie o 2,8% kw/kw i w Trójmieście o 0,6% kw/kw) potwierdza elastyczność deweloperów, którzy poprzez rabaty i negocjacje aktywnie wspierają płynność transakcyjną.

Bieżąca sytuacja rynkowa pozwala na umiarkowany optymizm co do domknięcia całorocznych planów sprzedażowych, jednak eksperci zwracają uwagę na stopniowe wyczerpywanie się impulsów popytowych w obliczu prognozowanego pogorszenia zdolności kredytowej i wzrostu kosztów finansowania w IV kwartale. Przed sektorem rysuje się szereg wyzwań średnioterminowych – od inflacji, przez koszty realizacji projektów energochłonnych, po przyszłe ramy polityki fiskalnej

[1]Na podstawie raportu: *Rynek mieszkaniowy w Polsce III kwartał 2026; JLL*

i mieszkaniowej. W tym kontekście branża deweloperska wchodzi w okres planowania na 2027 rok ze świadomością, że powtórzenie tegorocznych wolumenów sprzedaży będzie w kolejnym roku stanowiło znaczący sukces rynkowy.

Osiągnięcia Archicom w segmencie mieszkań na sprzedaż

Grupa Archicom za pierwsze trzy kwartały 2026 r. zajmowała szóste miejsce pod względem sprzedaży w rankingu największych deweloperów w Polsce notowanych na GPW.

Od początku roku 2026 Archicom zawarł 1 885 umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży lokali, w porównaniu do 1 522 umów zawartych w analogicznym okresie 2025 r. Liczba lokali przekazanych w trzech pierwszych kwartałach 2026 r. wyniosła 1 641, w porównaniu do 690 lokali przekazanych w tym czasie 2025 r.

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

Miasto	1.01-30.09.2026
Warszawa	442
Wrocław	418
Poznań	406
Łódź	389
Kraków	168
Katowice	62
Mieszkania i lokale usługowe razem	**1 885**

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 przyszłości budowę łącznie 7.879 lokali, z czego 731 w Krakowie, 1.202 w Łodzi, 2.342 w Poznaniu, 1.488 w Warszawie oraz 2.116 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 trzech pierwszych kwartałach 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	15 300	266	IV kw. 2027

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa rozpoczęła się w trzech pierwszych kwartałach 2026 r. przedstawia poniższa tabela (cd.)

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowana data zakończenia
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
Flow III/ Łódź / ul. Hasa	11 100	228	II kw. 2028
Modern Mokotów V /Warszawa / ul. Domaniewska	6 900	125	II kw. 2028
Swobodna Living / Wrocław / ul. Swobodna	15 100	282	II kw. 2028
Razem	**120 800**	**2 116**	

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa zakończyła się w trzech pierwszych kwartałach 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
Zakątek Telimenty / Kraków / ul. Duża Góra	4 200	75	III kw. 2026
Apartamenty Flare / Warszawa / ul. Grzybowska	4 300	77	III kw. 2026
Flow II / Łódź/ ul. Hasa	14 600	327	III kw. 2026
Wieża Jeżyce VI / Poznań / ul. Janickiego	13 600	272	III kw. 2026
Razem	**80 800**	**1 689**	

1.9 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:
  - segment wrocławski,
  - segment warszawski,
  - segment poznański,
  - segment krakowski,
  - segment łódzki,
  - 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 1.01.2026-30.09.2026

	Działalność mieszkaniowa								
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice	Spółki wspierające	Korekty	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	274 184	194 892	348 985	41 724	232 159	42	195 473	(209 356)	1 078 103
Koszt własny sprzedaży	215 999	169 576	277 005	33 430	199 729	-	78 215	(197 762)	776 192
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**58 185**	**25 316**	**71 980**	**8 294**	**32 430**	**42**	**117 258**	**(11 594)**	**301 911**
Marża brutto ze sprzedaży	**21,2%**	**13,0%**	**20,6%**	**19,9%**	**14,0%**	**100,0%**			**28,0%**
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									121 886
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									(3 992)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									(595)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									**175 438**
Przychody i koszty finansowe									(13 120)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									(1 330)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									**160 988**
Podatek dochodowy									28 984
Zysk (strata) netto z działalności									**132 004**

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 1.01.2026-30.09.2026 po uwzględnieniu korekt

	Działalność mieszkaniowa							
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice	Spółki wspierające	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	274 000	193 857	323 849	41 749	232 164	43	12 441	1 078 103
Koszt własny sprzedaży	183 704	149 227	226 614	28 333	183 839	-	4 475	776 192
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**90 296**	**44 630**	**97 235**	**13 416**	**48 325**	**43**	**7 966**	**301 911**
Marża brutto ze sprzedaży	**33,0%**	**23,0%**	**30,0%**	**32,1%**	**20,8%**	**100,0%**	**64,0%**	**28,0%**

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.07.2026-30.09.2026

	Działalność mieszkaniowa								
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice	Spółki wspierające	Korekty	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	20 091	96 522	188 628	37 584	132 636	-	66 741	(88 633)	453 569
Koszt własny sprzedaży	13 774	89 004	154 854	30 504	115 103	-	32 214	(95 388)	340 065
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**6 317**	**7 518**	**33 774**	**7 080**	**17 533**	**-**	**34 527**	**6 755**	**113 504**
Marża brutto ze sprzedaży	**31,4%**	**7,8%**	**17,9%**	**18,8%**	**13,2%**	**-**			**25,0%**
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									35 845
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									(1 704)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									(188)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									**75 767**
Przychody i koszty finansowe									(4 778)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									49
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									**71 038**
Podatek dochodowy									13 481
Zysk (strata) netto z działalności									**57 557**

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2025-30.09.2025

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Przychody ze sprzedaży	270 716	111 619	7 535	1 325	102 002	57	185 491	(155 392)	523 353	4 844
Koszt własny sprzedaży	186 983	85 603	4 570	752	76 587	-	49 591	(74 879)	329 207	2 060
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**83 733**	**26 016**	**2 965**	**573**	**25 415**	**57**	**135 900**	**(80 513)**	**194 146**	**2 784**
Marża brutto ze sprzedaży	**30,9%**	**23,3%**	**39,3%**	**43,2%**	**24,9%**	**100,0%**			**37,1%**	**57,5%**
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									150 404	466
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									(3 217)	(14 812)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									(1 066)	(2 663)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									**39 459**	**(15 157)**
Przychody i koszty finansowe									(1 551)	(3 300)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									732	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									**38 640**	**(18 457)**
Podatek dochodowy									13 252	2 092
Zysk (strata) netto z działalności									**25 388**	**(20 549)**

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.07.2025-30.09.2025

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Przychody ze sprzedaży	126 487	5 386	2 316	226	52 277	27	74 636	(62 879)	198 476	91
Koszt własny sprzedaży	83 741	2 391	1 954	107	37 573	-	20 552	(25 703)	120 615	43
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**42 746**	**2 995**	**362**	**119**	**14 704**	**27**	**54 084**	**(37 176)**	**77 861**	**48**
Marża brutto ze sprzedaży	**33,8%**	**55,6%**	**15,6%**	**52,7%**	**28,1%**	**100,0%**			**39,2%**	**52,7%**
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									64 943	42
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									(1 502)	(37)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									(374)	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									**11 042**	**(31)**
Przychody i koszty finansowe									1 101	(61)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									190	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									**12 333**	**(92)**
Podatek dochodowy									6 322	27
Zysk (strata) netto z działalności									**6 011**	**(119)**

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 III kwartały 2026 roku w podziale na segmenty										
Amortyzacja	(357)	(65)	(231)	(359)	(371)	(41)	(6 799)	1 341	(6 882)	-
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	(595)	-	(595)	-
Zysk (strata) z aktualizacji wartości należności	(103)	(249)	(140)	(21)	(31)	2	1 572	(1 612)	(582)	-
Przychody odsetkowe	24 538	4 129	2 581	135	1 528	26	120 161	(145 020)	8 078	-
Koszty odsetkowe	(2 747)	(5 517)	(2 040)	(1 717)	(425)	-	(79 439)	69 723	(22 162)	-
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za III kwartały 2025 roku w podziale na segmenty										
Amortyzacja	(354)	(54)	(180)	(226)	(292)	(37)	(6 916)	1 179	(6 880)	(2)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	(1 066)	-	(1 066)	(2 663)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości należności	(248)	(156)	(15)	(4)	(151)	-	512	(835)	(897)	12
Przychody odsetkowe	35 452	2 724	910	1 209	809	52	98 954	(127 973)	12 137	99
Koszty odsetkowe	(2 061)	(3 336)	(2 624)	(3 233)	(336)	(8)	(70 104)	66 457	(15 245)	(1 687)

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 września 2026 roku w podziale na segmenty									
Aktywa razem, w tym:	1 674 655	1 769 647	497 208	595 249	354 590	119 936	3 170 485	(3 949 602)	4 232 168
- nieruchomości inwestycyjne	21 969	228 319	65 211	-	-	-	5 233	-	320 732
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	30 813	-	-	-	-	-	-	(6 510)	24 303
- zapasy	975 250	1 247 621	270 041	479 205	281 796	102 769	5 832	(274 872)	3 087 642
Zobowiązania długoterminowe	727 812	761 855	261 286	461 449	200 287	15 982	992 553	(2 975 291)	445 933
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	538 431	778 256	167 852	142 688	140 434	98 358	715 596	(67 825)	2 513 790
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	442 084	645 281	93 491	101 624	93 660	86 502	4 403	(64)	1 466 981
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

1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

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

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

Zarząd ocenił, że wartość godziwa przejętych aktywów netto nie różni się istotnie od ich wartości księgowej. Transakcje zostały rozliczone jako nabycie aktywów.

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

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

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

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

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

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

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

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

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wraz ze stopniem kontroli przedstawiono w punkcie 2.7 niniejszego raportu.

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.

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								
29L I ul. 29 listopada	15 400	390	33%	194,2	138,0	93%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Bociana 5 ul. Bociana	14 000	280	55%	201,3	139,2	62%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Lea Spot ul. Juliusza Lea	10 700	254	21%	155,0	99,3	45%	I kw. 2026	III kw. 2027

Zestawienie projektów w budowie (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]
Katowice								
Mikato ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	85%	184,7	139,6	66%	I kw. 2025	I kw. 2027
Łódź								
Zenit VI ul. Widzewska	8 800	173	92%	77,5	54,2	79%	IV kw. 2025	IV kw. 2026
Flow IV ul. Hasa	8 600	206	33%	100,7	71,9	54%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Zenit V ul. Widzewska	9 500	188	40%	84,5	60,6	33%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Zenit VII ul. Widzewska	13 300	238	18%	124,6	89,1	25%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Flow III ul. Hasa	11 100	228	10%	131,4	93,0	24%	III kw. 2026	II kw. 2028
Poznań								
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 100	127	72%	92,7	66,1	85%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 600	199	82%	138,1	91,3	32%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Warszawa								
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	143	70%	515,0	258,4	84%	II kw. 2024	IV kw. 2026
Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	86%	286,2	182,4	88%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Stacja Wola III ul. Ordona	13 300	232	93%	238,2	131,8	52%	III kw. 2025	III kw. 2027
Apartamenty Gutenberga ul. Towarowa 22	18 200	170	24%	814,2	380,0	29%	I kw. 2026	I kw. 2028
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 300	266	56%	299,6	180,7	60%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 900	125	24%	139,6	85,1	38%	III kw. 2026	II kw. 2028
Wrocław								
River Point 5 ul. Mieszczańska	1 900	24	38%	31,9	27,5	30%	III kw. 2022	II kw. 2028
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 300	345	76%	274,9	206,3	92%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	82%	128,8	98,0	91%	IV kw. 2024	IV kw. 2026

Zestawienie projektów w budowie (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]
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	51%	68,7	54,9	40%	III kw. 2024	II kw. 2028
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	69%	223,4	168,2	65%	I kw. 2025	III kw. 2027
Browary Wrocławskie BR1BR2 ul. Rychtalska	6 600	133	84%	92,0	55,7	59%	III kw. 2025	II kw. 2027
Atrium - Nowy Szczepin ul. Góralska	18 300	388	63%	234,1	158,8	44%	IV kw. 2025	IV kw. 2027
Mosaico ul. Stefana Czarnieckiego	6 200	157	20%	93,3	67,1	28%	IV kw. 2025	IV kw. 2028
Bulwar Północny I* ul. Browarna	7 000	148	53%	113,5	81,4	72%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Bulwar Północny II* ul. Browarna	9 100	166	10%	160,9	112,3	37%	II kw. 2026	II kw. 2028
Swobodna Living ul. Swobodna	15 100	282	15%	244,1	160,9	31%	III kw. 2026	II kw. 2028
Razem	**311 400**	**5 993**		**5 443**	**3 452**			

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

Zestawienie projektów w przygotowaniu

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 I ul. Stańczyka	6 600	125	0%	101,8	71,7	16%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Stańczyka II ul. Stańczyka	3 400	75	0%	56,4	40,1	29%	IV kw. 2026	II kw. 2028
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	47	0%	46,3	29,2	20%	I kw. 2027	II kw. 2028
Stańczyka - Orange	500	7	0%	5,1	3,4	21%	I kw. 2027	I kw. 2028
29L III ul. 29 listopada	8 800	162	0%	112,8	79,7	30%	I kw. 2028	IV kw. 2029
29L II ul. 29 listopada	13 200	315	0%	169,7	120,7	33%	I kw. 2028	IV kw. 2029
Łódź								
Zenit VIII ul. Widzewska	10 400	192	0%	100,3	70,2	8%	IV kw. 2026	II kw. 2028
Flow V ul. Hasa	22 700	429	0%	265,3	190,5	17%	III kw. 2027	II kw. 2029
Zenit X ul. Widzewska	12 000	216	0%	113,1	80,7	8%	III kw. 2027	II kw. 2029

Zestawienie projektów w przygotowaniu (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]
Zenit IX ul. Widzewska	14 600	268	0%	139,4	99,2	8%	I kw. 2028	III kw. 2029
Zenit XI ul. Widzewska	5 200	97	0%	50,3	35,8	8%	III kw. 2028	II kw. 2030
Poznań								
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 500	240	51%	161,4	108,1	24%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Osiedle Bliskie Piątkowo 1 ul. Mateckiego	9 000	167	0%	102,0	72,1	17%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Osiedle Kolektyw II ul. Forteczna	15 300	278	0%	171,6	123,4	20%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Opieńskiego Etap II* ul. Opieńskiego	10 000	201	0%	108,7	77,9	9%	II kw. 2027	III kw. 2029
Osiedle Bliskie Piątkowo 2 ul. Mateckiego	10 100	278	0%	118,3	82,1	16%	II kw. 2027	II kw. 2029
Osiedle Kolektyw I ul. Forteczna	16 400	302	0%	190,8	135,0	18%	III kw. 2027	II kw. 2029
Hetmańska / Dmowskiego 1	11 900	230	0%	149,2	103,7	22%	I kw. 2028	IV kw. 2029
Opieńskiego Etap I* ul. Opieńskiego	9 200	164	0%	98,9	70,8	10%	I kw. 2028	IV kw. 2029
Opieńskiego Etap IV* ul. Opieńskiego	5 500	1	0%	57,3	50,3	7%	I kw. 2028	IV kw. 2029
Opieńskiego Etap III* ul. Opieńskiego	16 100	305	0%	174,0	124,6	9%	III kw. 2028	II kw. 2030
Hetmańska / Dmowskiego 2	9 500	176	0%	116,5	82,1	22%	III kw. 2028	II kw. 2030
Warszawa								
Apartamenty Wronia ul. Towarowa 22	7 900	70	0%	412,5	186,7	23%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Kabaty III ul. Komisji Edukacji Narodowej	2 000	3	0%	48,9	29,6	34%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Kabaty I ul. Komisji Edukacji Narodowej	17 800	266	0%	413,8	258,1	35%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Postępu I ul. Postępu	14 300	250	0%	238,0	158,2	24%	II kw. 2027	I kw. 2029
Kabaty II ul. Komisji Edukacji Narodowej	10 300	153	0%	257,0	149,3	35%	II kw. 2027	I kw. 2029
Postępu II ul. Postępu	7 800	151	0%	137,2	86,9	25%	III kw. 2027	II kw. 2029
Modern Mokotów VII* ul. Domaniewska	8 200	127	0%	167,8	119,0	39%	III kw. 2027	II kw. 2029

Zestawienie projektów w przygotowaniu (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 VIII* ul. Domaniewska	14 600	267	0%	297,3	212,5	39%	I 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								
Bulwar Północny IVb** ul. Browarna	7 100	127	0%	117,2	84,8	31%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Moje Iwiny I ul. Radomierzycka	5 700	104	0%	65,0	43,9	17%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Moje Iwiny II ul. Radomierzycka	5 900	113	0%	65,7	46,7	14%	II kw. 2027	IV kw. 2028
Przystań Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	11 200	210	0%	158,2	114,2	38%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Astra West I ul. Horbaczewskiego	14 400	253	0%	218,0	154,0	29%	II kw. 2027	I kw. 2029
Bulwar Północny III** ul. Browarna	7 800	107	0%	142,8	98,1	31%	III kw. 2027	II kw. 2029
Bulwar Północny IVa** ul. Browarna	15 700	297	0%	296,9	191,5	31%	IV kw. 2027	IV kw. 2029
Moje Iwiny III ul. Radomierzycka	5 900	112	0%	65,6	46,8	15%	II kw. 2028	I kw. 2030
Moje Iwiny IV ul. Radomierzycka	5 900	111	0%	65,4	46,7	14%	II kw. 2028	I kw. 2030
Astra West II ul. Horbaczewskiego	20 200	355	0%	312,4	218,3	29%	I kw. 2028	I kw. 2030
Moje Iwiny V ul. Radomierzycka	7 300	138	0%	80,6	58,2	23%	IV kw. 2028	II kw. 2030
Razem	**427 100**	**7 690**		**6 400**	**4 312**			

*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	23%	-0,24	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	97%	0,4	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.

1.12 Główne inwestycje w pierwszych trzech kwartałach 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.

4 września 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 19.000 mkw powierzchni użytkowej.

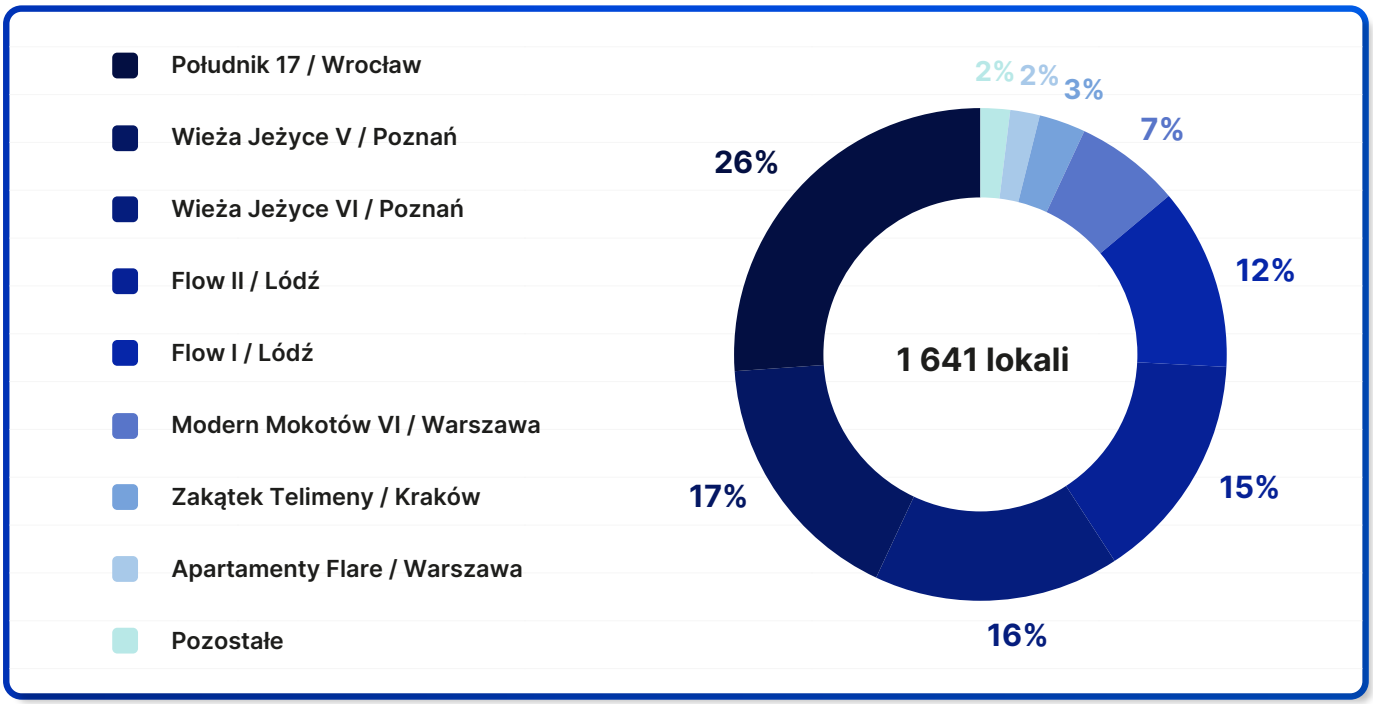
Na dzień 30 września 2026 r. Archicom miał zabezpieczone umowami przedwstępnymi łącznie ok. 286.000 mkw powierzchni użytkowej.

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 wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszych trzech kwartałach 2026 roku

W grupie Archicom za pierwsze trzy kwartały 2026 roku rozpoznano przychód z 1 641 mieszkań i lokali użytkowych w porównaniu do 690 mieszkań i lokali użytkowych w tym samym okresie 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 osiągane przez Grupę wyniki:

- Wydanie kupującym mieszkań Archicom, w tym, w czwartym kwartale 2026 roku, głównie w projektach:
  - Zenit w Łodzi
  - Apartamenty Esencja w Poznaniu
  - Modern Mokotów w Warszawie
  - Przystań Reymonta we Wrocławiu
  - 29L w Krakowie
  - Apartamenty M7 w Warszawie

- Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów.
- Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.
- Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy.

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

Pozytywne:

- Stabilizacja stopy bezrobocia i odporność rynku pracy: wygaśnięcie efektu bazy po ubiegłorocznych zmianach regulacyjnych (nowelizacja ustawy o rynku pracy) przełożyło się w 3Q 2026 r. na wyraźne wyhamowanie rocznego tempa wzrostu bezrobocia. Rejestrowane zwolnienia mają charakter umiarkowany (ok. 3,5 tys. osób miesięcznie) i koncentrują się w branżach usługowych o niższych kwalifikacjach, co pozostaje bez istotnego wpływu na segment klientów posiadających zdolność zakupową na rynku mieszkaniowym. Stabilne dochody gospodarstw domowych w kluczowych aglomeracjach chronią fundamenty popytowe branży.
- Utrzymujący się wysoki i stabilny udział osób korzystających z najmu w Polsce (ok. 12,5–13%) w połączeniu z wejściem w życie ustawy regulującej najem krótkoterminowy (styczeń 2028 r.) sprzyja porządkowaniu rynku lokali na wynajem. Zmiany te stymulują popyt ze strony inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych na lokale w nowoczesnych, dobrze zlokalizowanych projektach deweloperskich spełniających nowe standardy formalne, mogących pełnić długoterminowo funkcję lokali przeznaczonych na najem długoterminowy.
- Realny wzrost wynagrodzeń jako kotwica popytu: pomimo okresowego odbicia inflacji we wrześniu, dynamika płac w sektorze przedsiębiorstw w ujęciu rocznym wciąż przewyższa tempo wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Utrzymujący się realny wzrost dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych zwiększa zdolność do akumulacji oszczędności na wkład własny oraz poprawia „scoring" w bankowych modelach oceny zdolności kredytowej, co tworzy bufor popytowy dla projektów ze średniej i wyższej półki cenowej.
- Postępująca polaryzacja demograficzna kraju koncentruje migracje wewnętrzne (młodzi profesjonaliści, studenci, relokacje zawodowe) w zaledwie kilku kluczowych ośrodkach miejskich (m.in. Warszawa, Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Poznań). Utrzymujący się tam deficyt nowoczesnych lokali zapewnia stabilną, długofalową bazę popytową, uniezależniając deweloperów działających w aglomeracjach od negatywnych trendów demograficznych notowanych w mniejszych ośrodkach.

Negatywne:

- Ograniczona podaż gruntów może stanowić wyzwanie wobec rosnącego zapotrzebowania na nowe projekty mieszkaniowe.
- Obniżenie ratingu Polski i presja na koszt długu: decyzja agencji Moody's o obniżeniu długoterminowego ratingu Polski do poziomu A3 (zrównująca ocenę z agencjami Fitch i S&P na poziomie A-) odzwierciedla strukturalne pogorszenie sytuacji fiskalnej kraju (prognozy deficytu sektora finansów publicznych przekraczające 6,5–7,0% PKB oraz rosnący koszt obsługi długu). Mimo braku skokowej reakcji rynkowej w krótkim terminie, utrwalenie niższej oceny wiarygodności kredytowej i wysoka podaż długu skarbowego utrzymują rentowności obligacji na podwyższonych poziomach. Zjawisko to bezpośrednio przekłada się na wysokie stawki rynkowego kosztu pieniądza (IRS), ograniczając przestrzeń do spadku oprocentowania kredytów hipotecznych dla klientów oraz podnosząc docelowy koszt pozyskania finansowania dłużnego (emisji obligacji korporacyjnych i kredytów bankowych) przez deweloperów.

- Jesienne odbicie inflacji i odroczenie obniżek stóp procentowych: przyspieszenie wskaźnika CPI we wrześniu 2026 r. w kierunku 4,1% r/r (napędzane m.in. dynamiką cen paliw rzędu +9,2%) spowodowało wyjście inflacji poza pasmo dopuszczalnych wahań celu NBP. Reakcją rynku finansowego był skokowy wzrost rynkowych stawek IRS powyżej 5,0%, co bezpośrednio przekłada się na wzrost kosztu kredytów o stałej stopie (w przedział 6,5–7,0%) i okresowo tłumi odbudowę wolumenów sprzedaży finansowanej kredytem hipotecznym.
- Konkurencja ze strony rynku długu i selektywność kapitału na GPW: utrzymujące się wysokie deficyty sektora finansów publicznych wymuszają wysokie rentowności obligacji skarbowych. Stanowią one atrakcyjną, bezryzykowną alternatywę dla lokowania oszczędności w nieruchomości. Zjawisko to widoczne jest także na giełdzie, gdzie subindeks WIG-Nieruchomości pozostaje w tyle za szerokim rynkiem, a kapitał rotuje w kierunku płynniejszych sektorów (banki, przemysł obronny), wymuszając na deweloperach dyscyplinę finansową i podwyższając koszt pozyskania kapitału dłużnego.
- Nasilająca się presja ze strony gotowej oferty i zaostrzenie walki marżowej: utrzymujący się wysoki udział gotowych mieszkań w ofercie rynkowej w połączeniu z powrotem presji kosztowej tworzy tzw. kleszcze kosztowo-popytowe. Konieczność konkurowania o klienta gotowymi lokalami w warunkach drogiego kredytu wymusza na rynku stosowanie elastycznych polityk rabatowych oraz rozbudowanych harmonogramów płatności, co ogranicza możliwość przerzucania rosnących kosztów na ceny transakcyjne i wywiera presję na marże brutto ze sprzedaży.
- Niepewność geopolityczna i ostrożność kapitału zagranicznego: utrzymujące się napięcia geopolityczne skłaniają część zagranicznych inwestorów instytucjonalnych (m.in. fundusze PRS) do utrzymywania wyższej premii za ryzyko geograficzne. Zjawisko to spowalnia procesy decyzyjne oraz ogranicza dopływ zagranicznego kapitału na krajowy rynek nieruchomości.
- Brak długoterminowych działań państwa i wprowadzanie programów opartych jedynie na wzmacnianiu popytu, wraz z jednoczesnym wzrostem podaży mieszkań na rynku pierwotnym, utrudnia stabilizację sytuacji w długiej perspektywie.

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 terenach 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 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 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 wielkości założone w budżecie (np. w związku z niekorzystnymi warunkami pogodowymi, znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców, wzrostem kosztów finansowania działalności, nieszczęśliwymi wypadkami, nieprzewidzianymi trudnościami technicznymi itp.) oraz brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na użytkowanie budynków. Wystąpienie któregokolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu danej inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach uniemożliwić zakończenie inwestycji. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki.

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 dotykają 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 zarządzenia 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.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej Archicom S.A. na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe przewyższają aktywa obrotowe o kwotę 601.434 tys. złotych. Struktura bilansu, w której krótkoterminowe zobowiązania finansowe finansują aktywa długoterminowe (pożyczki oraz nabywane grunty), powoduje istotne niedopasowanie czasowe przepływów pieniężnych. W krótkim horyzoncie czasowym skutkuje to ujemną luką płynności, ponieważ zobowiązania są wymagalne w okresie do 12 miesięcy, natomiast finansowane nimi aktywa mają odległe terminy odzyskiwania środków.

Ryzyko to jest ograniczane przez dostępność kredytu w rachunku bieżącym, który pełni funkcję bufora płynności oraz umożliwia regulowanie bieżących zobowiązań operacyjnych. Spółka utrzymuje bieżący monitoring zapotrzebowania na środki pieniężne, harmonogramów spłat pożyczek udzielonych spółkom z grupy oraz dostępnego limitu kredytowego, co pozwala na zarządzanie ryzykiem krótkoterminowych niedoborów finansowych.

Zarząd ocenia, że pomimo wskazanego niedopasowania między terminami wymagalności zobowiązań a charakterem finansowanych aktywów, ryzyko płynności jest odpowiednio kontrolowane, a Spółka posiada zdolność do regulowania zobowiązań w terminach umownych, zgodnie z wymogami MSR 1 w zakresie kontynuacji działalności.

Ryzyko regulacyjne

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

Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji może spowodować bezpośrednie istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków) czy też konieczność wprowadzenia zmian treści umów z nabywcami lokali. Ponadto, w przypadku nowych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne, ich wprowadzenie może stworzyć niepewność co do obowiązującego stanu prawnego i spowodować czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed

niekorzystnymi skutkami wprowadzonych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych na podstawie przepisów, które następnie sądy lub organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy).

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

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

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często 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 finasowania umożliwiające realizację planów strategicznych. Dywersyfikacja źródeł finansowania dostosowana jest do specyfiki poszczególnych etapów inwestycji, w tym realizacja niektórych inwestycji odbywa się wyłącznie ze środków własnych i nabywców mieszkań. Pozwala to na elastyczne zarządzanie ryzykiem w tym zakresie.

Ryzyko 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 inwestorów mniejszościowych mogą być nie zawsze spójne z interesami największego akcjonariusza. Ryzyko pozostaje w znacznej mierze poza sferą wpływu Grupy, niemniej organy Spółki analizują decyzje akcjonariuszy

w odniesieniu do Grupy, rekomendują kierunki decyzji strategicznych oraz w ramach przypisanych im uprawnień dokładają należytej staranności w celu zapewnienia równego traktowania wszystkich akcjonariuszy.

Ryzyko konfliktu interesów

Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie pomiędzy niektórymi członkami Zarządu, Rady Nadzorczej oraz właścicielami akcji i udziałów w podmiotach będących właścicielami Grupy Archicom, występują powiązania osobowe i organizacyjne. Członkami organów Spółek wchodzących w skład Grupy Archicom mogą być jednocześnie osoby pełniące istotne funkcje w podmiocie będącym właścicielem jej akcji oraz jej rynkowym konkurentem. Może to powodować potencjalne ryzyko wzajemnego wpływania na decyzje oraz konfliktu interesów.

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

1.16 Informacje o dywidendzie

Dywidenda z zysku za 2025 r.

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.

Zaliczka na poczet przewidywanej dywidendy z zysku za rok 2026

21 października 2026 r. Zarząd Archicom S.A. podjął uchwałę o warunkowej wypłacie zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2026., w kwocie 95.348.550,09 zł, tj. w kwocie 1,63 zł na 1 akcję, na którą składa się:

- kwota 584.960,43 zł, co odpowiada kwocie 0,01 zł w przeliczeniu na 1 akcję i stanowi 0,45% zysku osiągniętego w I półroczu 2026 r. oraz
- kwota 94.763.589,66 zł, co odpowiada kwocie 1,62 zł w przeliczeniu na 1 akcję, która to kwota pochodzi z kapitału rezerwowego (dywidendowego) utworzonego z zysków z lat ubiegłych.

29 października 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę wyżej opisanej zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2026.

Zaliczką zostało objętych 58.496.043 akcji Spółki. Zaliczka zostanie wypłacona w dniu 30 listopada 2026 roku.

1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej

Obligacje

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

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
M8/2023	PLO221800116	mBank S.A.	210 000	08.02.2027	WIBOR 3M + marża 3,40%
M9/2024	PLO221800124	mBank S.A.	168 000	01.06.2027	WIBOR 3M + marża 3,25%
M10/2024	PLO221800132	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**		

Zmiana stanu obligacji

W pierwszych trzech kwartałach 2026 roku stan obligacji nie ulegał zmianie.

Linie kredytowe

Linie kredytowe Grupy Archicom na 30 września 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	239 744	WIBOR 1M + marża	30.09.2027
Razem PLN		**240 000**	**239 744**		

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

1.18 Umowy gwarancji oraz zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 września 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 puntu 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

	30.09.2026	31.12.2025
Gwarancje otrzymane	17 434	16 815
Gwarancje udzielone	157 444	40 883
Poręczenia udzielone	38 983	72 695

Gwarancje otrzymane przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 30 września 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.	5 607	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 umowa sprzedaży nieruchomości aktem notarialnym Rep. A2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	MIDPOINT 71 Sp. z o.o.	873	do 9.06.2027	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku 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 „LESAN" 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.
PKO BP S.A.	Archicom Property Solutions Sp. z o.o.	BSH Sprzęt Gospodarstwa Domowego sp.zo.o.	100	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 bezwarukowo) 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.
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			**17 434**		

Gwarancje wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 30 września 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.	16 325	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	11 119	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 ważnie, 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			**157 444**		

Poręczenia wystawione przez spółki z grupy Archicom na 30 września 2026 r.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
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.

Poręczenia wystawione przez spółki z grupy Archicom na 30 września 2026 r. (cd.)

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (przed połączeniem: Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.)	Sandomiria Bokwa & Bokwa spółka jawna	11 119	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 Wrocław 4 sp. z o.o.	Tectum Group sp. z o.o.	2 118	do 30.09.2027	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego
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 zobowiązania objętego porozumieniem z kupującym Monting Real Estate (partycypacja w kosztach renowacji ul. Chłodnej).
Poręczenia razem			**38 983**		

1.19 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.

2. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	nota	30.09.2026	31.12.2025
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		165	165
Wartości niematerialne		5 982	5 153
Rzeczowe aktywa trwałe		31 533	39 525
Nieruchomości inwestycyjne	1	320 732	321 199
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach		2 237	3 658
Pożyczki udzielone	4	143 850	128 042
Należności z tytułu leasingu		6 951	5 868
Należności długoterminowe	7	1 090	26 454
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	125 242	118 177
Grunty przeznaczone pod zabudowę	6	24 303	64 427
Aktywa trwałe razem		**662 085**	**712 668**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	3 087 642	2 615 006
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	134 436	111 358
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 484	2 576
Należności z tytułu pozostałych podatków		43 353	67 862
Pożyczki udzielone	4	-	1 051
Należności z tytułu leasingu		3 129	1 960
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	8	130 651	90 871
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	165 388	136 229
Aktywa obrotowe razem		**3 570 083**	**3 026 913**
Aktywa razem		**4 232 168**	**3 739 581**

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

	nota	30.09.2026	31.12.2025
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy		584 960	584 960
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		851 911	851 911
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę		125 150	508
Pozostałe kapitały		(782 150)	(782 150)
Zyski zatrzymane		492 574	590 506
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		**1 272 445**	**1 245 735**
Kapitał własny		**1 272 445**	**1 245 735**
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	10	305 613	677 806
Zobowiązania z tytułu leasingu		34 040	45 094
Pozostałe zobowiązania	11	24 237	24 136
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	72 599	64 846
Pozostałe rezerwy długoterminowe		9 444	9 467
Zobowiązania długoterminowe		**445 933**	**821 349**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	11	1 466 981	976 361
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11	377 679	384 254
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		259	11 233
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		18 662	23 088
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	10	618 988	243 725
Zobowiązania z tytułu leasingu		16 997	17 962
Rezerwy krótkoterminowe		14 224	15 874
Zobowiązania krótkoterminowe		**2 513 790**	**1 672 497**
Zobowiązania razem		**2 959 723**	**2 493 846**
Pasywa razem		**4 232 168**	**3 739 581**

2.2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	**1 078 103**	**523 353**
Przychody ze sprzedaży produktów	1 039 437	373 162
Przychody ze sprzedaży usług	38 613	51 479
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	53	98 712
Koszt własny sprzedaży	**776 192**	**329 207**
Koszt sprzedanych produktów	757 353	245 341
Koszt sprzedanych usług	18 784	24 096
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	55	59 770
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**301 911**	**194 146**
Koszty sprzedaży	69 058	67 430
Koszty ogólnego zarządu	20 685	45 074
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	32 143	37 900
Pozostałe przychody operacyjne	6 126	4 860
Pozostałe koszty operacyjne	10 118	8 077
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(595)	(1 066)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**175 438**	**39 459**
Przychody finansowe	11 882	16 070
Koszty finansowe	25 002	17 621
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	(1 330)	732
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**160 988**	**38 640**
Podatek dochodowy	28 984	13 252
- część bieżąca	28 298	24 232
- część odroczona	686	(10 980)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**132 004**	**25 388**
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	(20 549)
Zysk (strata) netto	**132 004**	**4 839**
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	132 004	4 839

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

	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025	1.07-30.09.2026	1.07-30.09.2025
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	58 496 043	58 496 043	58 496 043	58 496 043
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)	58 496 043	58 496 043	58 496 043	58 496 043
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	132 004	25 388	57 557	6 011
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,26	0,43	0,98	0,10
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,26	0,43	0,98	0,10
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	(20 549)	-	(119)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	(0,35)	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	(0,35)	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	132 004	4 839	57 557	5 892
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,26	0,08	0,98	0,10
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,26	0,08	0,98	0,10

2.3 Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025
Zysk (strata) netto	**132 004**	**4 839**
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	**132 004**	**4 839**
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	132 004	4 839

2.4 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1.01.2026 roku	**584 960**	**851 911**	**508**	**(782 150)**	**590 506**	**1 245 735**	**1 245 735**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.09.2026 roku							
Dywidendy	-	-	-	-	(105 294)	(105 294)	(105 294)
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**	**-**	**(229 936)**	**(105 294)**	**(105 294)**
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.09.2026 roku	-	-	-	-	132 004	132 004	132 004
Razem całkowite dochody	**-**	**-**	**-**	**-**	**132 004**	**132 004**	**132 004**
Saldo na dzień 30.09.2026 roku	**584 960**	**851 911**	**125 150**	**(782 150)**	**492 574**	**1 272 445**	**1 272 445**

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1.01.2025 roku	**584 960**	**851 911**	**191**	**(803 046)**	**621 504**	**1 255 520**	**1 255 520**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.09.2025 roku							
Dywidendy	-	-	-	-	(114 652)	(114 652)	(114 652)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	317	-	(317)	-	-
Koszty programu motywacyjnego	-	-	-	20 896	-	20 896	20 896
Razem transakcje z właścicielami	**-**	**-**	**317**	**20 896**	**(114 969)**	**(93 756)**	**(93 756)**
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.09.2025 roku	-	-	-	-	4 839	4 839	4 839
Razem całkowite dochody	**-**	**-**	**-**	**-**	**4 839**	**4 839**	**4 839**
Saldo na dzień 30.09.2025 roku	**584 960**	**851 911**	**508**	**(782 150)**	**511 374**	**1 166 603**	**1 166 603**

2.5 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej i zaniechanej przed opodatkowaniem	**160 988**	**20 183**
Korekty:		
Amortyzacja	6 882	6 882
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	595	3 729
(Zysk) strata z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	-	399
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	256	6 959
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	893	(177)
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	22 232	17 713
Przychody z odsetek	(7 234)	(9 743)
Koszty programu motywacyjnego	-	20 896
Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	1 330	(732)
Inne	1 505	(152)
Korekty razem	**26 459**	**45 774**
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(401 214)	(622 175)
Zmiana stanu należności	26 527	(30 943)
Zmiana stanu zobowiązań	480 013	555 815
Zmiana stanu rezerw	(1 662)	(4 397)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(39 780)	(1 675)
Zmiany w kapitale obrotowym	**63 884**	**(103 375)**
Zapłacony podatek dochodowy	(42 184)	(14 573)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	**209 147**	**(51 991)**

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1 833)	(1 694)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 659)	(2 905)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	80	127
Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	-	(73 750)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	121 241
Wydatki netto na nabycie udziałów w jednostkach	(8)	(448)
Przepływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach	781	-
Pożyczki udzielone	(18 750)	(9 400)
Spłata udzielonych pożyczek	8 097	10 000
Wpływy należności z tytułu leasingu	1 652	706
Otrzymane odsetki	1 203	983
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	**(10 437)**	**44 860**
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	204	155 075
Spłaty kredytów i pożyczek	-	(183 790)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(14 482)	(12 867)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(50 058)	(59 717)
Wypłacone dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy	(105 294)	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	**(169 630)**	**(44 073)**
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej razem	**29 080**	**(51 204)**
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	**29 159**	**(51 092)**
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	79	112
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	**136 229**	**113 580**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	**165 388**	**62 488**
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	7 214	1 775

Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 1 Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach od 1 stycznia 2026 do 30 września 2026 oraz od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025

	1.01-30.09.2026	1.01-31.12.2025
Wartość bilansowa na początek okresu	**321 199**	**360 714**
Nabycie	-	68 285
Aktywowanie późniejszych nakładów	1 238	2 456
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	(818)	15 612
Wycena aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(887)	2 274
Zbycie	-	(128 142)
Wartość bilansowa na koniec okresu	**320 732**	**321 199**

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

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

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

- poziom 3 – nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

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

Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Stan na 30.09.2026					
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 369	-	1 369
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	-	20 600	20 600
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1	-	-	5 233	5 233
Archicom Potton sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	65 211	65 211
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	Grunt z położonymi na nim budynkami biurowymi przy ul. Postępu oraz Domaniewskiej w Warszawie	-	-	152 306	152 306
Archicom Perth sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim budynkiem biurowym przy ul. Janusza Kurtyki w Warszawie	-	-	76 013	76 013
Nieruchomości inwestycyjne razem na 30.09.2026		**-**	**1 369**	**319 363**	**320 732**
Stan na 31.12.2025					
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 369	-	1 369
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	-	20 600	20 600
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1	-	-	6 051	6 051
Archicom Potton sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	65 751	65 751
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	Grunt z położonymi na nim budynkami biurowymi przy ul. Postępu oraz Domaniewskiej w Warszawie	-	-	151 415	151 415
Archicom Perth sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim budynkiem biurowym przy ul. Janusza Kurtyki w Warszawie	-	-	76 013	76 013
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2025		**-**	**1 369**	**319 830**	**321 199**

Grunty przy ul. Opieńskiego w Poznaniu oraz przy ul. Postępu, ul. Domaniewskiej i ul. Janusza Kurtyki w Warszawie zostały nabyte w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych. Na moment nabycia gruntu w Poznaniu znajdowało się na nim funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Nabyte nieruchomości inwestycyjne w Warszawie obejmują grunt wraz z położonymi na nim budynkami

biurowymi. Centrum handlowe oraz biurowce stanowią źródło dodatkowych tymczasowych przychodów osiąganych z najmu. Grunty zostały zaklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne z uwagi na swoje tymczasowe przeznaczenie. W momencie uzyskania pozwoleń na budowę inwestycji mieszkaniowych i zaprzestania uzyskiwania przychodów z najmu, zostaną zreklasyfikowane jako zapasy. Zgodnie z polityką rachunkowości obowiązującą w Grupie nieruchomości inwestycyjne są wycenianie do wartości godziwej. Jest to związane m.in. z poprzednią strategią Grupy, która przewidywała regularną realizację inwestycji komercyjnych. Obecnie Grupa koncentruje się wyłącznie na działalności mieszkaniowej. Działalność komercyjna jest traktowana jako zaniechana.

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

Nota 2 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

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

Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AC	FVOCI	FVP&L	Razem
Stan na 30.09.2026				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	1 090	-	-	1 090
Udzielone pożyczki	143 850	-	-	143 850
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 693	-	-	20 693
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	130 651	-	-	130 651
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 388	-	-	165 388
Kategoria aktywów finansowych razem	**461 672**	**-**	**-**	**461 672**
Stan na 31.12.2025				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	1 209	-	-	1 209
Udzielone pożyczki	128 042	-	-	128 042
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 109	-	-	21 109

Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 (cd.)

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AC	FVOCI	FVP&L	Razem
Udzielone pożyczki	1 051	-	-	1 051
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	90 871	-	-	90 871
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	136 229	-	-	136 229
Kategoria aktywów finansowych razem	**378 511**	**-**	**-**	**378 511**

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

Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9		
	AC	FVP&L	Razem
Stan na 30.09.2026			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	305 613	-	305 613
Pozostałe zobowiązania	24 237	-	24 237
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	155 468	-	155 468
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	618 988	-	618 988
Kategoria zobowiązań finansowych razem	**1 104 306**	**-**	**1 104 306**
Stan na 31.12.2025			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	677 806	-	677 806
Pozostałe zobowiązania	24 136	-	24 136
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	279 900	-	279 900
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	243 725	-	243 725
Kategoria zobowiązań finansowych razem	**1 225 567**	**-**	**1 225 567**

Nota 3 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawiono w poniższej tabeli. Zestawienie obejmuje wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w zamortyzowanym koszcie:

Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

	30.09.2026		31.12.2025	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Udzielone pożyczki	137 664	143 850	127 486	129 093
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21 783	21 783	22 318	22 318
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	296 039	296 039	227 100	227 100
Zobowiązania:				
Kredyty	239 744	239 744	239 540	239 540
Dłużne papiery wartościowe	696 012	684 857	696 402	681 991
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	179 705	179 705	304 036	304 036

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

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

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

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

- **Udzielone pożyczki (poziom 3)**
  Wartość godziwa udzielonych pożyczek została ustalona w oparciu o risk free rate odpowiedni dla okresu zapadalności pożyczek, skorygowany o ryzyko kredytowe pożyczkobiorcy mierzone marżą na wyemitowanych obligacjach Archicom S.A.
- **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (poziom 3)**
  Wartość bilansowa należności handlowych i pozostałych należności została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.
- **Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe (poziom 1)**
  Wartość godziwa środków pieniężnych i pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych została ustalona w wysokości ich wartości nominalnej.
- **Kredyty (poziom 3)**
  Wartość godziwa zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów została ustalona jako wartość oczekiwanej zapłaty, tj. nominalna wartość powiększona o naliczone odsetki.
- **Wyemitowane papiery dłużne (poziom 1)**
  Wartość godziwa zobowiązań z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych została ustalona na podstawie publicznych notowań.

- **Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (poziom 3)**
  Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

Nota 4 Pożyczki udzielone

Zestawienie pożyczek udzielonych według stanu na 30 września 2026

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Należność	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowa	długoterminowa
Stan na 30.09.2026							
Pożyczki	PLN	stałe oprocentowanie 8%	31.12.2030	-	122 474	-	122 474
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2030	-	13 568	-	13 568
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 2,82%	31.12.2030	-	4 920	-	4 920
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2029	-	2 888	-	2 888
Pożyczki udzielone razem				**-**	**143 850**	**-**	**143 850**

W pierwszych trzech kwartałach 2026 r. Archicom S.A. wraz ze spółką zależną udzieliły spółkom stowarzyszonym Echo Group Accounting sp. z o.o. (dawniej Service Hub Resi sp. z o.o.) oraz Echo Group sp. z o.o. (dawniej Service Hub sp. z o.o.) pożyczek na łączną kwotę 8.400 tys. zł, natomiast spółka Echo Group Accounting sp. z o.o. spłaciła w tym czasie pożyczki na łączną kwotę 5.600 tys. zł.

W trzecim kwartale 2026 r. Archicom S.A. udzieliła spółce współkontrolowanej Projekt Browarna sp. z o.o. pożyczek na łączną kwotę 2.600 tys. zł.

W pierwszych trzech kwartałach 2026 r. Archicom S.A. udzieliła spółce niepowiązanej pożyczek na łączną kwotę 7.750 tys. zł, natomiast spółka ta spłaciła w tym czasie pożyczki na łączną kwotę 2.497 tys. zł.

Zestawienie pożyczek udzielonych według stanu na 31 grudnia 2025

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

Nota 5 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Stan na początek okresu	1.01.2026	1.01.2025
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	118 177	88 748
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	64 846	41 880
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	**53 331**	**46 868**
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(686)	10 208
Stan na koniec okresu	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	125 242	118 177
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	72 599	64 846
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	**52 643**	**53 331**

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wpływ rozliczenia zbycia i nabycia spółek	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 30.09.2026				
Aktywa:	**1.01.2026**			**30.09.2026**
Zapasy, w tym:	86 817	-	7 269	94 086
- wynikające z eliminacji transakcji wewnątrzgrupowych	37 579	-	(6 292)	31 287
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży	47 475	-	10 869	58 344
Pozostałe aktywa	2 801	-	1 093	3 894
Zobowiązania:				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	927	-	792	1 719
Pozostałe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	21 963	(2)	11 660	33 621
Leasing	7 549	-	(991)	6 558

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (cd.)

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wpływ rozliczenia zbycia i nabycia spółek	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	42 724	-	11 229	53 953
- wynikające z naliczonych odsetek	42 323	-	11 630	53 953
Inne zobowiązania	56	-	(49)	7
Inne:				
Nierozliczone straty podatkowe	34 726	-	3 648	38 374
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	6 733	-	5 224	11 957
Kompensata	**(86 119)**	**-**	**(32 808)**	**(118 927)**
Razem	**118 177**	**(2)**	**7 067**	**125 242**
Stan na 31.12.2025				
Aktywa:	**1.01.2025**			**31.12.2025**
Zapasy, w tym:	46 456	(227)	40 588	86 817
- wynikające z eliminacji transakcji wewnątrzgrupowych	27 587	-	9 992	37 579
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży	6 152	-	41 323	47 475
Pozostałe aktywa	641	-	2 160	2 801
Zobowiązania:				
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	844	(50)	133	927
Pozostałe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	8 541	-	13 422	21 963
Leasing	7 867	-	(318)	7 549
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	29 229	4 657	8 838	42 724
- wynikające z naliczonych odsetek	28 093	4 657	9 573	42 323
Inne zobowiązania	206	(438)	288	56
Inne:				
Nierozliczone straty podatkowe	24 775	(1 609)	11 560	34 726
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	8 487	-	(1 754)	6 733
Kompensata	**(38 298)**	**-**	**(47 821)**	**(86 119)**
Razem	**88 748**	**2 333**	**27 096**	**118 177**

Na dzień 30 września 2026 roku Grupa utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące nierozliczonych strat podatkowych w kwocie 38.374 tys. zł. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2027 (902 tys. zł), 2028 (2.056 tys. zł), 2029 (9.267 tys. zł), 2030 (14.737 tys. zł), 2031 (11.411 tys. zł).

Grupa na dzień 30 września 2026 roku nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych na kwotę 5.095 tys. zł i z innych tytułów w kwocie 2.398 tys. zł.

Grupa oczekuje realizacji ujemnych różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 124.736 tys. zł (przed kompensatą).

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

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wpływ rozliczenia zbycia i nabycia spółek	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 30.09.2026				
Aktywa:	**1.01.2026**			**30.09.2026**
Nieruchomości inwestycyjne (w tym wynikające z wyceny do wartości godziwej)	15 255	-	(681)	14 574
Zapasy, w tym:	23 904	-	22 127	46 031
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego	14 160	-	863	15 023
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	44 973	-	12 379	57 352
- wynikające z naliczonych odsetek	44 567	-	12 780	57 347
Pozostałe aktywa	8 581	-	(947)	7 634
Zobowiązania:				
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	1 233	-	316	1 549
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży)	56 266	-	6 217	62 483
Pozostałe zobowiązania	753	-	1 150	1 903
Kompensata	**(86 119)**	**-**	**(32 808)**	**(118 927)**
Razem	**64 846**	**-**	**7 753**	**72 599**
Stan na 31.12.2025				
Aktywa:	**1.01.2025**			**31.12.2025**
Nieruchomości inwestycyjne (wynikające z wyceny do wartości godziwej)	18 023	-	(2 768)	15 255
Zapasy, w tym:	11 959	4 952	6 993	23 904
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego	7 778	4 952	1 430	14 160
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	31 256	-	13 717	44 973
- wynikające z naliczonych odsetek	28 436	-	16 131	44 567

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (cd.)

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

Grupa oczekuje realizacji dodatnich różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 82.951 tys. zł (przed kompensatą).

Nota 6 Zapasy

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

Zarząd dokonał na dzień bilansowy przeglądu wszystkich projektów, w tym także analizy ich cyklu operacyjnego. W związku ze zidentyfikowaniem projektów, których przewidywany termin realizacji wykracza poza standardowy cykl operacyjny Grupy, Zarząd podjął decyzję o zaprezentowaniu ich w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa trwałe, w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę".

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w pierwszych trzech kwartałach 2026 roku 36.301 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 7,2%. W pierwszych trzech kwartałach 2025 roku była to kwota 37.946 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 8,7%.

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

Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	30.09.2026	31.12.2025
Zapasy w aktywach trwałych	**24 303**	**64 427**
Grunty przeznaczone pod zabudowę	24 303	64 427
Zapasy w aktywach obrotowych	**3 087 642**	**2 615 006**
Produkcja w toku, w tym:	2 897 271	2 496 571
- grunty przeznaczone pod zabudowę	803 938	890 903

	30.09.2026	31.12.2025
Wyroby gotowe	187 553	116 332
Towary	2 818	2 103
Wartość bilansowa zapasów razem	**3 111 945**	**2 679 433**

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

Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	30.09.2026	31.12.2025
Zabezpieczenie na inwestycji Modern Mokotów III	-	109 617
Zabezpieczenie na inwestycji Modern Mokotów IV	-	74 511
Zabezpieczenie na inwestycji Apartamenty Gutenberga	123 831	-
Zabezpieczenia na zapasach razem	**123 831**	**184 128**

Nota 7 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	30.09.2026	31.12.2025
Należności długoterminowe		
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	-	25 245
Kaucje wpłacone	1 090	1 209
Należności długoterminowe razem	**1 090**	**26 454**
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	26 018	28 030
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(6 064)	(7 407)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	**19 954**	**20 623**
Inne należności	739	486
Pozostałe należności finansowe netto	**739**	**486**
Należności finansowe	**20 693**	**21 109**

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

	30.09.2026	31.12.2025
Przedpłaty i zaliczki	102 679	83 565
Rozliczenia międzyokresowe	11 045	12 239
Pozostałe należności niefinansowe	19	264
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	(5 819)
Należności niefinansowe	**113 743**	**90 249**
Należności krótkoterminowe razem	**134 436**	**111 358**

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	1.01-30.09.2026	1.01-31.12.2025
Stan na początek okresu	**7 407**	**6 380**
Odpisy utworzone (+)	582	3 520
Odpisy wykorzystane (-)	(1 925)	(2 493)
Stan na koniec okresu	**6 064**	**7 407**

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

Nota 8 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	30.09.2026	31.12.2025
Rachunki powiernicze	130 651	90 871
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	**130 651**	**90 871**

Grupa korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych, z których środki są zwalniane etapami wraz z postępem prac. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych nie spełniają definicji środków pieniężnych wg MSR, natomiast są to środki, które wchodzą do masy upadłości dewelopera, odsetki należą do dewelopera, deweloper jest posiadaczem rachunku powierniczego. Środki te w bilansie prezentowane są jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.

Nota 9 Środki pieniężne

Zestawienie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów,w tym również podlegających ograniczeniu w dysponowaniu, przedstawiono w poniższej tabeli.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.09.2026	31.12.2025
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	34 269	92 825
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1 019	3 135
Depozyty krótkoterminowe (o terminie zapadalności do 3 miesięcy od dnia zawarcia)	122 886	35 412
Środki pieniężne na rachunkach split payment*	7 214	4 857
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	**165 388**	**136 229**

* Środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

Nota 10 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Zestawienie kredytów oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 30 września 2026

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.09.2026							
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	30.09.2027*	-	239 744	239 744	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	8.02.2027	-	211 113	211 113	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	1.06.2027	-	167 479	167 479	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	-	187 408	320	187 087
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.03.2029	-	118 857	332	118 526
Razem				**-**	**924 601**	**618 988**	**305 613**

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

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

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

- Dla wyemitowanych serii obligacji – utrzymanie zdefiniowanego w warunkach emisji wskaźnika zadłużenia na poziomie nie wyższym niż 0,9.
- Dla kredytu w rachunku bieżącym Archicom S.A., którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 239.744 tys. zł – utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
  - wskaźnika LTV,
  - wskaźnika dług netto/EBITDA,
  - wskaźnik długu netto/kapitały własne.

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

Na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych Grupa oblicza wskaźnik Długu netto (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych pomniejszonych o środki pieniężne) do kapitału własnego. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie wyższym niż 0,8.

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

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

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

Dług netto

	30.09.2026	31.12.2025
A. Zobowiązania z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych	975 638	984 587
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	296 039	227 100
Dług netto (A-B)	**679 599**	**757 487**
Kapitał własny ogółem	1 272 445	1 245 735
Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne	**0,53**	**0,61**
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	160 988	141 575
D. Przychody finansowe	11 882	21 883
E. Koszty finansowe	25 002	24 007
F. Amortyzacja	6 882	10 084
EBITDA (C-D+E+F)	**180 990**	**153 783**
Wskaźnik Dług netto / EBITDA	**3,75**	**4,93**

* W tym środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Zestawienie kredytów oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31 grudnia 2025

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2025							
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	30.09.2027*	-	239 540	239 540	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	8.02.2027	-	209 971	2 390	207 581
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	01.06.2027	-	166 590	1 016	165 574
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	-	186 758	437	186 321
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.03.2029	-	118 672	342	118 330
Razem				**-**	**921 531**	**243 725**	**677 806**

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

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

Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem przed zdyskontowaniem	Wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat		
Stan na 30.09.2026							
Kredyty w rachunku bieżącym	239 744	-	-	-	-	239 744	239 744
Dłużne papiery wartościowe	233 866	181 520	331 335	-	-	746 721	684 857
Zobowiązania z tytułu leasingu	13 070	5 370	29 777	8 268	254	56 739	51 037
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	126 779	-	-	-	-	126 779	126 779
Kaucje otrzymane	16 602	2 106	6 787	10 264	21 905	57 664	48 717
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	793	596	2 019	724	-	4 132	4 132
Razem	**630 854**	**189 592**	**369 918**	**19 256**	**22 159**	**1 231 779**	**1 155 266**

Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych (cd.)

	Krótkoterminowe		Długoterminowe				
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Przepływy razem przed zdyskontowaniem	Wartość bilansowa
Stan na 31.12.2025							
Kredyty w rachunku bieżącym	239 540	-	-	-	-	239 540	239 540
Dłużne papiery wartościowe	25 061	25 433	614 460	121 952	-	786 906	681 991
Zobowiązania z tytułu leasingu	14 464	5 265	34 005	15 520	1 915	71 169	63 056
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	253 777	-	-	-	-	253 777	253 777
Kaucje otrzymane	10 806	5 090	8 804	10 246	14 132	49 078	41 346
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	865	94	1 021	1 465	-	3 445	3 445
Razem	**544 513**	**35 882**	**658 290**	**149 183**	**16 047**	**1 403 915**	**1 283 155**

W tabeli wykazano wartość umowną zobowiązań, bez uwzględnienia skutków dyskonta w związku z wyceną zobowiązań według zamortyzowanego kosztu, stąd prezentowane kwoty mogą odbiegać od ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

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

* Kredyt w rachunku bieżącym o przyznanym limicie 240.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 239.744 tys. zł.

Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	30.09.2026	31.12.2025
Zapasy	123 831	184 128
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	137 865	95 728
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	**261 696**	**279 856**

* Środki o ograniczonej możliwości dysponowania na rachunkach powierniczych oraz rachunkach zablokowanych, w tym split payment

Nota 11 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania długoterminowe

	30.09.2026	31.12.2025
Kaucje otrzymane	21 494	21 650
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	2 743	2 486
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	**24 237**	**24 136**

Zobowiązania krótkoterminowe

	30.09.2026	31.12.2025
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	126 779	253 777
Kaucje otrzymane	27 223	19 696
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	1 389	959
Inne zobowiązania finansowe	77	5 468
Zobowiązania finansowe	**155 468**	**279 900**
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	86 274	45 830
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	6 447	8 063
Przychody przyszłych okresów	6 129	6 402
Rozliczenia międzyokresowe bierne kosztów	121 723	42 627
Inne zobowiązania niefinansowe	1 638	1 432
Zobowiązania niefinansowe	**222 211**	**104 354**
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**377 679**	**384 254**

W wyniku podpisanych umów deweloperskich oraz umów sprzedaży lokali Grupa otrzymuje przedpłaty i zaliczki od klientów. Otrzymane środki gromadzone są na rachunkach powierniczych i są stopniowo zwalniane po spełnieniu wymaganych prawnie warunków. Do momentu otrzymania pozwolenia na użytkowanie nieruchomości i przekazania lokali klientom, Grupa wykazuje otrzymane środki w pasywach bilansu. Zaliczki zwolnione z mieszkaniowych rachunków powierniczych prezentowane są w pozycji zobowiązań z tytułu umów z klientami, natomiast środki pozostałe do zwolnienia z rachunków powierniczych prezentowane są w pozostałych zobowiązaniach.

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 30 września 2026

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	
		w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP*	Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń
Stan na 30.09.2026			
Towarowa 22	320 950	301 611	-
Modern Mokotów	259 418	248 095	23
Przystań Reymonta	249 318	220 734	-
Powstańców Śląskich 7D	93 318	92 883	-
Stacja Wola	89 728	86 197	-
P. Skargi	87 500	86 521	-
Zenit	65 319	62 443	4 266
Góralska	60 768	59 203	-
Apator	50 789	46 103	6 800
29 Listopada	47 010	46 325	-
Apartamenty Esencja II	42 214	41 346	-
Browary Wrocławskie	39 841	36 040	2 837
Bociana	38 649	35 882	-
Flow	26 000	23 648	3 693
Juliusza Lea	13 228	13 228	-
Gwarna	12 265	11 962	-
Grzybowska	11 772	11 091	411
Duża Góra	6 226	6 032	255
Czarnieckiego	4 432	4 262	-
River Point	2 062	2 062	243
Południk 17	1 641	934	9 446
Pozostałe	1 147	719	1 686
RAZEM	**1 523 595**	**1 437 321**	**29 660**

*MRP – mieszkaniowe rachunki powiernicze

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 31 grudnia 2025

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

*MRP – mieszkaniowe rachunki powiernicze

Nota 12 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

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

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

Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	5 417	5 943
Programy motywacyjne (płatności w formie akcji)	-	20 896
Razem	**5 417**	**26 839**

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

Sprzedaż i należności z jednostkami powiązanymi

	Przychody z działalności operacyjnej				Należności	
	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025	1.07-30.09.2026	1.07-30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025
Sprzedaż do / należności od:						
Echo Investment S.A.	1 620	9 780	333	3 456	1 895	9 028
Jednostek wycenianych metodą praw własności	6 575	5 951	1 737	2 896	6 413	6 953
Kluczowego personelu kierowniczego	4 874	-	4 874	-	525	6
Pozostałych podmiotów powiązanych	5 961	9 871	3 222	3 198	1 211	44 477
Razem	**19 030**	**25 602**	**10 166**	**9 550**	**10 044**	**60 464**

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

Zakupy i zobowiązania z jednostkami powiązanymi

	Zakup (koszty, aktywa)				Zobowiązania	
	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025	1.07-30.09.2026	1.07-30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025
Zakup od / zobowiązania do:						
Echo Investment S.A.	15 256	47 196	4 116	13 927	6 578	9 390
Jednostek wycenianych metodą praw własności	35 902	18 676	15 401	5 752	25 987	6 110
Kluczowego personelu kierowniczego	4 422	3 232	558	688	16 700	12 710
Pozostałych podmiotów powiązanych	90 682	4 709	2 162	889	24 039	99 798
Razem	**146 262**	**73 813**	**22 237**	**21 256**	**73 304**	**128 008**

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

Zakupy od pozostałych podmiotów powiązanych w pierwszych trzech kwartałach 2026 roku stanowią głównie kolejne transakcje nabycia nieruchomości.

Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym

	Przychody z tytułu odsetek				Pożyczki udzielone	
	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025	1.07-30.09.2026	1.07-30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom wycenianym metodą praw własności	6 180	5 834	2 125	2 048	132 752	122 050
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	3 558	-	1 218	-	-
Razem	**6 180**	**9 392**	**2 125**	**3 266**	**132 752**	**122 050**

Nota 13 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.09.2026: 4,3672 PLN/EUR, 31.12.2025: 4,2267 PLN/EUR
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni

dzień każdego miesiąca w danym okresie: 1.01-30.09.2026: 4,2800 PLN/EUR; 1.01-30.09.2025: 4,2365 PLN/EUR

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

Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	1 078 103	523 353	251 893	123 534
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	175 438	39 459	40 990	9 314
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	160 988	38 640	37 614	9 121
Zysk (strata) netto	132 004	4 839	30 842	1 142
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	132 004	4 839	30 842	1 142
Zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	2,26	0,08	0,53	0,02
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	2,26	0,08	0,53	0,02
Średni kurs PLN / EUR w okresie			**4,2800**	**4,2365**
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	209 147	(51 991)	48 866	(12 272)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(10 437)	44 860	(2 439)	10 589
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(169 630)	(44 073)	(39 633)	(10 403)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	29 080	(51 204)	6 794	(12 086)
Średni kurs PLN / EUR w okresie			**4,2800**	**4,2365**
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Aktywa	4 232 168	3 739 581	969 080	884 752
Zobowiązania długoterminowe	445 933	821 349	102 110	194 324
Zobowiązania krótkoterminowe	2 513 790	1 672 497	575 606	395 698
Kapitał własny	1 272 445	1 245 735	291 364	294 730
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 272 445	1 245 735	291 364	294 730
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			**4,3672**	**4,2267**

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

	1.07-30.09.2026	1.07-30.09.2025	1.07-30.09.2026	1.07-30.09.2025
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	453 569	198 476	105 020	46 564
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	75 767	11 042	17 550	2 581
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	71 038	12 333	16 460	2 888
Zysk (strata) netto	57 557	5 892	13 334	1 391
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	57 557	5 892	13 334	1 391
Zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	0,98	0,10	0,23	0,02
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	0,98	0,10	0,23	0,02

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom

2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom

Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

2.6.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 23 listopada 2026 roku.

2.6.2 Podstawa sporządzenia

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

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

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej). Ze względu na przyjęty sposób prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych w tysiącach złotych oraz zastosowaną technikę zaokrągleń, poszczególne pozycje sprawozdań mogą nie sumować się do kwot w nich wykazanych (różnica 1 tys. PLN).

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Grupy na bieżąco analizuje główne obszary ryzyka i ich wpływ na działalność Grupy Archicom, w tym opisany w punkcie 1.15 niniejszego sprawozdania wpływ obecnej sytuacji rynkowej i makroekonomicznej na działalność Grupy i jej wyniki finansowe.

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

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

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

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

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

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

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

  - doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych;
  - wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI;
  - dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz
  - aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

- **Roczne zmiany do MSSF**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych". Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W czerwcu 2025 roku rozpoczęto oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR (Polish Short Term Rate) oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych POLSTR. Administratorem POLSTR jest GPW Benchmark S.A.

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

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

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

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

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

Grupa posiada zobowiązania finansowe (zaprezentowane w nocie 10 niniejszego raportu) oraz aktywa finansowe (zaprezentowane w nocie 4 niniejszego raportu) oprocentowane za pomocą stawki WIBOR. W związku z publikacją indeksu POLSTR Grupa oszacowała wartość tych aktywów i zobowiązań finansowych na dzień bilansowy przy zastosowaniu odpowiednich stawek POLSTR i porównała do wartości bilansowych zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Różnica w wartości nie ma istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie, ale będzie podlegała weryfikacji przez Grupę na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

	WIBOR	POLSTR	Różnica
Pożyczki udzielone*	24 070	24 054	(16)
Wyemitowane obligacje	684 857	683 593	(1 264)

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

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

poziom 2

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

poziom 3

Wartość godziwa została określona za pomocą metody dochodowej, która uwzględnia przychody z najmu pomniejszone o koszty utrzymania nieruchomości, zdyskontowane stopą procentową, która pochodzi z analizy transakcji zaobserwowanych na rynku w ostatnim okresie. Szacowane wpływy z najmu uwzględniają aktualne obłożenie najmowanej powierzchni, szacowane przyszłe obłożenie, przyszłe zmiany stawek. Dane wejściowe do wyceny są nieobserwowalne. Najbardziej znaczące dane wejściowe to szacowane stawki za najem, założenia dotyczące obłożenia i stopa dyskontowa. Szacowana wartość godziwa wzrośnie, jeżeli szacowane stawki wzrosną, obłożenie wzrośnie, a stopa dyskontowa spadnie. Wycena jest wrażliwa na wszystkie te czynniki. Zarząd spółki dominującej uważa, że zakres możliwych alternatywnych założeń jest największy dla stawek i poziomu obłożenia i że te czynniki zależą od siebie nawzajem. Nieruchomości inwestycyjne wycenione na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 1 niniejszego raportu.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

W odniesieniu do prawa do użytkowania powierzchni biurowych Zarząd dokonał analizy, czy wysokość czynszu za wynajem powierzchni biurowej płaconej przez Archicom z tyt. umowy najmu nie jest wyższa niż rynkowy poziom czynszu za wynajem powierzchni biurowej o podobnym charakterze w podobnej lokalizacji. Z uwagi na to, że nie stwierdzono takiej sytuacji, nie stwierdzono przesłanek do przeprowadzenia testu na utratę wartości.

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

Rozpoznanie ujemnej marży

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

Niesprzedane produkty (wyroby gotowe), w odniesieniu do których na dzień bilansowy nie doszło do podpisania protokołu odbioru, a w związku z tym wynik na sprzedaży nie został odzwierciedlony w sprawozdaniu z wyniku, są poddawane testom na utratę wartości jako wyroby gotowe zgodnie z MSR 2 i analizie pod kątem konieczności utworzenia odpisu wartości zapasów poniżej ich ceny nabycia lub kosztu wytworzenia do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania. W przypadku zidentyfikowania potencjalnych istotnych ujemnych marż na poszczególnych produktach, zostaną one zidentyfikowane jako utrata wartości zapasów i tworzony jest odpowiedni odpis. Na dzień 30 września 2026 r. nie zidentyfikowano istotnej utraty wartości wyrobów gotowych, w związku z czym nie dokonano odpisu aktualizującego z tego tytułu.

Ryzyko istotnego przesunięcia realizacji danego projektu w czasie

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

W ocenie Zarządu Emitenta, bazującej zarówno na analizie historycznej realizacji zakładanych terminów realizacji projektów, jak też aktualnych warunków rynkowych, ryzyko istotnego przesunięcia realizacji projektów w Grupie, które mogłoby wpłynąć na odzyskiwalność wartości zapasów jest nieistotne. Przewidywane terminy realizacji poszczególnych projektów według najlepszego osądu Zarządu przeprowadzonego na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane w punkcie 1.11 niniejszego raportu.

Opóźnienia w procesie sprzedaży

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

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

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

Utrata wartości aktywów finansowych

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe

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

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

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

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

Okres przeterminowania	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	1,89%	3 822	72
1-30 dni	4,57%	1 447	66
31-90 dni	11,19%	930	104
91-360 dni	19,31%	708	137
powyżej 361 dni	50,42%	1 708	861
Razem		**8 615**	**1 240**

Udzielone pożyczki

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

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

Na dzień 30 września 2026 roku Grupa posiadała należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym i niepowiązanym. Pożyczki udzielone zostały opisane w nocie 4 niniejszego raportu.

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

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

- rating kontrahenta nadawany przy użyciu wewnętrznej metodyki spółki, w oparciu o bazy danych Refinitiv Eikon;
- dla określonego ratingu ustalono krzywą PD (probability of default - parametr prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania wykorzystywany na potrzeby kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej) dla sektora Real Estate, wyznaczoną na podstawie sektorowych rynkowych krzywych kontrahentów Credit Default Swap pozyskiwanych z bazy danych Refinitiv Eikon, które kwantyfikują rynkowe oczekiwania odnośnie do potencjalnej możliwości niewykonania zobowiązania w zadanym sektorze dla danego ratingu. Z uwagi na brak tej miary dla PLN, przyjęto krzywą dla EUR;
- w oparciu o dane finansowe pożyczkobiorców na dzień bilansowy określono wysokość aktywów netto spółki stanowiących źródło spłaty udzielonej pożyczki i wykorzystano te dane do oszacowania parametru LGD (loss given default). Następnie, w oparciu o parametr LGD oraz określone wcześniej prawdopodobieństwo defaultu (PD), uzyskano szacowany odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych udzielonych pożyczek.

	Rating	Wartość brutto należności	PD	LGD	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
Pożyczki udzielone jednostce współkontrolowanej	BBB+	122 959	0,69%	57,18%	485
Pożyczki udzielone jednostce stowarzyszonej	BBB-	10 340	1,24%	48,49%	62
Pożyczka udzielona jednostce niepowiązanej	B+	13 730	19,17%	100,00%	2 632
Razem		**147 029**			**3 179**

Okres leasingu

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

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

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

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

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

2.7 Grupa Archicom

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 września 2026 roku wchodziły także m.in. spółki celowe realizujące inwestycje mieszkaniowe i komercyjne, 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 września 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

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Bartoszowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
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	100% bezpośrednio
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% bezpośrednio
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	100% bezpośrednio
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
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	100% bezpośrednio
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	64,48% bezpośrednio; 35,52% 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
Archicom Services sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
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	99,8% bezpośrednio; 0,2% pośrednio

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
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

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 września 2026 r. miały miejsce transakcje nabycia i sprzedaży udziałów opisane w punkcie 1.10 niniejszego raportu.

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. Po dniu bilansowym, ze skutkiem na dzień 1 listopada 2026 r., nastąpiło uchylenie likwidacji Archicom RW sp. z o.o. i Strzegomska Nowa sp. z o.o.

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

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

3. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A.

3.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	30.09.2026	31.12.2025
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	22 177	22 741
Rzeczowe aktywa trwałe	31 906	40 008
Nieruchomości inwestycyjne	5 233	6 051
Inwestycje w jednostkach zależnych	566 333	561 096
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	5 972	3 658
Należności i pożyczki	2 209 782	2 033 741
Należności leasingowe	8 131	5 868
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 102	2 215
Aktywa trwałe razem	**2 852 636**	**2 675 378**
Aktywa obrotowe		
Zapasy	-	67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	72 372	82 730
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 082	-
Pożyczki	-	1 050
Należności leasingowe	3 389	1 960
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	850	841
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 775	5 898
Aktywa obrotowe razem	**92 468**	**92 546**
Aktywa razem	**2 945 104**	**2 767 924**

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

	30.09.2026	31.12.2025
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	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:	153 319	229 935
- zysk (strata) netto	153 319	229 935
Kapitał własny	**1 298 921**	**1 250 895**
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	889 508	1 153 599
Zobowiązania leasingowe	26 159	30 323
Pozostałe zobowiązania	1 537	3 193
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 004	23 089
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	61	66
Pozostałe rezerwy długoterminowe	12	-
Zobowiązania długoterminowe	**952 281**	**1 210 270**
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	44 582	27 257
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	3 091
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	618 988	243 725
Zobowiązania leasingowe	11 056	10 882
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	13 863	19 288
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	500	949
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 913	1 567
Zobowiązania krótkoterminowe	**693 902**	**306 759**
Zobowiązania razem	**1 646 183**	**1 517 029**
Pasywa razem	**2 945 104**	**2 767 924**

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe przewyższają aktywa obrotowe o kwotę 601.434 tys. złotych, co jest wynikiem niedopasowania pomiędzy terminami wymagalności zo-

bowiązań a charakterem finansowania aktywów. Spółka posiada jednak zdolność do regulowania zobowiązań w terminach umownych. Zarząd na bieżąco monitoruje przepływy pieniężne i nie identyfikuje ryzyka utraty płynności.

3.2 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025	1.07.-30.09.2026	1.07.-30.09.2025
Przychody ze sprzedaży	**184 986**	**173 480**	**62 763**	**69 152**
Przychody ze sprzedaży usług	184 986	173 480	62 763	69 152
Koszt własny sprzedaży	**70 099**	**41 921**	**28 589**	**16 728**
Koszt sprzedanych usług	70 099	41 921	28 589	16 728
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**114 887**	**131 559**	**34 174**	**52 424**
Koszty sprzedaży	8 608	8 747	2 729	2 117
Koszty ogólnego zarządu	58 446	87 346	15 998	40 761
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej	111 492	90 640	39 400	30 649
Przychody z tytułu dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy	82 289	182 646	-	32 693
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość pożyczek udzielonych	(1 610)	(21 214)	(1 090)	(123)
Pozostałe przychody operacyjne	16 249	12 046	4 709	4 868
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostki zależne	5 799	(7 040)	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	14 453	10 580	4 519	4 554
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	(11)	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**247 588**	**281 964**	**53 947**	**73 079**
Przychody finansowe	868	1 463	407	303
w tym przychody z tytułu odsetek	420	387	313	126
Koszty finansowe	82 270	71 285	57 172	23 874
w tym koszty z tytułu odsetek	78 105	68 277	54 204	22 904
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	2 401	732	2 227	190
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**168 587**	**212 874**	**(591)**	**49 698**
Podatek dochodowy	15 268	15 238	8 771	12 155
Zysk (strata) netto	**153 319**	**197 636**	**(9 362)**	**37 543**

3.3 Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję

Wyszczególnienie	1.01-30.09.2026 PLN / akcję	1.01-30.09.2025 PLN / akcję
- podstawowy	2,62	2,65
- rozwodniony	2,62	2,65

3.4 jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025	1.07-30.09.2026	1.07-30.09.2025
Zysk (strata) netto	**153 319**	**197 636**	**(9 362)**	**37 543**
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody	**153 319**	**197 636**	**(9 362)**	**37 543**

3.5 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 30.09.2026 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 30.09.2026 roku	-	-	-	-	153 319	153 319
Razem całkowite dochody	**-**	**-**	**-**	**-**	**153 319**	**153 319**
Saldo na dzień 30.09.2026 roku	**584 960**	**971 247**	**125 151**	**(535 756)**	**153 319**	**1 298 921**

Kapitał zapasowy Spółki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej wynosi na dzień 30.09.2026 roku 971.247 tys. złotych.
Minimalna wartość kapitału zapasowego na pokrycie strat, zgodnie z art. 396 kodeksu spółek handlowych (Dz.U.2024 poz. 18) 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 30.09.2025 roku						
Dywidenda (z zysku 2024 roku)	-	-	-	-	(114 651)	(114 651)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	317	-	(317)	-
Razem transakcje z właścicielami	**-**	**-**	**317**	**20 896**	**(114 968)**	**(93 755)**
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.09.2025 roku	-	-	-	-	197 636	197 636
Razem całkowite dochody	**-**	**-**	**-**	**-**	**197 636**	**197 636**
Saldo na dzień 30.09.2025 roku	**584 960**	**971 247**	**509**	**(535 756)**	**197 636**	**1 218 596**

3.6 Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**168 587**	**212 874**
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	5 914	6 050
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	828	795
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	468	852
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	1 737	21 584
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	726	2
Koszty odsetek	79 333	69 888
Przychody z odsetek	(111 899)	(91 001)
Przychody z dywidend	(82 289)	(182 646)
Koszty płatności w formie akcji (program motywacyjny)	-	20 896
Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(2 401)	(732)
Inne korekty	-	(143)
Korekty razem	**(113 227)**	**(147 422)**
Zmiana stanu zapasów	67	-
Zmiana stanu należności	12 235	71 617
Zmiana stanu zobowiązań	10 714	(20 037)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	2 013	1 887
Zmiany w kapitale obrotowym	**25 029**	**53 467**
Zapłacony podatek dochodowy	(7 526)	(12 949)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	**72 863**	**105 970**

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(679)	(1 087)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(887)	(2 398)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	55	42
Wydatki na nabycie / objęcie akcji i udziałów jednostek zależnych i współzależnych	(231)	(20 527)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	605 718	388 215
Pożyczki udzielone	(717 669)	(729 610)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	709
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych	868	-
Wpływy z tytułu subleasingu	1 759	-
Otrzymane odsetki od pożyczek	44 966	44 112
Otrzymane odsetki pozostałe	406	360
Otrzymane dywidendy	82 289	175 150
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	**16 595**	**(145 034)**
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	315 380	669 175
Spłaty kredytów i pożyczek	(222 260)	(602 683)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(7 127)	(5 562)
Odsetki i prowizje zapłacone	(61 281)	(77 495)
Dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy	(105 293)	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	**(80 581)**	**40 661**
Przepływy środków pieniężnych netto razem	**8 877**	**1 597**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	**5 898**	**226**
w tym zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	(2)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	**14 775**	**1 825**
w tym: środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	555	1 220

Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

	Przychody (z wyłączeniem przychodów z tyt. pożyczek)		Należności	
	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025
Sprzedaż do / należności od:				
Echo Investment S.A.	1 620	9 486	1 876	7 235
Jednostek zależnych	269 307	343 493	63 380	76 774
Jednostek współkontrolowanych	3 645	2 012	6 289	3 324
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	8	5
Pozostałych podmiotów powiązanych	3 537	9 592	763	2 548
Razem	**278 109**	**364 583**	**72 316**	**89 886**

Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	1.01-30.09.2026	1.01-30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025
Zakup od / zobowiązania do:				
Echo Investment S.A.	10 432	10 970	2 196	4 687
Jednostek zależnych	8 351	1 747	8 975	5 895
Jednostek współkontrolowanych	30 690	12 808	24 934	4 641
Pozostałych podmiotów powiązanych	2 572	2 573	231	500
Razem	**52 045**	**28 098**	**36 336**	**15 723**

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

	1.01-30.09.2026	30.09.2026	1.01-30.09.2026	1.01-31.12.2025	31.12.2025	1.01-30.09.2025
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody z odsetek	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody z odsetek
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom zależnym	701 319	2 069 341	104 983	1 065 138	1 908 595	81 608
Jednostkom współkontrolowanym	8 600	127 394	5 819	7 400	115 329	5 474
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	3 558
Razem	**709 919**	**2 196 735**	**110 802**	**1 072 538**	**2 023 924**	**90 640**

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

	1.01-30.09.2026	30.09.2026	01.01 - 30.09.2026	1.01-31.12.2025	31.12.2025	1.01-30.09.2025
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody z odsetek
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostek zależnych	314 400	583 895	27 220	751 660	475 793	17 858
Razem	**314 400**	**583 895**	**27 220**	**751 660**	**475 793**	**17 858**

Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych	1.01-30.09.2026	1.01-31.12.2025
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	2 038 583	1 520 907
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	717 669	1 080 235
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	111 492	120 660
Spłata kapitału pożyczek (-)	(605 718)	(615 878)
Spłata odsetek od pożyczek (-)	(44 966)	(67 295)
Inne zmiany	-	(46)
Wartość brutto na koniec okresu	**2 217 060**	**2 038 583**
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	(7 616)	(6 787)
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	(1 866)	(1 862)

Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań (cd.)

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych	1.01-30.09.2026	1.01-31.12.2025
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie	256	1 033
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**(9 226)**	**(7 616)**
Wartość bilansowa na koniec okresu	**2 207 834**	**2 030 967**

Zmiana wartości bilansowej pożyczek otrzymanych	1.01-30.09.2026	1.01-31.12.2025
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	475 793	370 725
Kwota pożyczek otrzymanych w okresie	314 400	751 660
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	15 186	24 565
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(221 484)	(671 157)
Wartość bilansowa na koniec okresu	**583 895**	**475 793**

4. Zatwierdzenie do publikacji

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 23 listopada 2026 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja
23.11.2026	Dawid Wrona	Prezes Zarządu
23.11.2026	Justyna Kawa	Członek Zarządu
23.11.2026	Rafał Zboch	Członek Zarządu

Podpisano przez/ Signed by:
Dawid
Wrona
Data/ Date: 23.11.2026 15:51
mSzafir

KAWA
Data/ Date: 23.11.2026 15:31

Podpisano przez/ Signed by:
RAFAŁ
ZBOCH
Data/ Date: 23.11.2026 17:17
mSzafir

Archicom
ECHO GROUP

Kontakt:

ADRES: ul. Powstańców Śląskich 9
53-332 Wrocław

TELEFON: 71 78 58 111

EMAIL: archicom@archicom.pl

WWW: www.archicom.pl